

- projekt-

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
z dnia

**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 2020 r., poz. 713 ze zm.) 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 Uchwała 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 12⁰.

§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 m² 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 ciepłą - 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.

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
z dnia

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. 106 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 rejestru 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.