UCHWAŁA NR XXXVIII/617/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 24 listopada 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Topolskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr X/136/2015 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Topolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Topolskiej, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXVI/374/2002 z dnia 20 lutego 2002 r., zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr III/21/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XV/209/2008 z dnia 24 stycznia 2008 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XLIII/700/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XVI/193/2011 z dnia 24 listopada 2011 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr LIII/937/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XLVII/799/2014 z dnia 30 stycznia 2014 r. oraz zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XII/170/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 3 pkt 1 i stanowią one granice zatwierdzenia.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Topolskiej”;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Topolskiej;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Topolskiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku gospodarczo – garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek garażowo-gospodarczy lub budynek gospodarczo – garażowy;

2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połać jest pochylona pod kątem nie większym niż 19 ^{o};

3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są pochylone pod kątem od 20 ^{o} do 45 ^{o};

4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

5) froncie działki budowlanej – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

6) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację budynków i wiat;

8) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;

9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu;

10) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

11) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach prawa;

12) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki.

§ 3. Określa się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczaniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem: **1MN**, **2MN**, **3MN**,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczony symbolem: **MW/U**,

c) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **U**,

d) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem: **E**,

e) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została pokazana na rysunku planu.

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zabudowę i wiaty należy lokalizować według nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy gzymsów, okapów dachów, wykuszy, ryzalitów oraz schodów zewnętrznych;

3) na terenach MN dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczo-garażowych lub wiat w granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) działalność usługowa prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska;

2) zagospodarowanie odpadów należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie komfortu akustycznego ustala się uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) dla terenu MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenu MW/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) w przypadku odkrycia, przy prowadzeniu prac budowlanych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1) wyznacza się tereny publiczne, którymi są tereny dróg publicznych klasy dojazdowej: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

§ 8. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN**, **2MN**, **3MN** ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków gospodarczo – garażowych,

c) wiat,

d) dojść i dojazdów,

e) miejsc postojowych,

f) obiektów małej architektury,

g) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych przy istniejących obiektach budowlanych, przy zachowaniu parametrów i wskaźników ustalonych niniejszym planem;

3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

a) wysokość:

- nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym nie będzie prowadzona działalność usługowa,

- nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, w którym będzie prowadzona działalność usługowa na podstawie przepisów odrębnych,

b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

c) dach:

- stromy,

- dopuszcza się doświetlanie oknami połaciowymi,

- pokrycie: blachodachówka, dachówka, blacha, gont;

4) dla budynku gospodarczo – garażowego i wiaty:

a) wysokość: nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków i wiat z dachem płaskim i 7,0 m dla budynków i wiat z dachem stromym,

b) dach:

- płaski, pokrycie dowolne,

- stromy, pokrycie: blachodachówka, dachówka, blacha, gont;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 1,0,

b) minimalną: 0,01;

6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej;

8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

a) na każdy lokal mieszkalny - minimum 1 miejsce postojowe,

b) na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku mieszkalnym - minimum 1 miejsce postojowe,

c) sposób realizacji miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) z zastrzeżeniem lit. b, minimalna wielkość działki budowlanej: 500 m^2,

b) parametry określone w lit. a nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług **MW/U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) budynków usługowych,

c) budynków gospodarczo – garażowych,

d) wiat,

e) dojść i dojazdów,

f) miejsc postojowych,

g) obiektów małej architektury,

h) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

i) zieleni,

j) placów zabaw;

2) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych przy istniejących obiektach budowlanych, przy zachowaniu parametrów i wskaźników ustalonych niniejszym planem;

3) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

a) wysokość: nie więcej niż 16,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

c) dach

- płaski, pokrycie dowolne,

- stromy, pokrycie: blachodachówka, dachówka, blacha, gont;

4) dla budynku usługowego:

a) wysokość: do 11,0 m,

b) dach

- płaski, pokrycie dowolne,

- stromy, pokrycie: blachodachówka, dachówka, blacha, gont;

