UCHWAŁA NR LXV/1040/2018
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 25 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy Jeziorze Średzkim - wschód

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami), w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zmianami) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy Jeziorze Średzkim - wschód, zwany dalej planem, postwierdzeniu, że nie narusza onustaleń 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 wŚrodzie Wielkopolskiej Nr III/21/2006 zdnia 28 grudnia 2006 r., uchwałą Rady Miejskiej wŚrodzie Wielkopolskiej Nr XV/209/2008 zdnia 24 stycznia 2008r., uchwałą Rady Miejskiej Środzie Wielkopolskiej Nr XLIII/700/2010 zdnia 24 czerwca 2010r., uchwałą Rady Miejskiej wŚrodzie Wielkopolskiej Nr XVI/193/2011 zdnia 24 listopada 2011r., uchwałą Rady Miejskiej wŚrodzie Wielkopolskiej Nr LIII/937/2014 zdnia 26 czerwca 2014r. oraz uchwałą Rady Miejskiej wŚrodzie Wielkopolskiej Nr XII/170/2015 zdnia 25 czerwca 2015r. oraz uchwałą Rady Miejskiej wŚrodzie Wielkopolskiej Nr XXXVIII/618/2016 z dnia 24 listopada 2016r.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami planu są:Integralnymi częściami planu są:

1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy Jeziorze Średzkim - wschód”;
2) załącznik nr 2 – "Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy Jeziorze Średzkim – wschód";
3) załącznik nr 3 – "Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy Jeziorze Średzkim - wschód, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych."

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynkach gospodarczo-garażowych – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią na garaż lub budynek garażowy z wydzieloną przestrzenią na pomieszczenie gospodarcze;
2) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
3) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę budowlaną;
4) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

6) obiektach pomocniczych – należy przez to rozumieć obiekty stanowiące zaplecze socjalne dla realizowanych na terenie planu obiektów usługowych, sportowych i rekreacyjnych, typu sanitariaty, szatnie;

7) obiektach usługowych – należy przez to rozumieć budynki i inne obiekty usługowe będące uzupełnieniem funkcji sportu i rekreacji, w tym obiekty gastronomii, handlu, przy czym powierzchnia sprzedaży nie może być większa niż 400 m^2; zakazuje się sytuowania: warsztatów rzemieślniczych, stacji obsługi pojazdów, myjni samochodowych;

8) obiektach związanych z obsługą transportu zbiorowego – należy przez to rozumieć budynki i inne obiekty służące obsłudze miejskiej komunikacji: przystanek autobusowy z poczekalnią, dojazd z miejscem parkowania autobusu;

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

10) 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, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wyznaczonych na rysunku liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi linią ciągłą, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji, oznaczone symbolami: **1U/US** i **2U/US**;

2) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;

3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KDW**.

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

1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy:

a) gzymsów, okapów dachów oraz schodów zewnętrznych,

b) obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych;

3) dopuszczenie sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenach oznaczonych symbolem 1U/US i 2U/US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) w przypadku wycinki drzew zaleca się realizację kompensujących nasadzeń zieleni;

4) obowiązek zapobiegania i przeciwdziałania zmianom powierzchni ziemi poprzez niedopuszczanie do bezzasadnego niszczenia lub uszkadzania oraz niekorzystnego przekształcania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przy czym warunek ten nie dotyczy koniecznych zmian, które wystąpią w czasie budowy;

5) zakazuje się prowadzenia prac naruszających strukturę i stateczność zboczy terenu.

§ 7. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, pokazanej na rysunku planu;

2) prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku odkrycia obiektu archeologicznego lub innego przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, nakaz zabezpieczenia znaleziska i powiadomienia odpowiednich służb ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 9. Nie ustala się wymagań w zakresie wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej oraz usług sportu i rekreacji **1U/US** i **2U/US**, ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków i obiektów zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego,

b) budynków i obiektów sportu i rekreacji,

c) obiektów usługowych,

d) obiektów pomocniczych,

e) obiektów związanych z obsługą transportu zbiorowego,

f) obiektów związanych z transportem wodnym,

g) budynków gospodarczo-garażowych, wiat,

h) dojść lub dojazdów,

i) ciągów pieszych lub rowerowych,

j) miejsc postojowych,

k) obiektów małej architektury i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

l) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

m) zieleni;

2) dla budynków i obiektów innych niż: budynki gospodarczo-garażowe, wiaty, obiekty infrastruktury technicznej:

a) wysokość:

- z zastrzeżeniem tiretu drugiego, nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
- przykrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne lub balonowe: nie więcej niż 15,0 m do najwyższego punktu,

b) dach:

- z zastrzeżeniem tiretu drugiego: kąt nachylenia głównej połaci od 0° do 45°, pokrycia adekwatne do kąta nachylenia połaci dachu;
- przykrycia namiotowe, powłoki pneumatyczne lub balonowe: dowolny;

3) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:

a) wysokość:

- jedna kondygnacja nadziemna,
- nie więcej niż 8,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dach:

