UCHWAŁA NR XLVII/644/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Harcerskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Harcerskiej, zwany dalej „planem", po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają 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.

2. Integralną część niniejszej uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu", opracowany w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Harcerskiej";
2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem o powierzchni ok. 4,39 ha określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz wiat;
4) 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;
5) 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 działki budowlanej,

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

6) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, zróżnicowanych pod względem wysokości i gatunków, kształtowanych jako szpalery w zwartej formie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U;

2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U;

3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;

4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

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

1) dopuszczenie robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;

2) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 - 5;

3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;

4) dopuszczenie przebudowy, nadbudowy, remontu, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania części istniejących budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych;

7) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;

8) dopuszczenie robót budowlanych i zmiany sposobu użytkowania budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej.

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

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji celu publicznego, z uwzględnieniem pkt 5;

2) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć, mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem pkt 3, 5, 6, 7 z zakazem:

a) elektrowni konwencjonalnych, elektrociepłowni,

b) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,

c) grzebowisk zwłok zwierzęcych,

d) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,

e) instalacji do produkcji mas bitumicznych,

f) instalacji do zgazowywania, odgazowywania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego, instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej,

g) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,

h) instalacji do przerobu kopalin,

i) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych;

3) zakaz lokalizacji nowej działalności gospodarczej, polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, zbieraniu, przetwarzaniu, obróbce, termicznemu przekształcaniu, w tym spalaniu oraz krakingu odpadów, z uwzględnieniem pkt 4, 5;

4) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;

5) na terenie 2P/U utrzymuje się istniejącą działalność związaną z odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów oraz ich zbieraniem, wyłącznie substancji bazujących na wodzie, w tym wodnych odpadów przemysłowych, rozdzielania emulsji wodno-olejowych, uzdatniania wody z każdego rodzaju zanieczyszczeń, przez proces destylacji oraz odzysku rozpuszczalników – recyklingu, przez proces destylacji zanieczyszczeń rozpuszczalników, z dopuszczeniem remontów, przebudowy oraz z zakazem rozbudowy;

6) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;

7) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii – urządzeń technicznych wyłącznie zamontowanych na budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 6, 9;

9) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi;

11) zagospodarowanie i zabudowa terenów nie może powodować zagrożenia zanieczyszczenia wód podziemnych;

12) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na terenach objętych ochroną akustyczną, z uwzględnieniem pkt 13, 14;

13) w zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

a) 1U dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. b, c,

b) w przypadku lokalizacji hoteli i pensjonatów w granicy terenu U, P/U teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

c) w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych w granicy terenu U, P/U teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

14) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) w zakresie gospodarki odpadami, zagospodarowanie odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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:

1) ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 143 "Subzbiornik Inowrocław - Gniezno" granice, którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) brak występowania innych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek, z uwzględnieniem pkt 3:

   a) powierzchnię nowo wydzielanych działek:

      - dla terenów U, P/U: nie mniejszą niż 800 m2,

      - dla pozostałych terenów nie ustala się,

   b) minimalną szerokość frontu działki:

      - dla terenów U, P/U: nie mniejszą niż 20,0 m,

      - dla pozostałych terenów nie ustala się,

   c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 60º do 120º;

3) parametry dla nowo wydzielonych działek ustalone w pkt 2 lit. a i b nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury drogowej.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi, do czasu jej skablowania;

3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne.

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

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów drogi wewnętrznej;

2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

4) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie działki, w tym miejsca w garażach, budynkach gospodarczo – garażowych, z uwzględnieniem pkt 5, 6:

a) dla terenu 1U z dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych poza granicą terenu, w tym na istniejących miejscach postojowych w pasie drogi publicznej ulicy Harcerskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- dla funkcji mieszkaniowej, nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- dla funkcji usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego,

b) w granicy terenu 2U, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U nie mniej niż:

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0 m2 powierzchni użytkowej budynku usługowego,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 150,0 m2 powierzchni użytkowej budynku produkcyjnego,

- 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200,0 m2 powierzchni użytkowej budynku magazynowego, składowego;

5) zapewnienie stanowisk do samochodów ciężarowych w obrębie działki budowlanej, odpowiednio do potrzeb;

6) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie ścieków bytowych, przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej, dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – urządzeń technicznych wyłącznie zamontowanych na budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §5 pkt 6;

6) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) utrzymanie istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej, z możliwością jej budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontów i rozbiórki;

8) dojazd do istniejącej sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;

11) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) budowę budynków usługowych, garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat, z uwzględnieniem lit. b - e,

b) na terenie 1U utrzymuje się istniejące lokale mieszkalne, w tym wielorodzinne w budynku usługowym z możliwością przebudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania,

c) dopuszczenie obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w tym placówek edukacyjnych, z zastrzeżeniem lit. d,

d) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, przedszkola z dopuszczeniem przedszkola przyzakładowego,

e) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, dojść, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) wskaźnik intensywności zabudowy:

- na terenie 1U: od 0 do 2,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

- na terenie 2U: od 0 do 3,9 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

g) powierzchnię zabudowy: do 66% powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość budynków:

- na terenie 1U: do 12,0 m,

- na terenie 2U: do 18,0 m, przy czym dopuszcza się miejscowe podwyższenie budynku o 2,0 m, na odcinku nie dłuższym niż 25% szerokości elewacji frontowej budynku,

j) wysokość budowli: do 20,0 m,

k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

l) geometrię dachów, nachylenie połaci dachowych: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:

a) nie mniejszą niż 800,0 m2 z uwzględnieniem lit. b,

b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) ustala się dostęp z dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez teren drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. a, b, pkt 5, 6.

§ 15. Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie lokalizacji budynków produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, hal namiotowych, wiat, portierni, silosów, z uwzględnieniem lit. b,

b) zakaz lokalizacji szpitali, domów opieki społecznej, obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w tym przedszkoli, placówek edukacyjnych, z dopuszczeniem przedszkoli przyzakładowych,

c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, parkingów, dojść, dojazdów, ekranów akustycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 2,8, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię zabudowy: do 70% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

g) wysokość budynków na terenie 1P/U:

- budynków usługowych, w tym budynków socjalno – biurowych: do 12,0 m,

- budynków magazynowych: do 6,0 m,

- pozostałych budynków: do 8,0 m,

h) wysokość budynków na terenach 2P/U, 3P/U, 4P/U: do 12,0 m,

i) wysokość budowli na terenie 1P/U: do 12,0 m,

j) wysokość budowli na terenach 2P/U, 3P/U, 4P/U: do 20,0 m,

k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

l) geometrię dachów, nachylenie połaci dachowych: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów,

m) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i zjazdów;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:

a) nie mniejszą niż 800,0 m2 z uwzględnieniem lit. b,

b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;

3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;

4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) ustala się dostęp z dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez teren drogi wewnętrznej, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. b, pkt 5, 6.

§ 16. Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) lokalizację infrastruktury technicznej – elektroenergetyki,

b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, poza wymienionymi w lit. a,

c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

f) wysokość zabudowy: do 9,0 m,

g) geometrię dachów, nachylenie połaci dachowych: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW ustala się:

1) lokalizację drogi wewnętrznej;

2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) dopuszczenie urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, urządzeń i sieci infrastruktury drogowej,

b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie chodników, ciągów pieszo – rowerowych, ciągów pieszych, rowerowych,

d) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi KDW na włączeniu z innymi drogami, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu w wysokości:

1) dla terenów: U, P/U: 5%;

2) dla pozostałych: 0%.

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

§ 20. 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 XLVII/644/2022
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 kwietnia 2022 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XLVII/..../2022 z dnia 28 kwietnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej pomiędzy przy ul. Harcerskiej

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

§1

1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 01.10.2021 r. do 22.10.2021 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 08.11.2021r.
2. W wyznaczonym terminie wpłynęło dziesięć uwag od dwóch osób, w tym dwie uwagi uwzględnione w całości.
3. Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga uwagi w następujący sposób:

1) **Treść uwagi:** Wniesiono o wycofanie zapisu o wprowadzeniu pasa zieleni izolacyjnej. Teren jest użytkowany przemysłowo, został wykonany parking i miejsce składowania. Poniosłem znaczne koszty utwardzenia tego terenu, jest mi on niezbędny do prowadzenia działalności gospodarczej i nie ma możliwości aby wydzielić 3 m pas zieleni na moim terenie. Dodatkowo w wydzielonym pasie biegną sieci kanalizacyjne, których przebudowa nie jest możliwa.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki o nr ewid. 2540/21, 2540/24, 2540/26.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U oraz pas zieleni izolacyjnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Projektowany pas zieleni o szerokości 0,5 m, na wysokości działki nr 3654/17, stanowi izolację pomiędzy terenem 1P/U (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej) a zabudową mieszkaniową zlokalizowaną poza granicami planu.

