UCHWAŁA NR XLVI/629/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Brodowo (III), gmina Środa Wielkopolska

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), 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 2022 r. poz. 559) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania terenu położonego we wsi Brodowo (III), gmina Środa Wielkopolska, 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 XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.

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

§ 2. Częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – będący integralną częścią uchwały i stanowiący część graficzną, zwany dalej rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Brodowo (III), gmina Środa Wielkopolska”;
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;
4) załącznik nr 4 – stanowiący dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 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) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek, w którym wyodrębniono nie więcej niż jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni nie większej niż 70% powierzchni całkowitej budynku;
3) dachu o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
5) funkcji usługowej – należy przez to rozumieć działalność, której oddziaływanie nie przekracza standardów jakości środowiska poza granicami własności terenu na którym jest prowadzona, a związaną z zaspokojeniem podstawowych potrzeb mieszkańców, takich jak usługi kultury, nauki i oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, administracji w tym pocztowe, biurowe, usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 150 m^2, gastronomii oraz działalność ośrodka rehabilitacyjnego, przy czym zakazuje się sytuowania:
   a) stolarni, lakierni, ślusarni,
   b) hurtowni i magazynów, innych niż wbudowane w budynki mieszkalno-usługowe i usługowe, o powierzchni użytkowej większej niż 100 m^2,

c) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów budowlanych oraz materiałów opałowych,

d) zorganizowanych na otwartym terenie miejsc magazynowania oraz składowania materiałów sypkich oraz części samochodowych, w tym elementów karoserii,

e) punktów do zbierania lub przeładunku złomu lub odpadów,

f) usług składowania odpadów,

g) transportu ciężarowego lub wymagających obsługi transportem ciężarowym,

h) garaży na pojazdy ciężarowe,

i) stacji napraw i obsługi, w tym wulkanizacji, oraz punktów zbierania lub demontażu: pojazdów, sprzętu budowlanego, rolniczego, środków transportu i innego sprzętu,

j) myjni samochodowych, stacji paliw, punktów poboru i dystrybucji paliw;

6) 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;

7) 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, z wyłączeniem tarasów i balkonów,

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

8) 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;

9) zieleni średniej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osiągające wysokości powyżej 40 cm i nie wyższe jak 4 m;

10) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć drzewa i krzewy osiągające wysokości powyżej 4 m.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U**, **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U**;

2) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami **1Z, 2Z**;

3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

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

1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, podokienniki na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, wykusze, ryzality, tarasy, ganki wejściowe, schody zewnętrzne, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, na głębokość nie większą niż 1,5 m, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) zakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach niebieskiego, różowego, fioletowego, zielonego, żółtego;

3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg.

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

1) nakaz gromadzenia i zagospodarowania odpadów zgodnie przepisami odrębnymi;

2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

4) z zastrzeżeniem pkt 5, nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

5) w przypadku realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem młodzieży, ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

7) nakaz ochrony powierzchni ziemi, w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, poprzez zapewnienie eliminacji potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego;

9) przy realizacji funkcji usługowej zastosować rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które ograniczą ich negatywny wpływ na środowisko, w tym nieruchomości sąsiednie;

10) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) zakaz stosowania pokryć dachowych w formie strzechy;

2) nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych w formie ogrodów, parków, skwerów, zieleńców, z wykorzystaniem zieleni niskiej, średniej oraz wysokiej.

§ 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 stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu;

2) prowadzenie badań archeologicznych realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nakazuje się zapewnienie dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **1MN/U**, **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U** ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej, grupowej, atrialnej,

b) budynków mieszkalno-usługowych,

c) budynków gospodarczo-garażowych,

d) wiat,

e) miejsc postojowych,

f) obiektów małej architektury,

g) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych:

a) wysokość: maksymalnie II kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10,0 m,

b) dopuszczenie realizacji jednej kondygnacji podziemnej,

c) dach: płaski, dwuspadowy lub wielospadowy, o połaciach symetrycznych, kąt pochylenia głównych połaci dachowych: od 0° do 45°, pokrycie dachu: adekwatnie do nachylenia połaci dachu;

3) z zachowaniem pkt 9, dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:

a) wysokość: I kondygnacja nadziemna i nie więcej niż:

