UCHWAŁA NR XIII/221/2019
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Topolskiej - południe

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r.poz. 1945 ze zm.), 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 2019 r. poz. 506) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Topolskiej – południe, 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 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. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XII/170/2015 z dnia 25 czerwca 2015 r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVIII/618/2016 z dnia 24 listopada 2016 r.

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

§ 2. Integralnymi częściami planu są:

1) załącznik nr 1 - stanowiący część graficzną, zwany rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Topolskiej – południe”;

2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 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 zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku gospodarczo-garażowym - 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) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;

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

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;

5) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, przy której obowiązkowo należy sytuować co najmniej 70% długości zewnętrznej ściany nowego budynku, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;

6) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:

a) powierzchnia całkowita budynków - oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, w wyłączeniem tarasów i balkonów,

b) powierzchnia całkowita wiat - oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;

7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:

a) powierzchnia zabudowy budynków - oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia zabudowy wiat - oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

8) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiący wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN;**

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW;**

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U;**

4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW;**

5) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolami: **1KXX, 2KXX, 3KXX, 4KXX, 5KXX, 6KXX, 7KXX;**

6) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami: **1KX, 2KX, 3KX;**

7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP;**

8) tereny zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, oznaczone symbolami: **1ZP/WS, 2ZP/WS, 3ZP/WS.**

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację dojść i dojazdów, obiektów i urządzeń małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania została oznaczona linią ciągłą i została pokazana na rysunku planu.

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

1) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, przy czym obowiązek zachowania linii zabudowy nie dotyczy:

a) gzymsów, okapów dachów, podokienników, balkonów,

b) ganków, schodów zewnętrznych, pochylni, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, wykuszy na głębokość nie większą niż 1,6 m,

c) obiektów infrastruktury technicznej, np. stacji transformatorowych;

2) zakaz lokalizacji:

a) budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat, o ścianach wykonanych z elementów blaszanych lub z prefabrykowanych przęseł betonowych,

b) obiektów i budynków tymczasowych, za wyjątkiem obiektów zaplecza budowy na czas ich realizacji;

3) dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczo-garażowego ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

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

1) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego;

3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym na terenie oznaczonym symbolem:

a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) MW/U - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

d) ZP i ZP/WS - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

1) wyznaczenie stref ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego Środa Wielkopolska stan. 9 (AZP 56-31/28), stan. 10 (AZP 56-31/29), stan. 11 (AZP 56-31/30), stan. 15 (AZP 56-31/34);

2) dopuszczenie działalności inwestycyjnej i nakaz prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej, pokazanymi na rysunku planu;

3) prowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN**, ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) budynków gospodarczo-garażowych,

c) wiat,

d) miejsc postojowych,

e) zieleni,

f) zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych oraz innych urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi;

2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

a) wysokość: maksymalnie III kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,5 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

c) dach: płaski, o pokryciu właściwym dla dachów płaskich, dopuszczenie wykorzystania dachu jako tarasu lub ogrodu;

3) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:

a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dach: płaski, o pokryciu właściwym dla dachów płaskich;

4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalną: 1,5,

b) minimalną: 0,01:

5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 40%;

6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 30%;

7) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) minimalna wielkość działki budowlanej:

- na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN - 60 m^2,

- na terenie 5MN - 250 m^2,

b) parametry określone w lit. a, nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub powiększania sąsiednich nieruchomości;

8) z zastrzeżeniem pkt 10, nakaz zapewnienia na działce budowlanej minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny;

9) sposób realizacji miejsc postojowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dopuszczenie wliczenia do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych w granicach drogi wewnętrznej przylegającej do danego terenu, pod warunkiem dysponowania przez inwestora prawem do gruntu, na którym są miejsca postojowe.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW**, **6MW** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) budynków gospodarczo-garażowych,

c) wiat,

d) miejsc postojowych,

e) zieleni,

f) zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych oraz innych urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi;

2) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego:

a) wysokość: od III do V kondygnacji nadziemnych i od 10,0 m do 17,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

c) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych lub wbudowanych garaży, w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej,

d) dach: płaski, o pokryciu właściwym dla dachów płaskich, dopuszczenie wykorzystania dachu jako tarasu lub ogrodu;

3) dla budynku gospodarczo-garażowego i wiaty:

a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dach: płaski, o pokryciu właściwym dla dachów płaskich;

4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalną: 2,4,

b) minimalną: 0,01;

5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 40%;

6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 25%;

7) z zastrzeżeniem pkt 9, nakaz zapewnienia na działce budowlanej minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny;

8) sposób realizacji miejsc postojowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczenie wliczenia do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych w granicach drogi wewnętrznej przylegającej do danego terenu, pod warunkiem dysponowania przez inwestora prawem do gruntu, na którym są miejsca postojowe.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **1MW/U**, ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami,

c) wiat,

d) miejsc postojowych,

e) zieleni,

f) zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych oraz innych urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi;

2) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami:

a) wysokość: od V do VIII kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 27,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

c) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych lub wbudowanych garaży, w kondygnacji podziemnej lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej,

d) dach: płaski, o pokryciu właściwym dla dachów płaskich, dopuszczenie wykorzystania dachu jako tarasu lub ogrodu;

3) dla wiaty:

a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dach: płaski, o pokryciu właściwym dla dachów płaskich;

4) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalną: 3,6,

b) minimalną: 0,01;

5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 40%;

6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 15%;

7) z zastrzeżeniem pkt 9, nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

a) minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,

b) minimum 1,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

8) sposób realizacji miejsc postojowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczenie wliczenia do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych w granicach drogi wewnętrznej przylegającej do danego terenu, pod warunkiem dysponowania przez inwestora prawem do gruntu, na którym są miejsca postojowe.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami **2MW/U, 3MW/U**, **4MW/U, 5MW/U** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami, z zastrzeżeniem pkt 2,

c) budynków usługowych, z zastrzeżeniem pkt 2,

d) budynków gospodarczo-garażowych,

e) wiat,

f) miejsc postojowych,

g) zieleni,

h) zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych oraz innych urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi;

2) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2;

3) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami:

a) wysokość: od III do V kondygnacji nadziemnych i od 10,0 m do 17,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

c) dach: płaski, o pokryciu właściwym dla dachów płaskich, dopuszczenie wykorzystania dachu jako tarasu lub ogrodu;

4) dla budynku usługowego:

a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dach: płaski, o pokryciu właściwym dla dachów płaskich, dopuszczenie wykorzystania dachu jako tarasu;

5) dla budynku gospodarczo-garażowego:

a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dach: płaski, o pokryciu właściwym dla dachów płaskich;

6) intensywność zabudowy rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

a) maksymalną: 2,5,

b) minimalną: 0,01;

7) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 40%

8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego:

a) na terenie 2MW/U - 15%,

b) na terenie 3MW/U - 25%

c) na terenach 4MW/U, 5MW/U - 20%;

9) z zastrzeżeniem pkt 11, nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

a) minimum 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny

b) minimum 1,5 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego;

10) sposób realizacji miejsc postojowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) dopuszczenie wliczenia do bilansu miejsc postojowych, miejsc urządzonych w granicach drogi wewnętrznej przylegającej do danego terenu, pod warunkiem dysponowania przez inwestora prawem do gruntu, na którym są miejsca postojowe.

§ 12. W zakresie zasad zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP**, **5ZP** ustala się:

1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni terenu;

2) zakaz sytuowania budynków i wiat;

3) lokalizację:

a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

b) ścieżek pieszych lub rowerowych,

c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) zbiorników wodnych, w tym zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych oraz innych urządzeń wodnych,

4) utrzymanie istniejącego zbiornika wodnego oraz prowadzenie przy nich wszelkich prac;

5) zakaz sytuowania miejsc postojowych.