2) Treść uwagi: Wniesiono o zwiększenie wysokości obiektów na obszarze oznaczonym jako 1UP z wysokości 8 na 9,5 m**.**

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki o nr ewid. 2540/26, 2540/27, 2540/25, 2540/21, 2540/28, 2540/29, 2540/24.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U oraz pas zieleni izolacyjnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zwiększenie wysokości obiektów jest niekorzystne z punktu widzenia ochrony zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w sąsiedztwie terenu 1P/U oraz może przyczynić się do wzrostu konfliktu z mieszkańcami sąsiednich budynków mieszkalnych.

3) **Treść uwagi:** Wniesiono o odłożenie w czasie wprowadzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Harcerskiej ze względu na trwające w obecnym czasie postępowania administracyjne i sądowe dotyczące tych terenów. W naszych oczach, w oczach mieszkańców, w oczach opinii publicznej wprowadzenie w obecnym czasie nowego planu mogłoby wyglądać jak próba zatuszowania lub ominięcia wcześniejszych błędnych decyzji wydanych przez Burmistrza Miasta dotyczących warunków zabudowy na tych terenach (warunki zabudowy, wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu, Sygn. Akt IV SA/Po 1674/20) jak i późniejszych decyzji starosty średzkiego, wydającego pozwolenie na rozbudowę obiektów znajdujących się na tych działkach. Szczególnie, że jak udzieliła nam informacji Pani Wioleta Szczesna, plan taki nie istniał od 2003 r., tak więc tym bardziej wprowadzenie go akurat teraz, kiedy wyniknęły prawne nieprawidłowości dotyczące tych terenów mogłoby wydać się co najmniej niepotrzebnym pośpiechem. Wnosimy o odłożenie tegoż projektu w czasie, żeby wszystkie sprawy zostały zakończone i żeby nie istniały żadne niejasności odnośnie prawidłowości działania urzędów miejskich, powiatowych oraz powstających bądź już powstałych inwestycji obejmujących te tereny.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty projektem planu.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U; tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U; teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E; teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

4) **Treść uwagi:** Na projekcie MPZP nie zostały wyznaczone budynki mieszkalne już istniejące, które znajdują się w bliskim sąsiedztwie lub nawet bezpośrednim sąsiedztwie „płot w płot” z terenami objętymi planem, co mogłoby wpłynąć na ostateczny plan zagospodarowania, ze względu np. na uciążliwość społeczną, którą mogą wywołać obiekty produkcyjno-usługowe (załącznik 1). Na terenach objętych planem nie może znajdować się np. szpital, dom opieki, czy miejsca związane ze stałym pobytem dzieci ze względów zapewne na oddziaływanie zdrowotne, jednakże domy mieszkalne, również miejsca np. stałego pobytu dzieci znajdują się tuż za granicą terenu objętego planem i powinno także zostać uwzględnione w ostatecznym planie zagospodarowania tych terenów. Ponadto realizowane przedsięwzięcia są sprzeczne w wyrażoną w art.5 ust.1 pkt 9 Prawa budowlanego zasadą poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich (Sprawa w toku – decyzja Wojewody Wielkopolskiego o uchyleniu zaskarżonej decyzji i przekazaniu do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji Starosty Średzkiego – załącznik nr 2).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty projektem planu.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U; tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U; teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E; teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest poza granicami projektu planu, zatem wyznaczenie jej w projekcie planu jest bezprzedmiotowe. Projekt planu został sporządzony, zgodnie z przepisami odrębnymi, na mapach zasadniczych uzyskanych z zasobów starostwa powiatowego.

