

**UCHWAŁA Nr
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
z dnia**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w Janowie, gmina Środa Wielkopolska**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr IX/121/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 19 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Janowie, gmina Środa Wielkopolska, Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Janowie, gmina Środa Wielkopolska, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego Uchwałą Nr VIII/98/2024 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 14 listopada 2024 r. w sprawie częściowej zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono w części graficznej planu.

3. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000 - załącznik nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 3;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 4.
4. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu i ustalonych zasadach zagospodarowania, wydzieloną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą wyklucza się lokalizację budynków, wiat oraz wolnostojących instalacji fotowoltaicznych. Linia ta nie dotyczy podziemnych części budynków;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi place zabaw, siłownie zewnętrzne, stoły do gry;
- 5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni wysokiej i średniej złożone z drzew i krzewów gatunków rodzimych, głównie zimozielonych, o zwartej strukturze i ukształtowane w taki sposób, aby minimalizować uciążliwości wynikające z zagospodarowania i przeznaczenia terenu;
- 6) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów gatunków rodzimych, o strukturze i składzie gatunkowym zgodnym z lokalnymi warunkami siedliskowymi wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu na całym obszarze planu - teren usług turystyki, usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UT-UG-US.

§4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) nakaz sytuowania zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu oraz z uwzględnieniem warunków technicznych i przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie wysunięcia elewacji budynku do 0,3 m przed nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku realizacji zewnętrznej termomodernizacji oraz wysunięcie przed wyznaczone linie zabudowy elementów budynków takich jak:
 - a) okapy dachów, gzymsy, niezabudowane schody zewnętrzne, zadaszenia nad wejściami, markizy, rampy, pochylnie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) gzymsy, okapy – do 0,6 m poza wyznaczoną linię zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, dróg pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, obiektów użytkowych służących rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12° – odcienie brązu, czerwieni, szarości lub grafitu;
- 5) kolor elewacji – biały, czarny, odcienie beżu lub szarości lub kolory zastosowanych materiałów budowlanych w barwach dla nich naturalnych;
- 6) dopuszczenie zastosowania innego niż określony w pkt 5 koloru elewacji na 30% powierzchni każdej ze ścian zewnętrznych budynku;
- 7) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia

i dojazdu, drogi oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni;

- 8) dopuszczenie lokalizacji stacji elektroenergetycznych na terenach o innym przeznaczeniu wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie prawa do podziału istniejących działek celem wydzielenia terenów dla lokalizacji stacji elektroenergetycznych wraz z możliwością wprowadzenia do stacji linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów;
- 4) dopuszczenie przebudowy, likwidacji lub rozbudowy istniejących budowli drenarskich i melioracyjnych, w tym odcinkowego skanalizowania, z zachowaniem ciągłości przepływu wód i dalszego poprawnego funkcjonowania całego systemu;
- 5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej w pasach o szerokości co najmniej 5,0 m zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem przebiegu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, nie podejmuje się ustaleń.

§7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, nie podejmuje się ustaleń.

§8. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są obszary, dla których obowiązują przepisy odrębne:

- 1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 143 „Subzbiornik Inowrocław-Gniezno”;
- 2) obszar objęty koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie "Kórnik-Środa", ważną do dnia 19.07.2028 r.

2. W zakresie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, nie podejmuje się ustaleń.

§9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, nie podejmuje się ustaleń.

§10. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 3662P;
- 2) nakaz zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:
 - a) 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu lub budynku usługowego, jednakże nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy odrębny lokal użytkowy, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 1 miejsca do parkowania na każde 4 miejsca konsumenckie w lokalach gastronomicznych, jednakże nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy odrębny lokal;
- 3) w ramach miejsc do parkowania, o których mowa w pkt 2, nakaz lokalizacji miejsc przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 10 stanowisk postojowych;
- 4) nakaz zapewnienia stanowisk dla autokarów w obrębie działki budowlanej, w liczbie uzależnionego od potrzeb;
- 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;
- 3) dopuszczenie budowy nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przebudowy, modernizacji, skablowania, rozbudowy, remontów, rozbiórki i odbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem;
- 4) powiązanie projektowanych sieci infrastruktury technicznej z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zlokalizowanymi poza obszarem planu;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji przepompowni ścieków bytowych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych

- w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym między innymi instalacji fotowoltaicznych, z wyjątkiem turbin wiatrowych o mocy przekraczającej 50 kW,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
 - 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna, instalacje odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym między innymi instalacje fotowoltaiczne, z wyjątkiem turbin wiatrowych o mocy przekraczającej 50 kW;
 - 11) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, z wyjątkiem działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna powierzchnia działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 2000 m²;
 - 2) minimalna szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości: 30,0 m;
 - 3) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 80° – 100°.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do wydzielen pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§12. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dopuszcza się wykorzystywanie terenów w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

§13. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§14. Dla terenu usług turystyki, usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji, oznaczonego

na rysunku planu symbolem 1UT-UG-US, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie: teren usług turystyki, usług gastronomii lub usług sportu i rekreacji, w tym między innymi:
 - a) budynki hotelowe,
 - b) budynki gastronomiczne,
 - c) budynki, budowle oraz urządzenia sportowo-rekreacyjne, w tym między innymi korty tenisowe, boiska sportowe wraz z zapleczem oraz obiektami towarzyszącymi, takimi jak: trybuny, szatnie;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) niepowiązanych trwale z gruntem obiektów tymczasowej gastronomii oraz handlu sezonowego, realizowane w formie ogródków gastronomicznych, straganów, kiosków, pawilonów sprzedaży ulicznej, z dopuszczeniem przekryć namiotowych,
 - b) miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w kondygnacjach podziemnych, a także naziemnych miejsc do parkowania,
 - c) obiektów rekreacji,
 - d) zieleni ozdobnej,
 - e) wiat, budynków gospodarczych i garaży,
 - f) toalet;
- 3) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01;
- 4) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,70;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy: 1,05;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 35%;
- 8) geometria dachów:
 - a) budynków: płaskie lub strome dwuspadowe symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°, z zastrzeżeniem lit. b oraz pkt 9,
 - b) wiat, budynków gospodarczych i garaży: dachy płaskie lub strome jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 9) dopuszczenie zastosowania dachów łukowych;
- 10) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków: 14,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wiat, budynków gospodarczych i garaży: 6,0 m,
 - c) budowli: 10,0 m;
- 11) maksymalna liczba kondygnacji budynków: 3 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m²;
- 13) obsługa komunikacyjna z drogi powiatowej nr 3662P, zlokalizowanej poza obszarem planu.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

§16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.