§ 13. W zakresie zasad zagospodarowania na terenach zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi **1ZP/WS, 2ZP/WS, 3ZP/WS,** ustala się:

1) przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 80% powierzchni terenu;

2) zakaz sytuowania budynków i wiat;

3) lokalizację:

a) obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,

b) ścieżek pieszych lub rowerowych,

c) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

d) zbiorników wodnych, w tym zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych oraz innych urządzeń wodnych;

4) zakaz sytuowania miejsc postojowych.

§ 14. 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.

§ 15. 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:

- dla terenu 1MN, 2MN, 3MN, 4MN: 60 m^2,

- dla terenu 5MN: 250 m^2,

- dla terenów 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW, 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U: 200 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki budowlanej: 5,0 m, przy czym dla terenów 1MN, 2MN, 3MN, 4MN: 3,75 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, b i c parametry nowo wydzielanych działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania uzbrojenia terenu oraz powiększania działek sąsiednich.

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

1) dla wszystkich projektowanych stałych i tymczasowych obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t. nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się skablowanie istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia.

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

1) obsługę komunikacyjną z terenów dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, terenów ciągów pieszo-jezdnych 1KXX, 2KXX, 3KXX, 4KXX, 5KXX, 6KXX, 7KXX, a także z dróg leżących poza granicami planu, w tym ulicy Topolskiej;

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

§ 18. W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW**, **9KDW** ustala się:

1) szerokości dróg 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) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

h) zieleni,

i) miejsc postojowych, za wyjątkiem drogi **5KDW**,

j) miejsc zbierania odpadów.

§ 19. W zakresie terenów ciągów pieszo-jezdnych **1KXX, 2KXX, 3KXX**, **4KXX**, **5KXX, 6KXX, 7KXX** ustala się:

1) szerokości ciągów 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) obiektów, urządzeń i infrastruktury technicznej,

h) zieleni,

3) zakaz sytuowania miejsc postojowych.

§ 20. W zakresie terenów ciągów pieszych **1KX, 2KX, 3KX**, ustala się:

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

2) możliwość realizacji:

a) chodników,

b) ścieżek rowerowych,

c) obiektów małej architektury,

d) tablic informacyjnych,

e) obiektów, urządzeń i infrastruktury technicznej,

f) zieleni;

3) zakaz sytuowania miejsc postojowych.

§ 21. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy 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, przy sytuowaniu których zachowywać przepisy prawa,

b) wody opadowe i roztopowe: zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

d) energia elektryczna: z sieci energetycznej; dopuszcza się wykorzystanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru,

e) gaz: z sieci gazowej,

f) ciepłu: przy zachowaniu przepisów odrębnych:

- z niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej, stosować paliwa płynne, gazowe, ciekłe, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, np. gazowe i elektryczne,

- dopuszczenie wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie większej niż 100 kW, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru,

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.

§ 22. Określa się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN – 5%;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, 6MW; terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami: 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U – 10%;

3) dla pozostałych terenów – 0%.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Wullert

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/221/2019
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 26 września 2019 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/221/2019

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/221/2019
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 26 września 2019 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/221/2019

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/221/2019
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 26 września 2019 r.
Zalacznik3.pdf

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/221/2019

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XIII/221/2019

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Topolskiej - południe

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 19 grudnia 2018 r. uchwały Nr III/59/2018 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Topolskiej – południe. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 18,4 ha.

Opracowanie nowego miejscowego planu dla tego obszaru miało na celu przede wszystkim przeznaczenie terenów na tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową oraz tereny zieleni ochronnej.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.), Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu złożono wnioski przez zainteresowanych. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, obszaru planu został określony jako tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową, tereny zieleni ochronnej i wody. Ponadto teren objęty opracowaniem stanowi obszary wymagające kompleksowego opracowania przestrzennego (koncepcja, plan miejscowy).

