

**UCHWAŁA Nr XXXI/401/2005 RADY MIEJSKIEJ
w ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ**

z dnia 27 października 2005 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji usług publicznych i komercyjnych w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej i Plażowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717 ze zmianami), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji usług publicznych i komercyjnych w Środzie Wielkopolskiej.

2. Granice obszaru objętego uchwałą stanowią granice oznaczone na załączniku nr 1 do uchwały.

3. Obszar i zakres opracowania planu są zgodne z uchwałą Nr X/129/2003 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 23 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do opracowania planu oraz z uchwałą nr XXVI/374/02 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 20 lutego 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska.

4. Plan miejscowy składa się z treści niniejszej uchwały oraz integralnych części:

- a. rysunku planu – w skali 1:1000 – załącznik nr 1,
- b. rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu – załącznik nr 2,
- c. oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania – załącznik nr 3.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej,
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających, określone symbolem,
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- 6) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowiska – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko - Dz.U. Nr 257 z dnia 3 grudnia 2004 r.
- 7) przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagane – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymienione w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko – Dz.U. Nr 257 z dnia 3 grudnia 2004 r.,
- 8) korytarzu ekologicznym – należy przez to rozumieć obszar określony w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - art. 5 (Dz.U. Nr 92, poz. 880 z 2004 r.), tj. obszar umożliwiający migrację roślin, zwierząt i grzybów,
- 9) siedlisku przyrodniczym – należy przez to rozumieć obszar określony w ustawie o ochronie przyrody, tj. obszar lądowy lub wodny, naturalny, półnaturalny lub antropogeniczny, wyodrębniony w oparciu o cechy geograficzne, abiotyczne i biotyczne,
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć szczelny pas drzew i krzewów liściastych i iglastych.
- 11) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.
- 12) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć odległość frontowej dominującej ściany budynku od granicy działki z drogą publiczną. Nie dotyczy ona takich elementów jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne z zastrzeżeniem, że nie zostaną zaadaptowane jako pomieszczenia przeznaczone na cele mieszkalne.
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy- należy przez to rozumieć linię, która określa minimalną odległość frontowej, dominującej ściany budynku od granicy działki z drogą publiczną, lecz umożliwia cofnięcie tej ściany budynku w głąb działki.
- 14) małej gastronomii- należy przez to rozumieć lokal gastronomiczny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny. Lokal gastronomiczny nie może zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

§ 3 1. Zakres opracowania planu obejmuje następującą problematykę określoną w art. 15 ust. 2 ustawy:

- 1) określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady podziału i łączenia nieruchomości objętych planem;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Zakres opracowania nie obejmuje określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów z uwagi na nie występowanie wymienionych terenów i obiektów w obszarze opracowania. Ustala się, że nie występuje potrzeba określenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1. granica obszaru opracowania,
2. linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
3. obowiązujące linie zabudowy,
4. nieprzekraczalne linie zabudowy,
5. projektowane ogrodzenia nie pokrywające się z granicami własności,
6. zieleń izolacyjna, zadrzewienia i zakrzewienia tworzące korytarze ekologiczne,
7. zieleń w obrębie komunikacji,
8. kierunki kalenic dachowych.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe

§ 5. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN do 29 MN, na których przeznaczeniem podstawowym są budynki mieszkalne wraz z budynkami gospodarczymi lub garażowymi. Przeznaczenie dopuszczalne mogą stanowić usługi bytowe: handel, mała gastronomia, drobne rzemiosło, usługi turystyczne, urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.

2. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub produkcją, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN/P do 7MN/P. Przeznaczenie podstawowe obejmuje budynki mieszkalne, budynki związane z prowadzeniem usług lub produkcji oraz budynki gospodarcze lub garażowe. Na terenach 2 MN/P, 3MN/P dopuszcza się zrezygnowanie z funkcji mieszkaniowej i przeznaczenie całych działek na cele usługowe lub produkcyjne. Przeznaczeniem dopuszczalnym może być ogrodnictwo szklarniowe oraz urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.

3. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej pensjonatowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MP, 2MP na których przeznaczeniem podstawowym są budynki mieszkalne, posiadające oprócz prywatnych pomieszczeń mieszkalnych dodatkowe pomieszczenia noclegowe na wynajem wraz z budynkami gospodarczymi lub garażowymi. W skład przeznaczenia podstawowego wchodzi również zieleń urządzona oraz miejsce postojowe dla samochodów osobowych pracowników i osób korzystających z usług. Przeznaczeniem dopuszczalnym może być handel i gastronomia oraz budynki i urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej.

4. Ustala się tereny usług komercyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1U - 3U na których przeznaczeniem podstawowym są usługi takie jak handel, gastronomia, administracja, oświata, rozrywka, usługi hotelowe, usługi sakralne, obsługa sportu i turystyki itp. wraz z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych pracowników i klientów i zielenią urządzoną. Teren usług 1U musi zawierać usługi socjalno - bytowe, zaspokajające

potrzeby mieszkańców obszaru opracowania. Teren 2U można traktować jako rezerwę pod skonstruowanie skrzyżowania następujących dróg: 3KD(L), 9KDW, 1 KD(L). Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być usługi publiczne oraz budynki i urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej. Dopuszcza się połączenie terenów: 1U, U-US-ZP oraz ulicy 7KDW w jeden teren usług z zielenią urządzoną.

5. Ustala się tereny usług sportu i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1US-ZP, 2US-ZP na których przeznaczeniem podstawowym są boiska i urządzenia związane z uprawianiem sportu lub rozrywką, zlokalizowane na terenach otwartych lub w budynkach, budynki pomieszczeń higieniczno-socjalnych, budynki klubowe i administracji sportowej itp. W skład przeznaczenia podstawowego wchodzi również miejsca postojowe dla samochodów osobowych pracowników i użytkowników usług oraz zieleni urządzonej. Przeznaczeniem dopuszczalnym mogą być usługi publiczne oraz budynki i urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej.

6. Ustala się tereny usług komercyjnych, usług sportu lub rozrywki, zieleni urządzonej i parkingów oznaczone na rysunku planu symbolami: U-US-ZP, U-US-ZP-KS, na których przeznaczeniem podstawowym mogą być usługi opisane w ust. 4, usługi sportu opisane w ust. 5 oraz zieleni urządzonej. W skład przeznaczenia podstawowego wchodzi również miejsca postojowe dla samochodów osobowych pracowników i użytkowników usług. Na terenie U-US-ZP-KS dopuszcza się, by parkowanie samochodów osobowych mogło być funkcją na zasadzie wyłączności. Dopuszcza się połączenie terenów: 1U, U-US-ZP oraz ulicy 7KDW w jeden teren usług z zielenią urządzoną (p. ust.4).

7. Ustala się teren ogólnodostępnego parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem KS, na którym przeznaczeniem podstawowym jest parkowanie samochodów osobowych z elementami zieleni izolacyjnej i dekoracyjnej.

8. Ustala się tereny dróg:

- ulic klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD(L),
- ulic dojazdowych wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW,
- dróg pieszojezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDX,
- promenady rowerowo – pieszej i dróg rowerowo-piesznych z zielenią urządzoną oznaczonych na rysunku planu symbolami KX

9. Ustala się tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1E do 3E.

§ 6. Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych w Środzie Wlkp. W tym celu należy respektować parametry i wskaźniki określone w §10 a ponadto stosować lokalne detale, konwencjonalną kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe – jasne kolory tynków, znaczący udział drewna, cegły i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeń.

2. W zagospodarowaniu działek należy stosować zieleni z przewagą rodzimych gatunków roślin, charakterystycznych dla danego siedliska przyrodniczego. Należy zadbać o jak największą różnorodność i właściwą kompozycję zieleni.

3. Elementy małej architektury i nawierzchnie stosować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów.

4. Tereny zieleni urządzonej wchodzącej w skład przeznaczenia podstawowego wraz z innymi sposobami użytkowania powinny być zagospodarowane zgodnie z projektem zieleni, stanowiącym świadomą kompozycję, uwzględniającą wszystkie elementy przestrzeni publicznych w danym rejonie.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zakazuje się przekraczania wskaźników określających maksymalny procent powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki określonych w § 10 ust.1 pkt 1 lit. a - f oraz nakazuje się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej przynajmniej w wymiarze określonym w § 10 ust.1 pkt 2 lit. a - f,

2. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek uzgodnienia dokumentacji projektowej obiektów budowlanych wymienionych w przepisach szczególnych.