5) **Treść uwagi:** Na projekcie planu wrysowany jest pas zieleni izolacyjnej. Po naszych uwagach, na

spotkaniu w Bibliotece Miejskiej, dn. 07.10.2021 urbanista, który przygotowywał projekt planu poinformował, że pas ten narysował „tak po prostu i że w każdej chwili może go usunąć jeśli nam się nie podoba". Prawo zakłada, że musi istnieć bufor pomiędzy terenami produkcyjnymi a terenami mieszkalnymi, tak więc albo było to kłamanie nas „w żywe oczy" albo niewiedza i niekompetencja wyżej wymienionej urbanistki. Wnioskujemy aby sprawę tę prowadziły osoby odpowiednio do tego wykwalifikowane i bezstronne. Dodatkowo projekt planu uważamy za wadliwy ze względu na to, że na obszarze, na którym ma znajdować się owy pas zieleni izolacyjnej znajduje się utwardzenie terenu w postaci kostki brukowej, tak więc żadna roślinność nie byłaby w stanie tam rosnąć, a tym bardziej roślinność izolacyjna (załącznik nr 3). Wnioskujemy o nakaz zmiany tych terenów, przed wprowadzeniem planu, ażeby plan nie posiadał fikcyjnych założeń i docelowo żeby pas zieleni izolacyjnej mógł istnieć. Poza tym sam właściciel terenów, na których w projekcie planu widnieje pas zieleni, zobowiązał się na spotkaniu w Urzędzie Miejskim w 07.2020 do utworzenia pasa zieleni. Nie dotrzymał słowa, a urzędnicy, którzy też brali udział w negocjacjach odnośnie problematycznych terenów i nakłaniali nas do zawarcia takowej zgody, nie dopełnili ażeby zobowiązanie to rzeczywiście zostało wykonane. Kopia protokołu ze spotkania w załączniku nr 4.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki o nr ewid. 2540/21, 2540/24, 2540/26, 2540/16.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1P/U, 4P/U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: W projekcie planu postanowiono ustalić pas zieleni izolacyjnej stanowiący izolację pomiędzy terenem 1P/U (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej) a zabudową mieszkaniową zlokalizowaną poza granicami planu, o szerokości 0,5 m na wysokości działki oznaczonej nr ewid. 3654/17 i na terenie 4P/U. Przedmiotowy teren stanowi własność prywatną. Realizacja pasa zieleni izolacyjnej wykracza poza procedurę sporządzania niniejszego planu. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dotyczy planowanego przeznaczenia terenu. Przepisy prawa nie nakładają obowiązku zmiany sposobu użytkowania terenu przed wprowadzeniem do planu.

6) **Treść uwagi:** Na projekcie planu nie widnieje hala (dotyczy działek oznaczonych nr ewid. 2540/11, 2540/18, 2540/21, 2540/24, 2540/25, 2540/27, 2540/28, 2540/29, 2539), która została wybudowana lub jest w trakcie budowy (istnieje już fizycznie – zdjęcie w załączniku nr 5). Wnioskujemy o sprawdzenie legalności tej inwestycji przed wprowadzeniem planu, lub skierowaniem tego do odpowiednich służb gdyż z naszych danych wynika, że obecnie nie istnieje aktualny plan zagospodarowania tego terenu, a warunki zabudowy wydane przez Burmistrza Miasta, na tę budowę/rozbudowę zostały uchylone przez Sąd Wojewódzki, tak więc takowe też nie istnieją. Warunki zabudowy z klauzulą ostateczności nie mogły zostać wydane, na wniosek jeżeli nie były prawomocne, zgodnie z prawem bowiem istniała możliwość odwołania się od nich co w efekcie doprowadziło do tego, że toczyło się postępowanie sądowe odnośnie ich, co ostatecznie dało skutek uchylenia ich z przyczyn różnych nieprawidłowości. Jak wiec to możliwe, że na ich podstawie właściciel mógł starać się o pozwolenie na budowę? Czy była sporządzona i wydana decyzja ustalająca warunki zabudowy i zagospodarowania terenu z klauzulą ostateczności? Taka decyzja jest konieczna przy staraniu się o pozwolenie na budowę. Jeśli tak to kto taką decyzję sporządził i wydał? Prosimy o rzetelne wyjaśnienia w tej sprawie, łącznie z danymi osoby, która sporządziła taki dokument. Klauzula ostateczności jest potwierdzeniem, że dana decyzja administracyjna jest ostateczna w rozumieniu Kodeksu postępowania administracyjnego, czyli że nie zostało od niej wniesione odwołanie albo, że mimo wniesienia odwołania decyzja została utrzymana w mocy.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki o ewid. nr 2540/11, 2540/18, 2540/21, 2540/24, 2540/25, 2540/27, 2540/28, 2540/29, 2539.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U. Dz. nr ewid. 2539 położona jest poza granicami planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Uwaga wykracza poza procedurę sporządzania niniejszego planu.