- o kącie nachylenia głównej połaci od 0° do 45°,
- pokrycia adekwatne do kąta nachylenia połaci dachu;

4) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 2,0,

b) minimalną: 0,01;

6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 25% powierzchni działki budowlanej;

8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

   a) dla innych budynków i obiektów aniżeli wymienione w literach b i c, nie mniej niż 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczonej na działalność usługową,

   b) dla budynków i obiektów zakwaterowania turystycznego i rekreacyjnego – 1 miejsca postojowego na 10 miejsc noclegowych oraz 1 miejsca dla autobusów w przypadku obiektu oferującego więcej niż 40 miejsc noclegowych,

   c) dla budynków i obiektów gastronomicznych - minimum 2 miejsc postojowych na 10 stanowisk konsumpcyjnych,

   d) miejsca postojowe wyznaczyć w granicach działki budowlanej, przy czym dopuszcza się wliczenie do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych poza granicami planu, pod warunkiem dysponowania przez inwestora prawem do gruntu, na którym miałyby być realizowane miejsca postojowe lub w uzgodnieniu z zarządcą tego terenu,

   e) sposób realizacji – zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczenie utrzymanie istniejących obiektów budowlanych, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, przy zachowaniu dotychczasowej geometrii dachów.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zgodnie z przepisami:

1) ochronę wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 (GZWP nr 143) Subzbiornik Inowrocław-Gniezno;

2) 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.

§ 12. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania 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 budowlanych: 200 m^2,

   b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 5,0 m,

   c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°,

   d) podane w lit. a i b parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się:

1) nakaz postępowania przy sytuowaniu wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie systemu melioracyjnego, przy czym dopuszcza się budowę, przebudowę lub likwidację systemu melioracyjnego, jego przełożenie lub zastosowanie innych rozwiązań regulujących gospodarkę gruntowo-wodną.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) obsługę komunikacyjną z ulicy Plażowej, oznaczonej w planie symbolem KDL;

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

§ 15. W zakresie terenu drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem: **KDL**, ustala się:

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

2) możliwość realizacji:

a) jezdni,

b) chodników,

c) miejsc postojowych,

d) ścieżek rowerowych,

e) drogowych obiektów inżynierskich,

f) obiektów małej architektury,

g) tablic informacyjnych,

h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

i) zieleni.

§ 16. W zakresie terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem: **KDW**, ustala się:

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

2) możliwość realizacji:

a) jezdni,

b) chodników,

c) ścieżek rowerowych,

d) drogowych obiektów inżynierskich,

e) obiektów małej architektury,

f) tablic informacyjnych,

g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

h) zieleni.

§ 17. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie z układem zewnętrznym, leżącym poza granicami planu;

2) zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej na następujących warunkach:

a) ścieki komunalne: odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

b) wody opadowe i roztopowe:

- odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
- w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- zakaz powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych poza granice nieruchomości,

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

d) energia elektryczna: z sieci energetycznej; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) gaz: z sieci gazowej,

f) ciepło: z indywidualnych źródeł energii cieplnej, 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 urządzenia wytwarzające energię z wiatru nie mogą mieć większej mocy aniżeli mikroinstalacje, zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej;

4) przy zagospodarowaniu należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę techniczną.

§ 18. Nie ustala się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 19. Określa się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

1) w wysokości: 10% dla działki nr ewid. 242;

2) w wysokości: 0% dla pozostałego obszaru planu.

§ 20. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą tracą moc:

1) uchwała nr XXXI/400/2005 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 27 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży „Jeziora Średzkiego” (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2005 r., poz. 5290);

2) uchwała nr LVIII/1015/2014 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 10 listopada 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic: Plażowej, Spacerowej, Słonecznej, Alfonsa Białkowskiego i Lotniczej (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r., poz. 6723);

3) uchwała nr XXXV/612/2016 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 27 października 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic: Plażowej, Spacerowej, Słonecznej, Alfonsa Białkowskiego i Lotniczej, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr LVIII/1015/2014 z dnia 10 listopada 2014 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2016r., poz. 6679).

§ 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 LXV/1040/2018
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 25 czerwca 2018 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXV/1040/2018

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXV/1040/2018
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 25 czerwca 2018 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXV/1040/2018

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXV/1040/2018
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 25 czerwca 2018 r.
Zalacznik3.pdf

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXV/1040/2018

Uzasadnienie

do uchwały Nr LXV/1040/2018 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 25 czerwca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy Jeziorze Średzkim - wschód

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 22 lutego 2018 r. uchwały Nr LVIII/960/2018 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy Jeziorze Średzkim - wschód. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 5,8 ha.

Obecnie dla znacznej większości przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrzeży „Jeziora Średzkiego", uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXI/400/2005 z dnia 27 października 2005 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2005 r., poz. 5290), zgodnie z którym przeznaczeniem obszaru jest teren kortów, teren usług gastronomii i handlu przy kąpielisku, teren pawilonów usługowych z zielenią, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej i projektowanej, teren kąpieliska istniejącego, teren zieleni publicznej parkowej, promenada, ciąg pieszo-jezdny oraz ulica lokalna publiczna.