5) dla budynku gospodarczo – garażowego i wiaty:

a) wysokość: nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków i wiat z dachem płaskim i 7,0 m dla budynków i wiat z dachem stromym,

b) dach

- płaski, pokrycie dowolne,

- stromy, pokrycie: blachodachówka, dachówka, blacha, gont;

6) dopuszcza się prowadzenie usług w parterach budynków wielorodzinnych;

7) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 1,0,

b) minimalną: 0,01;

8) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

9) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 30% powierzchni działki budowlanej, w formie zieleni i placów zabaw dla dzieci;

10) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

a) na każdy lokal mieszkalny - minimum 1 miejsce postojowe,

b) na każde 30 m ^{2} powierzchni użytkowej lokalu usługowego w budynku mieszkalnym - minimum 1 miejsce postojowe,

c) na każde 30 m ^{2} powierzchni użytkowej budynku usługowego - minimum 1 miejsce postojowe,

d) sposób realizacji miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) z zastrzeżeniem lit. b, minimalna wielkość działki budowlanej: 500 m ^{2},

b) parametry określone w lit. a nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 10. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania na terenie zabudowy usługowej **U** ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

a) budynków usługowych, przy czym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m ^{2},

b) budynków gospodarczo – garażowych,

c) wiat,

d) dojść i dojazdów,

e) miejsc postojowych,

f) obiektów i urządzeń małej architektury,

g) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych,

h) zieleni;

2) dla budynku usługowego:

a) wysokość: nie więcej niż 11,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

c) dach

- stromy,

- dla przykryć kafrów i ryzalitów, zadaszeń wejść i innych elementów wystroju architektonicznego możliwość stosowania dowolnej geometrii dachu,

- doświetlanie oknami połaciowymi,

- pokrycie: pokrycie: blachodachówka, dachówka, blacha, gont;

3) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:

a) wysokość: nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków i wiat z dachem płaskim i 7,0 m dla budynków i wiat z dachem stromym,

b) dach

- płaski, pokrycie dowolne,

- stromy, pokrycie: blachodachówka, dachówka, blacha, gont;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 1,3;

b) minimalną: 0,01;

5) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wynoszącą 30% powierzchni działki budowlanej;

7) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

a) na każde 30 m ^{2} powierzchni sprzedaży lokalu handlowego – minimum 1 miejsce postojowe,

b) na każde 30 m ^{2} powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu handlowego – minimum 1 miejsce postojowe,

c) sposób realizacji miejsc postojowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) z zastrzeżeniem lit. b, minimalna wielkość działki budowlanej: 500 m ^{2},

b) podane w lit. a parametry nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 11. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyka **E**, ustala się:

1) lokalizowanie wyłącznie obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak stacje transformatorowe 15 kV/0,4 kV, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;

2) możliwość realizacji obiektów budowlanych, wymienionych w pkt 1, do linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi przy czym:

a) maksymalna wysokość obiektu budowlanego stacji transformatorowej: 3,5 m, przy czym wysokość ta nie dotyczy nasłupowej stacji transformatorowej,

b) geometria dachu: dach płaski lub stromy;

3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej stacji transformatorowej;

4) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 0,50,

b) minimalną: 0,01;

5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

6) nakaz przeznaczenia na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej.