W pracach koncepcyjnych rozważono możliwość realizacji zabudowy pod kątem zgodności z ww. studium oraz nawiązania do istniejącej zabudowy leżącej poza granicami planu. Położenie na rozwijających się obrzeżach miasta Środa Wielkopolska wśród nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej uzasadnia przeznaczenie terenu na cele głównie mieszkaniowe. Wykonane koncepcje przedstawiały różne sposoby zagospodarowania terenu i odmienny sposób obsługi komunikacyjnej. 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. W części południowej obszaru objętego planem przeznaczenie terenu na cele zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych miało na celu ochronę zieleni wzdłuż Rowu Topolskiego. 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 Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. II OSK 1208/13. W ramach przysługującego jej władztwa planistycznego Rada Miejska uprawniona była do określenia przeznaczenia obszaru na cele zabudowy mieszkaniowej i usług, zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, a także na cele komunikacji. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje bowiem na przyszłość stan prawny nieruchomości nim objętych i stanowi wyraz kształtowania przez gminę ładu przestrzennego na jej obszarze. Takim elementem kształtowania ładu przestrzennego jest zaś niewątpliwie wytyczanie terenów budowlanych oraz przebiegu dróg i innych szlaków komunikacyjnych (nie ulega przy tym wątpliwości, iż w takiej sytuacji uchwała w sprawie planu miejscowego nie jest tożsama z uchwałą w sprawie zaliczenia danej drogi do kategorii dróg publicznych), a także ochrona zieleni i wód powierzchniowych.

Na etapie przystąpienia do sporządzenia planu złożono wnioski. Wnioski dotyczyły wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. Ze względu na potrzebę wyznaczenia spójnego układu komunikacyjnego zmodyfikowano przedłożone koncepcje przebiegu dróg. Ponadto ujednolicono wskaźniki (w tym ilość miejsc postojowych) i parametry dla całego obszaru planu. Ponieważ przyjęte szerokości dróg nie zawsze były równe szerokościom dróg w koncepcjach złożonych jako wnioski do planu, by nadmiernie nie nadużywać władztwa planistycznego dopuszczono w drogach o szerokości powyżej 10 m w liniach rozgraniczających miejsca postojowe. Ponadto dopuszczono wliczenie do bilansu miejsc postojowych, miejsca urządzone w granicach drogi wewnętrznej przylegającej do danego terenu, pod warunkiem dysponowania przez inwestora prawem do gruntu, na którym są miejsca postojowe. Taki zapis służy oprócz ograniczenia nadmiernego władztwa planistycznego gminy, również temu, by miejsca postojowe były ogólnodostępne nie tylko dla mieszkańców terenu mieszkaniowego ale również dla użytkowników dróg np. korzystających z miejsc usługowych, przewidzianych planem. Przyświeca temu również racjonalizacja przestrzeni.