7) **Treść uwagi**: Odnośnie scalania działek. W projekcie planu istnieje informacja o możliwości scalania i dzielenia działek. Czy to odnosi się tylko do terenów objętych projektem planu czy także do terenów poza planem? Pytanie takie wynika z faktu, że fizycznie została scalona działka z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową (poza projektem, teren M ozn. nr 3654/16) z terenami o przeznaczeniu produkcyjnym (objętymi projektem, 1P/U). Działka ta także została podzielona (płotem), a także odbywają się na niej czynności o charakterze działalności gospodarczej tj. parking firmowy oraz składowanie rzeczy/urządzeń należących do firmy FLUDRA Sp. z o.o. Wnioskujemy o kontrolę tego stanu oraz tego czy właściciel danej działki ma pozwolenie na prowadzenie na niej czynności działalności gospodarczej. Zdjęcie w załączniku nr 6.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty projektem planu.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U; tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U; teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E; teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. Ustalenia projektu planu odnoszą się wyłącznie do działek objętych granicami planu. Teren działki nr ewid. 3654/16 znajduje się poza granicami planu.

8) Treść uwagi: W jakim terminie właściciele terenów objętych projektem planu muszą spełniać wszystkie założenia i kryteria planu po jego ewentualnym zatwierdzeniu i wprowadzeniu? Czy jest to 14 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku czyli z dniem wejścia uchwały w życie? Jaki organ władzy będzie odpowiedzialny za sprawdzenie rzeczywiste czy założenia planu są spełnione?

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty projektem planu.

Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U; tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U; teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E; teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w całości.

Uzasadnienie: Uwaga jest bezprzedmiotowa. Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu jak i prognozy oddziaływania na środowisko.

§2

1. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnionych uwag, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ponownie został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04.03.2022 r. do 25.03.2022 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 08.04.2022 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.
3. Rozpatrzenie uwag jest bezprzedmiotowe.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Harcerskiej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

§1

Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. Zadania w zakresie realizacji drogi przewidzianej w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki.
2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z przepisami odrębnymi.

§2

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym, może obciążyć budżet gminy Środa Wielkopolska, o ile zajdzie potrzeba dodatkowego uzbrojenia terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW, w części stanowiącej własność gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII/644/2022
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 kwietnia 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 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XLVII/644/2022 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 28 kwietnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Harcerskiej

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Środzie Wielkopolskiej Nr XXIV/376/2020 z dnia 27 sierpnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej przy ul. Harcerskiej, zwanego dalej „planem".

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Gazeta Średzka" w dniu 17.09.2020 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Środzie Wielkopolskiej w dniach od 17.09.2020 r. do 16.10.2020 r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu BIP Środa Wielkopolska.

W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zostały złożone wnioski do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr GiGP.6721.1.8.2020 powiadomione zostały o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko pismem od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.353.2020.MM.1 z dnia 16.10.2020 r. oraz pismem od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp., pismo nr ON-NS.9011.45.2020 z dnia 07.10.2020 roku.

Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska ze zmianami, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/ instytucji.

Na podstawie art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 01.10.2021 r. do 22.10.2021 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Gazeta Średzka" w dniu 23.09.2021 r.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 08.11.2021r. wpłynęło dziesięć uwag do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska dwie uwagi uwzględnił w całości, dwie uwagi uwzględnił w części natomiast sześciu uwag nie uwzględnił.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 04.03.2022 r. do 25.03.2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Gazeta Średzka" w dniu 24.02.2022 r.

W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu do publicznego wglądu - do dnia 08.04.2022 r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu przedłożono Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej, celem uchwalenia.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu:

1)uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14-17 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;

2)uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;

3)uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, które na obszarze objętym planem nie występują;

4)uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu,

5)uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-17 tekstu uchwały;

6)uwzględnia prawo własności poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-17 tekstu uchwały;

7)uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

8)uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

9)uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:

-zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

-niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

-niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1)kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,

2)zaprojektowane tereny umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

3)zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,

4)projektowane rozwiązania stanowią kontynuację istniejącego zagospodarowania.

W projekcie planu, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr LXV/1041/2018 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 czerwca 2018 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXVII/521/2021 z dnia 24 czerwca 2021 r.

W związku z powyższym przyjęcie uchwały jest uzasadnione.