§ 12. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

1) obszar planu obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego – koncesja „Kórnik – Środa" nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważna do dnia 19.07.2021 r.;

2) ochronie podlegają wody podziemne należące do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 Subzbiornik Inowrocław-Gniezno.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów;

2) dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:

a) minimalna powierzchnia działek:

- na terenach MN nie może być mniejsza niż 500 m ^{2},

- na terenach MW/U nie może być mniejsza niż 500 m ^{2},

- na terenie U nie może być mniejsza niż 500 m ^{2};

b) minimalna szerokość frontu działki:

- na terenach MN, MW/U, U nie może być mniejsza niż 22,0 m;

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego – 90 ^{o}, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80 ^{o} – 100 ^{o};

d) podane w lit. a, b i c parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 14. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) wszelkie projektowane budowle i obiekty o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi, przed wydaniem pozwolenia na budowę;

2) przy lokalizacji usług o zwiększonej ilości zapotrzebowania na wodę do celów przeciwpożarowych należy uwzględnić wymagania przepisów prawa;

3) uwzględnić wymagania dotyczące zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru oraz dróg przeciwpożarowych;

4) dla występujących na terenie opracowania urządzeń melioracji szczegółowej (sieci drenarskiej) ustala się konieczność zapewnienia dostępu do nich, dopuszcza się:

a) przebudowę i rozbudowę,

b) w przypadku kolizji sieci drenarskiej z zabudową należy wykonać miejscowo jej przebudowę lub przełożenie poza budynki w sposób gwarantujący jej dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących i wyznaczonych niniejszym planem dróg publicznych;

2) realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji odbędzie się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. Dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD** ustala się:

1) szerokości w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi;

3) możliwość realizacji:

a) chodników, dróg rowerowych,

b) drogowych obiektów inżynierskich,

c) słupów ogłoszeniowych o wysokości nie większej niż 2,5 m,

d) tablic informacyjnych,

e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

f) zieleni.

§ 17. 1. Ustala się powiązanie infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym leżącym poza granicami planu.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) ścieki komunalne:

a) do sieci kanalizacyjnej sanitarnej,

b) tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się szczelne zbiorniki bezodpływowe;

2) wody opadowe i roztopowe:

a) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

b) w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się inne odprowadzenie w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości;

3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej;

4) energia elektryczna: z sieci energetycznej; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym w przypadku wykorzystywania energii wiatru moc urządzeń wytwarzających energię nie może być większa niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi; nakaz prowadzenia projektowanej linii energetycznej w liniach rozgraniczających dróg;

5) gaz: z sieci gazowej;

6) ciepło: przy wykorzystaniu stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe lub stałe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW; przy czym w przypadku wykorzystywania energii wiatru moc urządzeń wytwarzających energię nie może być większa niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej.

§ 18. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów – nie ustala się.

§ 19. Określa się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN – 10%;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, MW/U – 10%;

3) dla terenu zabudowy usługowej, U – 30%,

4) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej KDD oraz terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, E – 0%.

§ 20. Traci moc uchwała Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXIV/557/2009 z dnia 29 października 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego przy ul. Topolskiej w Środzie Wielkopolskiej uchwalony (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 4 z 2009 r., poz. 96)

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Dopierała

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/617/2016
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 listopada 2016 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 1 do uchwały

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/617/2016
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 listopada 2016 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/617/2016
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 listopada 2016 r.
Zalacznik3.pdf

Załąćznik Nr 3 do uchwały

Uzasadnienie

DO UCHWAŁY Nr XXXVIII/617/2016

RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 24 listopada 2016 r.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 28 maja 2015 r. na sesji Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Uchwały Nr X/136/2015 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Topolskiej. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 8,5 ha. Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego przy ul. Topolskiej w Środzie Wielkopolskiej uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXIV/557/2009 z dnia 29 października 2009 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego Nr 4 z 2009 r., poz. 96).

Opracowanie nowego miejscowego planu było podyktowane wnioskami właścicieli działek objętych przedmiotowym planem oraz miało na celu dostosowanie zapisów planu do obowiązujących przepisów prawa. W związku z tym w obecnym planie nie wyznacza się nowych dróg publicznych. W istniejących ulicach znajduje się uzbrojenie techniczne, za wyjątkiem kanalizacji sanitarnej. Zatem uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje, znaczącego zwiększenia nieplanowanych dotychczas wydatków gminy. Teren objęty planem znajduje się na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Planowana zabudowa stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy.

Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), który jednoznacznie wskazuje iż główną zasadą w planowaniu przestrzennym jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasadnym było przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego oraz jego opracowanie.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) zwanej dalej „upzp" oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353 ze zm.), zwanej dalej „uuiś", Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Po terminie składania wniosków do projektu planu, złożono jeden wniosek, jednak został on wycofany przed procedurą opiniowania i uzgadniania. Wnioskodawca pozostał przy ustaleniach obowiązującego planu. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Podczas prac kierowano się wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonym celem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa"* (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28) Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Wielkopolska, znaczna część obszaru planu została określona jako tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową.

Zgodnie z orzecznictwem sądowo-administracyjnym, tym wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego, sygn. akt IIOSK 968/12 „*ustalenia zawarte w planie miejscowym mogą więc w znacznym stopniu ograniczać prawo własności terenów objętych tym planem. Każdy ma bowiem prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...), jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich (art. 6 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.). Z ostatnio cytowanego przepisu wynika więc, że prawo własności może być wykonywane w granicach określonych ustawą i miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a nadto w sposób nienaruszający chronionego prawem interesu publicznego i osób trzecich. Przepis ten jest zharmonizowany z art. 140 k.c. stanowiącym, iż w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-*

gospodarczym przeznaczeniem swego prawa (zob. wyrok NSA z dnia 16 czerwca 2011 r., sygn. II OSK 595/11). Granice przyznanego gminie władztwa planistycznego wyznaczają zasady przyjęte w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Do zasad konstytucyjnych wyznaczających władztwo planistyczne należy zaliczyć zasadę ochrony prawa własności (art. 21 ust. 1, art. 64 ust. 1 Konstytucji). Konstytucja dopuszcza ingerencję w prawo własności ale w granicach wyznaczonych przepisami ustaw."

Ponadto „*Zgodnie z art. 31 ust. 3 Konstytucji ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla bezpieczeństwa lub porządku publicznego bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób. Ograniczenia te nie mogą naruszać istoty wolności i praw. Ingerencja w sferę prawa do nieruchomości (własności, użytkowania wieczystego) musi zatem pozostawać w racjonalnej, odpowiedniej proporcji do wskazanych celów (por. wyrok NSA z dnia 4 stycznia 2010 r., sygn. akt II OSK 1708/09, [w:] CBOSA). Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalany jest na podstawie delegacji ustawowej, to ograniczenia w prawie własności wprowadzane tym planem są prawnie dopuszczalne. Ustalenia planu mogą ograniczać własność i takie regulacje nie stanowią naruszenia prawa o ile dzieje się to poszanowaniem prawa, w tym chronionych wartości konstytucyjnych – również (...) zasady proporcjonalności*" (wyrok NSA sygn. akt II OSK 1208/13).

Powyższymi wytycznymi kierowano się właśnie przy opracowaniu projektu planu, który ostatecznie stał się kompromisem pomiędzy tym, co jest najkorzystniejsze dla właścicieli gruntów, tym do czego może się zobowiązać gmina oraz tym o co wnosili mieszkańcy Środy Wielkopolskiej.

Projekt planu spełnia więc wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe. Przestrzeń objęta pracami urbanistycznymi, tworzy harmonijną całość wewnątrz obszaru, jak i z jego otoczeniem, uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Utrzymano porządek urbanistyczno-architektoniczny poprzez kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, zachowano kierując się zasadą rozwoju zrównoważonego, poprzez przyjęcie parametrów i wskaźników zagospodarowania, które wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na konieczność stosowania rozwiązań niskoemisyjnych w zakresie ogrzewania budynków. Z kolei w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - zgodnie z wytycznymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – zawarto w planie następujący zapis „w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy odrębne". Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i interes publiczny. Walory ekonomiczne przestrzeni, z racji rosnącej ceny gruntów uzbrojonych i skomunikowanych, uwzględniono poprzez ww. wskaźniki i parametry zabudowy. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa konsumowane są poprzez uzgadniania zapisów planu z organami strzegącymi porządku publicznego i bezpieczeństwa państwa, w tym zapisując wytyczne Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego. Natomiast potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w tym szerokopasmowej, są konsumowane poprzez zapisy o możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z jednoczesnym zaopatrzeniem w media z istniejących sieci. Teren objęty planem, w części znajduje się na obszarze o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Jeśli chodzi o zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, to główne zaopatrzenie ma się odbywać z sieci.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr LVII/992/2014 z dnia 9 października 2015 r.

Projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt uchwały do wyłożenia do publicznego wglądu, w terminie od 29 września do 20 października 2016 r. Ponadto, na podstawie art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś społeczeństwo mogło się zapoznać z dokumentacją sprawy, a w tym z projektem planu. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 11 października 2016 r., uwagi przyjmowano do 3 listopada 2016 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag nie wpłynęło żadne pismo.

W pracach nad miejscowym planem zapewniono udział społeczeństwa. Ogłoszenia o przystąpieniu do prac nad planem i o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu zamieszczane były na tablicach ogłoszeń, w prasie i w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Środa Wielkopolska. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała jest zmianą dotychczas obowiązującego planu, stąd wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminny będzie nieznaczny. Ważnym jest, iż zachowano - z dotychczas obowiązującego planu - przebieg dróg publicznych. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (…)". Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać. W niniejszej uchwale ustalono stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym dla terenów, dla których uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje wzrostu wartości tych nieruchomości ustalono wysokość 0%. Dotyczy to terenów komunikacyjnych i terenów związanych z infrastrukturą techniczną.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ul. Topolskiej, został skierowany przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska, do przedstawienia Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej.

Ze względu na zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/617/2016
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 listopada 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ
W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ W REJONIE UL. TOPOLSKIEJ**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu, w terminie 29 września do 20 października 2016 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 11 października 2016 r., uwagi przyjmowano do 3 listopada 2016 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag nie wpłynęło żadne pismo.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej postanawia o odstąpieniu od merytorycznego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/617/2016
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 listopada 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ W REJONIE UL. TOPOLSKIEJ, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu jest budowa terenu dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD i 3KDD, 4KDD. W związku z tym, iż obecny plan jest zmianą miejscowego planu, stąd niezależnie do tego czy przedmiotowa uchwała jest podjęta, gmina i tak ponosiła by koszty związane z ww. drogami.

§2. 1. W związku z tym, iż celem obecnego planu jest korekta zapisów obowiązującego miejscowego planu, stąd niezależnie do tego, czy przedmiotowa uchwała jest podjęta, gmina i tak ponosiła by koszty związane z infrastrukturą techniczną.

2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury będzie się odbywał zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym z Prawem budowlanym, ustawą o zamówieniach publicznych, o samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej, o ochronie środowiska oraz o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

3. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwi zarządcy tej infrastruktury, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, telekomunikacyjnej i gazociągowej, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami również będą realizowane zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Inwestycje dotyczące przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej realizowane będą w sposób określony w prawie energetycznym.

4. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań należących do zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, będą zapisy uchwał budżetowych gminy Środa Wielkopolska oraz wieloletnie plany inwestycyjne gminy.

5. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych.

§3. 1. Finansowanie inwestycji opisanych w §1 i §2 rozstrzygnięcia, podlega przepisom odrębnym, w tym przepisom wprowadzającym ustawę o finansach publicznych oraz ustawie o samorządzie gminnym. Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywane w budżecie gminy na dany rok.

2. Finansowanie inwestycji o których mowa wyżej, będzie odbywać się poprzez:
   1) wydatki z budżetu gminy;
   2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi w ramach m.in.:
      a) dotacji unijnych,
      b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
d) kredytów i pożyczek bankowych,
e) innych środków zewnętrznych.