Wyznaczając przeznaczenie terenu istotą prac było wykształcenie kwartałów zabudowy, które będą częścią miasta Środa Wielkopolska i które będą się łączyły z istniejącą zabudową, nie tylko drogami dla samochodów ale również ciągami pieszymi. Z tego też powodu wydzielono ciągi piesze, czy teren zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi, który stanowi otoczenie Rowu Topolskiego. Rów Topolski w części meandruje na terenie planu, jest istotnym elementem przestrzeni, nie tylko ze względów funkcjonalnych/przestrzennych ale również środowiskowych – jest odbiornikiem wód deszczowych i roztopowych. By zapewnić jego właściwą przepustowość oraz stworzyć możliwości wyznaczenie przebiegu ciągu pieszego lub rowerowego wyznaczono odrębny teren, o szerokości 15 m. Ze względu na to, iż wody Rowu Topolskiego w części zmieniły przebieg i płyną w granicach terenu planu a w części poza nim, ustalono przeznaczenie dwufunkcyjne: zieleń i wody. Stwarza to również możliwość prowadzenia prac wzdłuż rowu, czy też jego poszerzenie. Jest to podyktowane zabezpieczeniem możliwości dla gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi. Wielkość terenu, który zmieni przeznaczenie i przestanie być terenem, na którym wody mogły samoistnie wsiąkać, uzasadnia również ustalenie planu dotyczące dopuszczenia budowy urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami opadowymi i roztopowymi. Zgodnie z art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawa wodnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 ze zm.) przez urządzenie wodne rozumie się urządzenia lub budowle służące do kształtowania zasobów wodnych lub korzystania z tych zasobów, w tym urządzenia lub budowle piętrzące, przeciwpowodziowe i regulacyjne, a także kanały i rowy, sztuczne zbiorniki usytuowane na wodach płynących oraz obiekty związane z tymi zbiornikami, obiekty służące do ujmowania wód powierzchniowych oraz wód podziemnych. Są również do tych urządzeń kwalifikowane obiekty energetyki wodnej, czy urządzenia służące do chowu ryb lub innych organizmów wodnych w wodach powierzchniowych. Ponieważ zapis w planie dotyczący możliwości budowania urządzeń wodnych związanych z gospodarką wodami deszczowymi i roztopowymi, dlatego w zapisach planu zawężono możliwość realizacji niektórych tylko urządzeń wodnych.

Po wybraniu ostatecznej koncepcji i 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 16 sierpnia 2019 r. do 9 września 2019 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 4 września 2019 r., uwagi przyjmowano do 23 września 2019 r. W ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga. Rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska uwaga została nieuwzględniona.

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.

Przedmiotowy plan przewiduje inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: konieczne będzie uzbrojenie terenu. Zatem uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje zwiększenie wydatków gminy. W projekcie planu wprowadzono nowe rozwiązania komunikacyjne poprzez wyznaczenie m.in. dróg wewnętrznych, których wydzielenie i urządzenie nie będzie obciążać budżetu 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 w granicach obszaru o zwartej

strukturze funkcjonalno-przestrzennej i w granicach jednostki osadniczej. Kształtowanie struktur przestrzennych na tym terenie następowało przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. W pobliżu funkcjonuje transport zbiorowy. 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, wyznaczając tereny zieleni urządzonej i tereny wód powierzchniowych śródlądowych. Wykluczono możliwość realizacji inwestycji szkodliwych dla środowiska, wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. Zgodnie z wytycznymi organu wojskowego przyjęto wskazane ograniczenia wysokości. 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. W związku z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków sformułowano ustalenia w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Ochrona zabytków jest zapewniona w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Zasady kształtowania krajobrazu, czy wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zostały ujęte w ustaleniach zasad zagospodarowania dla każdego z terenów. Już sam podział funkcjonalny, w tym wyznaczone tereny zieleni wzdłuż Rowu Topolskiego będą kształtować krajobraz tej części miasta. Odstąpiono od szczegółowych ustaleń w zakresie wymagań dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, ze względu na brak takiej konieczności.

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 LXV/1041/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale odniesiono się tylko do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w uzasadnieniu do ww. uchwały wskazano, że *„(...) w ramach wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy (...) rozważyć wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod (...) zabudowę mieszkaniową, co przyspieszy rozwój społeczno-gospodarczy gminy, przy czym zakres przestrzenny takich opracowań oraz dokładne sprecyzowanie funkcji, Władze Gminy powinny określać na bieżąco, w miarę pojawiającego się zainteresowania*".

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. 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 2018 r. poz. 1945 ze zm.), przy czym dla terenów, dla których uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje wzrostu wartości tych nieruchomości ustalono wysokość 0%. Dotyczy to terenów dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych, ciągów pieszych, zieleni urządzonej oraz zieleni urządzonej z wodami powierzchniowymi śródlądowymi.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Topolskiej – południe, został skierowany przez Burmistrza Środy Wielkopolskiej, do przedstawienia Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej.

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

Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, po nieuwzględnieniu złożonej uwagi, podjęła przedmiotową uchwałę.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/221/2019
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 26 września 2019 r.

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

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu, w terminie od 16 sierpnia 2019 r. do 9 września 2019 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 4 września 2019 r., uwagi przyjmowano do 23 września 2019 r. W ustawowym terminie wpłynęła jedna uwaga.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej po zapoznaniu się z przedstawioną uwagą, która nie została uwzględniona przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska, postanawia o jej nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie zawiera poniższy wykaz.

WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ PRZY UL. TOPOLSKIEJ – POŁUDNIE

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik nr 2 do uchwały Nr XIII/221/2019 z dnia 26 września 2019 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	23.09.2019r.	LOKUM (…) Sp. Jawna os. Prymasa Wyszyńskiego 5 63-000 Środa Wlkp.	Uwaga dotyczy ustaleń w § 5 pkt 3 projektu uchwały, tj. dopuszczenia *sytuowania budynku gospodarczo-garażowego ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.* oraz § 9 pkt 3 lit. a określającego *wysokość budynku gospodarczo-garażowego w wymiarze jednej kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego*	nieruchomości oznaczone numerami ewidencyjnymi: 87/15, 87/16, 87/17, 87/18, 87/19, 87/20, 87/21, 87/22, 87/23, 87/24, 87/25, 87/26, 87/27,87/28, 87/29, 87/30, 87/31 i 87/32, które są objęte przedmiotowym planem	§ 5 pkt 3 *„dopuszcza się sytuowanie budynku gospodarczo-garażowego ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m. od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub*	-	X	-	X	**Uwaga nieuwzględniona** Zapis dotyczący możliwości *sytuowania budynku gospodarczo-garażowego ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy* został ujęty na podstawie opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Zgodnie z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

			punktu połaci dachowej, a dach ma być dachem płaskim. LOKUM Sp. Jawna prowadzi działalność w branży deweloperskiej. Jest właścicielem nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 87/15, 87/16, 87/17, 87/18, 87/19, 87/20, 87/21, 87/22, 87/23, 87/24, 87/25, 87/26, 87/27,87/28, 87/29, 87/30, 87/31 i 87/32, które są objęte przedmiotowym planem miejscowym i cześć z nich (dz. nr 87/15, 87/21, 87/25 i 87/29) graniczy z nieruchomością o numerze ewidencyjnym 86, która także objęta jest przedmiotowym planem miejscowym. Ponadto obecnie spółka realizuje inwestycję „Zespół 12 budynków wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą" na terenie bezpośrednio graniczącym z terenem objętym planem miejscowym — w tym z nieruchomością oznaczoną numerem geodezyjnym 86. W efekcie czego tereny Spółki (te objęte projektem planu i te będące aktualnie w zagospodarowaniu) graniczą z nieruchomością o numerze 86 na długości ponad 400 m. Według Wnoszącego uwagę, kwestionowany zapis stwarza potencjalną możliwość realizacji na terenie działki nr 86, ale jednocześnie bezpośrednio w	miejscowym i cześć z nich (dz. nr 87/15, 87/21, 87/25 i 87/29) graniczy z nieruchomością o numerze ewidencyjnym 86, która także objęta jest przedmiotowym planem miejscowym oraz działka nr ewid. 87/3 leżąca poza granicami planu, na której między innymi jest realizowany zespół 12 budynków wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą	*bezpośrednio przy tej granicy*". § 9 pkt 3 lit. a *„wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej”* *lit. b „dach: płaski, o pokryciu właściwym dla dachów płaskich”*					(t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 1065) zabudowa w granicy jest możliwa tylko i wyłącznie jeśli w planie miejscowym jest to przewidziane. Zapis ten ma na celu stworzenie możliwości inwestycyjnych również dla terenu, którego właścicielem jest Wnoszący uwagę. daje możliwość ale nie przesądza, że należy tak obowiązkowo sytuować zabudowę. Spełnienie przez inwestycję realizowaną na terenie Wnoszących uwagę, jak i w sąsiedztwie, wymogów technicznych, takich jak rozmiar obiektu i jego usytuowanie, jest oceniane w trakcie kolejnego etapu procesu inwestycyjnego, w postępowaniu o pozwolenie na budowę przez organ administracji architektoniczno – budowlanej, stosownie do przepisów Prawa budowlanego i przepisów o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Organ wydający pozwolenie na budowę wiążąco się wypowiada m.in. na temat usytuowania, obrysu i układu istniejących i projektowanych obiektów budowlanych, ze wskazaniem (...) wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącej i projektowanej zabudowy terenów sąsiednich (art. 34 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane Dz.U. z 2019r. poz. 1186 ze zmianami), gdyż