Opracowanie nowego miejscowego planu dla tego obszaru miało na celu przede wszystkim przeznaczenie terenów pod sport i rekreację, w szerszym pojęciu. Ze względu na istniejący przystanek komunikacji miejskiej, w ustaleniach planu zawarto zapis by taki obiekt służący w sezonie letnim obsłudze mieszkańców mógł zostać utrzymany. Zmieniając zapisy planu i wyznaczając funkcje zastosowano nazewnictwo określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 marca 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587), poprzez przyjęcie funkcji zabudowy usługowej i usług sportu i rekreacji. Zabudowa usługowa została doprecyzowana w zapisach jako uzupełnienie funkcji sportu i rekreacji, by dla zachowania zgodności ze studium realizowane były tam obiekty zaspokajające potrzeby osób wypoczywających na tym terenie i korzystających z istniejących i planowanych obiektów sportowych i rekreacyjnych. Ze względu na istniejące obiekty usługowe (gastronomiczne, handlowe) wskazanym było nadanie terenowi objętemu planem również funkcji usługowej. W niniejszej uchwale wymieniając obiekty, które mogą być sytuowane posłużono się kategoriami obiektów budowlanych określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 ze zmianami), a jeśli planuje się sytuowanie i obiektów, które nie są wprost wymienione w ww. ustawie to dla czytelności zapisów - zdefiniowano je w niniejszej uchwale.

Obszar objęty planem, w większości jest obszarem będącym własnością gminy, dlatego gmina chcąc realizować zadania własne oraz stworzyć miejsce atrakcyjne dla mieszkańców, podjęła prace nad planem miejscowym.

Ulica Plażowa, w obecnym planie oznaczona symbolem KDL, była objęta uchwałą nr LVIII/1015/2014 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 10 listopada 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic: Plażowej, Spacerowej, Słonecznej, Alfonsa Białkowskiego i Lotniczej (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2014 r., poz. 6723) oraz uchwałą nr XXXV/612/2016 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 27 października 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic: Plażowej, Spacerowej, Słonecznej, Alfonsa Białkowskiego i Lotniczej, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr LVIII/1015/2014 z dnia 10 listopada 2014 r. (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2016 r., poz. 6679).

Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu jest utrzymanie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL oraz drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, która jest własnością gminy. Przy czym są to drogi istniejące, które były również wyznaczone w obowiązujących dotychczas planach. W związku z powyższym, uchwalenie przedmiotowego planu nie spowoduje zwiększenia wydatków gminy. 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 znajduje się na obszarze o zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur

przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu, ale i na obszarze objętym planem, funkcjonuje miejski transport zbiorowy.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) 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 (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 ze zm.), Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców Środy Wielkopolskiej. Oprócz wyważenia interesów wszystkich stron, kierowano się również 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 przedmiotowej sprawie wiodącym interesem jest interes społeczności lokalnej, dla której tworzone mają być atrakcyjne miejsca dla wypoczynku i rekreacji.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, obszaru planu został określony jako tereny rekreacyjne.

Planowany charakter i parametry zabudowy są zbliżone do zabudowy na terenach sąsiednich, stanowią kontynuację zabudowy istniejącej. Plan 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. Zachowano również kontynuację charakteru zabudowy i jej parametrów. Wymagania ochrony środowiska, w tym racjonalnego gospodarowania wodami, uwzględniono kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Ponadto przyjęte parametry i wskaźniki zagospodarowania wykluczają nadmiernie intensywną zabudowę. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. Uwzględniono wniosek Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego oraz dostosowując wniosek tego organu do obowiązujących przepisów, dla lokalizacji wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. zapisano konieczność zachowania przepisów, tj. uzgodnienie przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Przy formułowaniu zapisów uwzględniono ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych, interes publiczny i prawo własności. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez określenie parametrów i wskaźników zabudowy.

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 2014 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale miejscowy plan, który obowiązywał dla przedmiotowego obszaru, został uznany za częściowo nieaktualny.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z

udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od 17 maja do 7 czerwca 2018 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 18 maja 2018 r., uwagi przyjmowano do 21 czerwca 2018 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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. W trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała ma wpływ na finanse publiczne. 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), przy czym dla terenów będących własnością gminy ustalono wysokość 0%.

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

Ze względu na porządkującą rolę przedmiotowego planu oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXV/1040/2018
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 25 czerwca 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ PRZY JEZIORZE ŚREDZKIM – WSCHÓD

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zmianami), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 17 maja do 7 czerwca 2018 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 18 maja 2018 r., uwagi przyjmowano do 21 czerwca 2018 r. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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

Załącznik Nr 3 do Uchwały NrLXV/1040/2018
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 25 czerwca 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ PRZY JEZIORZE ŚREDZKIM - WSCHÓD, 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 2017 r., poz. 1073 ze zmianami), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie planu nie wiąże się z koniecznością realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy.