

UCHWAŁA NR/.../2022
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
z dnia 2022 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej pomiędzy ul. Rolną i ul. Słoneczną**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zm.) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej pomiędzy ul. Rolną i ul. Słoneczną, 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 w Środzie Wielkopolskiej pomiędzy ul. Rolną i ul. Słoneczną”;
- 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 zawierające 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) dach o połaciach symetrycznych – należy przez to rozumieć dach o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy;
- 3) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość wiaty lub zewnętrznej ściany nowego budynku od linii rozgraniczającej terenu, z zastrzeżeniem § 5 pkt 1;
- 5) 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;
- 6) 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,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie.

§ 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 jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**;
- 2) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

§ 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 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) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenie oznaczonym symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) nakaz ochrony powierzchni ziemi, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, poprzez zapewnienie eliminacji potencjalnych zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz:
 - a) realizacji budynków z bali drewnianych,
 - b) 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

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

- 1) lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej, dopuszcza się zabudowę bliźniaczą, zakazuje się realizacji zabudowy szeregowej, grupowej, atrialnej,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) wiat,
 - d) miejsc postojowych,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) urządzeń, sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - 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) dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat:
 - a) z zachowaniem pkt 9, 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:
 - symetryczny: dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia głównych połaci dachowych: od 25° do 45°, pokrycie: dachówką lub blachodachówką,
 - płaski, jednospadowy, dwuspadowy, 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:
 - a) maksymalną: 1,50,
 - b) minimalną: 0,01;
- 5) powierzchnię zabudowy: maksymalnie 50%;
- 6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego: 35%;
- 7) nakaz zapewnienia na działce budowlanej:
 - a) minimum 1 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny,
 - b) minimum 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 35,0 m² 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 wolno stojącej: 500 m²,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 300 m²,
 - 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 5,50 m przy dachach o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°.

§ 11. 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 nakaz ochrony wód podziemnych należących do Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 143 (GZWP nr 143) Subzbiornik Inowrocław – Gniezno.

§ 12. 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: 500 m²,
 - 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.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się nakaz realizowania wszelkich projektowanych obiektów stałych i tymczasowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną z ul. Rolnej oraz ul. Słonecznej, leżących poza granicami planu, bezpośrednio lub za pośrednictwem terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**;
- 2) realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15. W zakresie terenu drogi publicznej klasy dojazdowej **KDD**, 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.

§ 16. 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.

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

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

- 1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, w wysokości 10%;
- 2) dla terenu drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonego symbolem **KDD**, w wysokości 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.

**UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR/.../2021
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
Z DNIA 2021 R.**

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 19 grudnia 2019 r. uchwały Nr XVI/275/2020 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej pomiędzy ul. Rolną i ul. Słoneczną. Obszar objęty planem obejmuje teren o powierzchni ok. 0,4 ha.

Obecnie dla przedmiotowego terenu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic: Plażowej, Spacerowej, Słonecznej, Alfonsa Białkowskiego i Lotniczej, zatwierdzony uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr LVIII/1015/2014 z dnia 10 listopada 2014 r., zmieniony uchwałą Nr XXXV/612/2016 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 27 października 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic: Plażowej, Spacerowej, Słonecznej, Alfonsa Białkowskiego i Lotniczej, zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr LVIII/1015/2014 z dnia 10 listopada 2014 r.

Zgodnie z ww. planem i jego zmianą, na obszarze objętym przedmiotową uchwałą wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren elektroenergetyki. Celem opracowania nowego planu miejscowego była korekta zapisów, poprzez umożliwienie wyznaczenia drogi wewnętrznej przez teren objęty pracami oraz usunięcie terenu elektroenergetyki. Ze względu na zapisy zarówno obowiązującego planu, jak i obecnie sporządzanego, stacje transformatorowe mogą być sytuowane na różnych terenach, w zależności od wymagań technicznych sieci elektroenergetycznej.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 ze zm.), Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu złożono wnioski przez zainteresowanych, o których mowa w dalszej części uzasadnienia. 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 wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej na terenie miasta Środa Wielkopolska.

W pracach projektowych rozważono możliwość realizacji zabudowy pod kątem zgodności z ww. studium oraz nawiązania do istniejącej zabudowy leżącej poza granicami planu. Położenie na rozwijających się obrzeżach miasta Środa Wielkopolska wśród nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzasadnia utrzymanie przeznaczenia terenu na cele głównie mieszkaniowe. Jednocześnie wyznaczenie przebiegu drogi pozwoli na lepszą komunikację z racjonalnym wydzieleniem działek budowlanych. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, które występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców Środy Wielkopolskiej. 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 jednorodzinnej i drogi publicznej klasy dojazdowej. 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 i skierowano projekt planu do wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś, miało miejsce w terminie od 30 kwietnia 2021 r. do 24 maja 2021 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 12 maja 2021 r., uwagi przyjmowano do 7 czerwca 2021 r. W ustawowym terminie nie wpłynęła uwaga.

Po zakończeniu się terminu wyłożenia do publicznego wglądu, po konsultacjach z właścicielami oraz w celu doprowadzenia do zgodności obecnie sporządzanego projektu planu z obowiązującym planem z 2014 r., zmienionym w 2016 r., w projekcie uchwały wprowadzono zmiany dotyczące obsługi komunikacyjnej oraz umożliwiono realizację zbiorników bezodpływowych jak rozwiązania tymczasowego. W związku z tym, ponowiono etap opiniowania i uzgadniania w niezbędnym zakresie, a następnie ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu wraz z udostępnieniem projektu planu i dokumentacji na mocy art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś. Etap ten miał 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 wpłynęła żadna uwaga. 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 14 marca 2022 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na 23 lutego 2022 r., uwagi przyjmowano do 28 marca 2022 r. W ustawowym terminie nie wpłynęła żadna uwaga. Rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska uwaga została

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 nowe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy: konieczne będzie uzbrojenie terenu. Zatem uchwalenie przedmiotowego planu spowoduje nieznaczne zwiększenie wydatków gminy. W projekcie planu wprowadzono nowe rozwiązanie komunikacyjne poprzez wyznaczenie drogi publicznej, której wydzielenie i urządzenie może 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 przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz wskazano na możliwość stosowania odnawialnych źródeł energii. W planie uwzględniono potrzeby obronności państwa. 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 brakiem wymagań dotyczących ochrony konserwatorskiej na obszarze planu, nie ustalono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Ochrona zabytków jest zapewniona w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej zostały ujęte w ustaleniach zasad zagospodarowania dla każdego z terenów oraz poprzez zapisy nakazujące zapewnienie dostępności terenu osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z przepisami odrębnymi.

Odstąpiono od szczegółowych ustaleń w zakresie wymagań dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, ze względu na brak takiej konieczności.

Przyjęte rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne są zgodne z analizą aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – przeprowadzonej na podstawie art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki zostały zawarte w uchwale Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr LXV/1041/2018 z dnia 25 czerwca 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W ww. uchwale odniesiono się tylko do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w uzasadnieniu do ww. uchwały wskazano, że „(...) w ramach wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych należy (...) rozważyć wyznaczenie nowych terenów przeznaczonych pod (...) zabudowę mieszkaniową, co przyspieszy rozwój społeczno-gospodarczy gminy, przy czym zakres przestrzenny takich opracowań oraz dokładne sprecyzowanie funkcji, Władze Gminy powinny określać na bieżąco, w miarę pojawiającego się zainteresowania”.

Jak to zostało przywołane na wstępie, przedstawiana uchwała spowoduje zwiększenie wydatków gminy. Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminny został szczegółowo przedstawiony w opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu (...)”. Dokument ten był opracowany wraz z projektem planu i zainteresowani, na każdym etapie procedury, w tym na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, mogli się z nim zapoznać.

W niniejszej uchwale ustalono stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), przy czym dla terenu, dla którego uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego nie przyczyni się do wzrostu wartości tych nieruchomości, ustalono wysokość 0%. Dotyczy to terenu drogi publicznej klasy dojazdowej.

PROJEKT III WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej pomiędzy ul. Rolną i ul. Słoneczną 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.