UCHWAŁA NR XXXIX/536/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Strzeleckiej (II)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r., poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1 Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Strzeleckiej (II) po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/521/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 czerwca 2021 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) Załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;

2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) Załącznik nr 4 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania budowli sportowej, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych oraz ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;

2) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

3) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji w budynkach zlokalizowanych na działce budowlanej;

4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o spadku do 12^0.

§ 3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;

2) teren zabudowy usługowej – usługi oświaty, oznaczony symbolem **UO**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się:

1) lokalizację obiektów małej architektury;

2) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej.

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

1) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego na terenie **MW**,

b) jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenie **UO**;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) uwzględnienie ograniczeń i zakazów, zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego symbolem **MW** ustala się:

1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) dopuszczenie lokalizacji garażu dla samochodów osobowych na kondygnacji podziemnej lub pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

3) wysokość budynków: nie większą niż 15,0 m i nie więcej niż cztery kondygnacje nadziemne;

4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 40%;

5) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 2,0;

6) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 25%;

7) dachy płaskie;

8) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny;

9) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej – usług oświaty, oznaczonego symbolem **UO** ustala się:

1) lokalizację obiektów przeznaczonych na cele edukacji publicznej, kultury i kultury fizycznej: budynków, budowli sportowych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

2) dopuszczenie lokalizacji przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych o dowolnej geometrii dachu;

3) wysokość budynków i budowli sportowych: nie większą niż 16,0 m;

4) wysokość przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych: nie większą niż 16,0 m;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: nie większą niż 50%;

6) intensywność zabudowy, rozumianą jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,0 do 2,0;

7) powierzchnię biologicznie czynną na działce budowlanej: nie mniejszą niż 25%;

8) dachy płaskie;

9) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych: minimum jedno miejsce na 500,0 m^2 powierzchni użytkowej budynków;

10) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji wszystkich terenów objętych planem w granicach:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 – Subzbiornik Inowrocław – Gniezno;

2) obszaru objętego koncesją nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego w rejonie „Kórnik – Środa”, ważnej do dnia 19.07.2024 r.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej w obrębie wszystkich terenów objętych planem;

2) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych;

3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i cieplną - z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie ścieków - zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległej drogi publicznej powiatowej.

§ 12. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 5%.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Wullert

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIX/536/2021
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 30 września 2021 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIX/536/2021

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 30 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Strzeleckiej (II)" ze względu na to, że żadne uwagi nie zostały wniesione.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIX/536/2021

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 30 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe podmioty, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej;

2) inwestycje realizowane będą etapowo, w zależności od wielkości przeznaczonych na nie środków.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

1) wydatki z budżetu gminy,

2) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości,

3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m. in.:

- dotacji unijnych,
- dotacji samorządu województwa,
- dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- kredytów i pożyczek bankowych,
- innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIX/536/2021

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 30 września 2021 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne
do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Strzeleckiej (II)

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXXIX/536/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 30 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Strzeleckiej (II)

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr XXX/440/2021 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Strzeleckiej (II). Uchwałą objęto obszar o powierzchni 2,5415 ha. Zasadniczym celem opracowania planu była potrzeba wyznaczenia terenu z funkcją usługową (teren edukacji publicznej) i mieszkaniową. Trwający od kilku lat dynamiczny rozwój przestrzenny północnej i wschodniej części miasta Środa Wielkopolska powoduje stały napływ mieszkańców osiedlających się w tych częściach miasta. Proces ten niesie za sobą konieczność podejmowania inwestycji w nową infrastrukturę, zarówno techniczną (m.in.: drogi, sieci kanalizacyjne, wodociągowe, elektroenergetyczne), jak i społeczną (szkoły, przedszkola). Budowa nowej szkoły podstawowej na terenie objętym planem przyniesie pozytywne skutki w postaci zwiększenia atrakcyjności okolicznych terenów mieszkaniowych oraz zmniejszenia liczby uczniów w pozostałych szkołach zlokalizowanych na terenie miasta.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska obszar objęty miejscowym planem zawiera w swych granicach tereny wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, usługowej na terenie miasta Środa Wielkopolska (M) oraz tereny kultury i kultury fizycznej, tereny edukacji publicznej (UK/UO).

Granice opracowania planu nie obejmują swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo oraz terenów objętych ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest:

a) wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: uwzględniono poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczenie linii zabudowy oraz parametrów zabudowy dostosowanych do otoczenia,

b) walory architektoniczne i krajobrazowe: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty i kolorystykę nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,

c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, to jest rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 ze zm.), sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków – zgodnie z przepisami odrębnymi, to jest uchwałą Nr XXXIX/941/17 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 18 grudnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, gdyż zgodnie z pismem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków znak: PZ.5562.3.2020 z dnia 18.02.2021 r. teren objęty mpzp nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków, brak jest zabytków wpisanych indywidualnie do reje-

stru zabytków oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, brak zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku,

f) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) walory ekonomiczne przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska, a także nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,

h) prawa własności: uwzględniono poprzez zawarcie takich ustaleń, które nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,

i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,

j) potrzeby interesu publicznego: zabezpieczone zostały, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych;

k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń umożliwiających rozbudowę i budowę nowych sieci uzbrojenia terenu,

l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: uwzględniono poprzez publikację ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w prasie o zasięgu lokalnym. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: uwzględniono poprzez zapewnienie możliwości wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami,

n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności: uwzględniono poprzez możliwość rozbudowy sieci wodociągowej;

2) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne): w projekcie planu uwzględniono postulaty zawarte w złożonych wnioskach;

3) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, to jest uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

a) minimalizację transportochłonności oraz możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych – drodze powiatowej,

b) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego;

4) zgodność z wynikami analizy o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: stwierdzono zgodność z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr LXV/1041/2018 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 czerwca 2018 r.;

5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń nakazujących lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) wpływ na finanse publiczne przedstawiono w prognozie skutków finansowych, stanowiącej opracowanie towarzyszące.

Plan nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ zgodnie z pismem z dnia 15.02.2021 r. znak: PO-WN.5150.1122.2.2021 Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków teren objęty mpzp nie znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską w formie wpisu do rejestru zabytków, brak jest zabytków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków oraz obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, brak jest zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych.

Plan nie określa zasad dotyczących scalania i podziału nieruchomości, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba. W granicach planu występuje jedna działka ewidencyjna.

Plan nie określa sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Środa Wielkopolska podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.