			granicy działek należących do LOKUM - zabudowy gospodarczo-garażowej o wysokości do 6.0 m i długości prawie równej całej długości wspólnej granicy, a ta wspólna granica przekracza 400 m. Takie działanie poza niewątpliwie ujemnymi aspektami przestrzennymi będzie także skutkowało w sposób istotny na atrakcyjności rynkowej realizowanych przez LOKUM inwestycji budowy mieszkań, zwłaszcza tych zorientowanych widokowo na potencjalną 6,0 m pełną ścianę w granicy. Zwrócono uwagę, że tak zorientowane mieszkania znajdują się już w trzech zaprojektowanych budynkach (nr 10, 11 i 12) zlokalizowanych najbliżej działki nr 86 w ramach realizowanego obecnie przez LOKUM zespołu 12 budynków wielorodzinnych z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Topolskiej w Środzie Wlkp. Mając na uwadze potencjalny wymiar ekonomiczny dla LOKUM i jednocześnie względy przestrzenne spółka wnosi o wycofanie zakwestionowanych zapisów z projektu planu miejscowego.							dopiero ten organ ocenia projekt obiektu i dopiero wtedy zapada rozstrzygnięcie, czy projekt odpowiada warunkom wynikającym z Prawa budowlanego oraz przepisów szczególnych (zob. wyrok NSA z dnia 8 lipca 2008 r., sygn. akt II OSK 779/07). Jednocześnie "*wolność zagospodarowania terenu wynikająca z art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) podobnie jak prawo zabudowy (zasada wolności budowlanej) zawarta w art. 4 Prawa budowlanego, stanowią element prawa własności"* (Z. Niewiadomski, Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz, Warszawa 2008, s. 56, W. Piątek [w:] A. Gliniecki red. Prawo budowlane. Komentarz, wyd. 1, Warszawa 2012, s. 52-56). Zasada ustalająca prawo do zabudowy podmiotu, który ma prawo do terenu na cele budowlane i nie narusza chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich wymaga, aby nie przedkładać podejścia nadmiernie (nieproporcjonalnie do potrzeb interesu publicznego) formalistycznego nad istotę rzeczy, to jest prawo każdego, kto dysponuje prawem do terenu, aby w granicach określonych ustawą i rozporządzeniem, mógł swobodnie zagospodarować dany teren (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego

										z dnia 31 maja 2010 r., sygn. akt II OSK 860/09). Z kolei, jeśli przepisy umożliwiają taką okoliczność, to kierując się koniecznością wyważenia interesów wszystkich stron i co się z tym wiąże 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) ujęto przedmiotowy zapis o możliwości zbliżenia się do granic. Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie. – wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego sygn. II OSK 1208/13.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/221/2019
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 26 września 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ PRZY UL. TOPOLSKIEJ – POŁUDNIE, 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 2018 r., poz. 1945 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 sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Plan przewiduje rozwiązanie tymczasowe - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a budowa zbiorników nie jest obowiązkiem gminy.

2. W planie nie wyznacza się dróg publicznych, do których budowy gmina byłaby zobowiązana.

§ 2. 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury będzie się odbywał na podstawie miejscowego planu 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.

2. Zadanie 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.

3. 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.

4. 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 opisanej w §1 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 przewidywany 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.