- 6,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,

- 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej w przypadku dachu o kącie nachylenia połaci dachowych do 24°,

b) dach:

- dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,

- płaski, jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy kąt nachylenia głównych połaci dachowych: do 24°, pokrycie: adekwatnie do nachylenia połaci dachu;

4) intensywność zabudowy, rozumiana jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, w tym do bilansu terenów 1MN/U dopuszcza się wliczenie powierzchni terenu 1Z:

a) maksymalną: 1,50,

b) minimalną: 0,01;

5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 35%, przy czym do bilansu terenu 1MN/U dopuszcza się wliczenie powierzchni terenu 1Z;

6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym do bilansu terenu 1MN/U dopuszcza się wliczenie powierzchni terenu 1Z;

7) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

a) minimum 2 miejsc postojowych na każdy lokal mieszkalny,

b) minimum 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 35,0 m^2 powierzchni użytkowej usług,

c) sposób realizacji miejsc parkingowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się realizacji miejsc na terenach, o których mowa w pkt 6;

8) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) minimalna wielkość działki budowlanej:

- dla zabudowy wolnostojącej: 600 m^2,

- dla zabudowy bliźniaczej: 300 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;

9) dopuszczenie budowy budynków gospodarczo-garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, o długości nie większej niż 8 m oraz wysokości budynków i wiat do 4,0 m przy dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 24° i do 5,5 m przy dachach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.

§ 11. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni izolacyjnej **1Z, 2Z,** ustala się:

1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 70% powierzchni działki budowlanej;

2) nakaz kształtowania powierzchni biologicznie czynnych z wykorzystaniem zieleni średniej oraz wysokiej;

3) zakaz sytuowania budynków i wiat;

4) dopuszczenie lokalizacji:

a) ekranów akustycznych o wysokości maksymalnie 10 m lub budowli ziemnych ograniczających hałas,

b) obiektów małej architektury,

c) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;

d) ścieżek pieszych lub rowerowych.

§ 12. 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 ochronę wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 143 Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

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

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

a) minimalna powierzchnia działek na terenach oznaczonych symbolem MN/U: dla zabudowy wolnostojącej: 600 m^2, dla zabudowy bliźniaczej: 300 m^2,

b) minimalna szerokość frontu działki: 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 działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej lub powiększania sąsiednich nieruchomości.

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

1) nakaz sytuowania obiektów w zależności od kategorii geotechnicznej obiektu zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności na terenie zagrożenia ruchami masowymi, którego granica została wyznaczona na rysunku planu;

2) nakaz uwzględnienia wymagań i ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z przebiegu infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych z pasami technologicznymi, których przebieg pokazano informacyjnie na rysunku planu, ponadto:

a) dla elektroenergetycznych linii napowietrznych SN-15 kV zachować pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),

b) dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznych, po skablowaniu ustalenia dla zagospodarowania pasów technologicznych tracą moc,

c) dopuszcza się roboty budowlane dla istniejącej sieci infrastruktury technicznej.

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

1) obsługę komunikacyjną z ul. Tęczowej, leżącej poza granicami planu, za pośrednictwem dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**;

2) zakaz bezpośrednich zjazdów z drogi krajowej nr 11;

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

§ 16. W zakresie terenów dróg wewnętrznych **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**, ustala się:

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

2) możliwość realizacji:

a) jezdni,

b) chodników,

c) dróg rowerowych,

d) drogowych obiektów inżynierskich,

e) miejsc postojowych,

f) obiektów małej architektury,

g) tablic informacyjnych,

h) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

i) zieleni.

§ 17. W zakresie infrastruktury technicznej ustala się:

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

2) elementy infrastruktury technicznej:

a) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych: do sieci kanalizacji sanitarnej, tymczasowo do czasu realizacji sieci dopuszcza się wykorzystanie szczelnych zbiorników bezodpływowych,

b) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi, do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- z sieci energetycznej,

- z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi , przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru;

e) zaopatrzenie w gaz: z sieci gazowej,

f) zaopatrzenie w ciepło: zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym:

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

- z odnawialnych źródeł energii realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się urządzeń wytwarzających energię z wiatru;

g) zaopatrzenie w 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.

§ 18. Nie podejmuje się ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

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

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U** w wysokości 15%;

2) dla terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolami **1Z, 2Z** w wysokości 5%;

3) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** w wysokości 0%.

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

§ 21. 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 XLVI/629/2022
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 31 marca 2022 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLVI/629/2022 z dnia 31 marca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga co następuje:

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

1. w terminie od 05 listopada 2021 r. do 29 listopada 2021 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 17 listopada 2021 r., uwagi przyjmowano do 13 grudnia 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi;
2. w terminie od 18 lutego 2022 r. do 11 marca 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 23 lutego 2022 r., uwagi przyjmowano do 25 marca 2022 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu budowa sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej.

2. Budowę innych sieci niż wodociąg i kanalizacja obciąży operatora tej sieci.

§ 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, o 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, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI/629/2022
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 31 marca 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XLVI/629/2022 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Brodowo (III), gmina Środa Wielkopolska

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 25 czerwca 2020 r. uchwały Nr XXII/347/2020 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Brodowo (III), gmina Środa Wielkopolska. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 10,15 ha.

Obszar planu jest objęty uchwałą Nr XIX/176/96 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 23 kwietnia 1996 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego i upraw polowych – Brodowo II, który przewiduje dla terenu objętego pracami planistycznymi teren upraw polowych oznaczony na rysunku planu symbolem R.

Opracowanie nowego miejscowego planu ma na celu przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, stanowiącą kontynuację istniejącej zabudowy w sąsiedztwie. Zabudowa ta będzie stanowić uzupełnienie już istniejącej w tym rejonie zabudowy.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) 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 2021 r., poz. 2373 ze zm.), Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu nie złożono wniosków. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, opracowano projekt planu.

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, obszaru planu został określony jako tereny położone we wsi Brodowo, oznaczone symbolem RM: tereny wielofunkcyjnej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej na terenie gminy Środa Wielkopolska.

W pracach projektowych rozważono możliwość realizacji zabudowy pod kątem zgodności z ww. studium oraz nawiązania do istniejącej zabudowy leżącej w sąsiedztwie, poza granicami planu. Położenie na rozwijających się terenach miejscowości Brodowo, w sąsiedztwie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzasadnia przeznaczenie terenu na cele głównie mieszkaniowe. 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 gminy Środa Wielkopolska.

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 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.

Po opracowaniu projektu planu poddano go procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany, które spowodowały, iż projekt planu poddano dodat-

kowemu opiniowaniu z niektórymi organami. Konieczność ta nastąpiła w związku z dopuszczeniem tymczasowego odprowadzenia ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, co wynikało z pisma zarządcy sieci kanalizacyjnej.

Następnie projekt planu skierowano 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 05 listopada 2021 r. do 29 listopada 2021 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 17 listopada 2021 r., uwagi przyjmowano do 13 grudnia 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Ze względu na zmianę przepisów dotyczących odnawialnych źródeł energii, która to zmiana poszerzyła możliwości wykorzystania takich źródeł, do projektu planu wprowadzono zmiany, wynikające z obecnie obowiązujących przepisów. Ponadto dla uniknięcia konfliktów społecznych zweryfikowano zapis dotyczący sytuowania zabudowy w granicy z innymi działkami budowlanymi. Wprowadzone zmiany nie skutkowały koniecznością ponowienia etapu opiniowania i uzgadniania, gdyż miały charakter korekt i były zgodne z przepisami odrębnymi, ale mogły mieć znaczenie dla mieszkańców. Zatem powtórzono etap wyłożenia do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, który odbył się w terminie od 18 lutego 2022 r. do 11 marca 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 23 lutego 2022 r., uwagi przyjmowano do 25 marca 2022 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.

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. 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. Ze względu na sąsiadującą drogę krajową nr 11, wyznaczono teren zieleni izolacyjnej, na którym dopuszczono możliwość realizacji zabezpieczeń przeciwhałasowych. 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 zago-

spodarowania 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, przy czym dla terenów, dla których uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego nie przyczyni się do wzrostu wartości tych nieruchomości, ustalono wysokość 0%. Dotyczy to terenów dróg wewnętrznych.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Brodowo (III), gmina Środa Wielkopolska został skierowany przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska, do przedstawienia Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej. Ze względu na zakończoną procedurę prawną podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.