3. Zakazuje się odprowadzać nieczystości płynne do gruntu lub do istniejących cieków wodnych.

4. Zakazuje się przekształceń powierzchni ziemi, zakłócających naturalny układ cieków, szczególnie w sąsiedztwie terenów: 2US-ZP, KS.

5. Ścieki opadowe odprowadzić do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu w separatorach ścieków. Ścieki opadowe odprowadzane do wód powierzchniowych winny spełniać warunki obowiązujących przepisów w zakresie ochrony środowiska. Wymagane jest uzyskanie przez inwestora pozwolenia wodno-prawnego.

6. Ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej.

7. Należy wprowadzić zieleń ozdobną oraz zadrzewienia i zakrzewienia na granicy działek z przewagą rodzimych gatunków roślin, dostosowanych do lokalnego siedliska przyrodniczego.

8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN do 29 MN oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej pensjonatowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MP, 2MP przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany ani do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub produkcją, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN/P do 7MN/P, na terenach usług komercyjnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 3U, na terenach usług sportu i zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1US-ZP, 2US-ZP oraz terenach usług komercyjnych, usług sportu lub rozrywki, zieleni urządzonej i parkingów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U-US-ZP, U-US-ZP-KS dopuszcza się przedsięwzięcia dla których sporządzenie raportu może być wymagane pod warunkiem stwierdzenia w raporcie dopuszczalności danej inwestycji.

10. Nakazuje się zrealizowanie pasów zieleni izolacyjnej, oddzielającej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub produkcją MN/P oraz tereny usług komercyjnych U od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – zgodnie z rysunkiem planu. Ponadto na terenach 1MN/P – 7MN/P należy wprowadzić zieleń izolacyjną wzdłuż granic działek.

11. Wzdłuż istniejącego cieku należy zrealizować zakrzewienia tworzące korytarz ekologiczny – tereny: 2US-ZP, KS.

12. Należy zrealizować zieleń urządzoną, wchodzącą w skład przeznaczenia podstawowego wraz z innymi sposobami użytkowania w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1MP, 2 MP, U-US-ZP, U-US-ZP-KS, 1US-ZP, 2US-ZP a także w obrębie następujących dróg: 1KD(L), 3KD(L), 4KD(L), 5KD(L), 6KD(L), 7KD(L), 8KD(L), 5 KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW, 17 KDW, 1KX, 2KX, 4KX, 5KX, 6KX, 7KX, 8KX – zgodnie z rysunkiem planu.

13. Obowiązuje usuwanie odpadów bytowych przez wyspecjalizowane firmy.

14. Na wszystkich terenach objętych opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy przy pracach ziemnych uwzględnić przebudowę urządzeń melioracyjnych. Przebudowa urządzeń melioracyjnych wymaga szczegółowego uzgodnienia – oraz pozwolenia wodno – prawnego.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Z uwagi na położenie obszaru opracowania w strefie występowania stanowisk archeologicznych inwestorzy są zobowiązani do:

- 1) zlecenia stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad całością prac ziemnych a w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych zobowiązani są do zlecenia ratowniczych badań archeologicznych w celu sporządzenia ewidencji obiektów zabytkowych oraz skróconej dokumentacji naukowej tych partii obiektów, które następnie ulegną bezpowrotnemu zniszczeniu w trakcie prac budowlanych,
- 2) do nawiązania w trybie pilnym kontaktu z Wydziałem Archeologicznym Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu w celu ustalenia sposobu realizacji warunków konserwatorskich wymienionych w pkt. 1,
- 3) z 7-dniowym wyprzedzeniem powiadomienia Wydziału Archeologicznego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu o terminie rozpoczęcia realizacji inwestycji i podanie nazwy (nazwiska) wykonawcy ww. prac archeologicznych.
- 4) w razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną zabezpieczenie znaleziska i zgłoszenie tego faktu do Wydziału Archeologicznego Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu.

§ 9. Określa się następujące wymogi wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Należy respektować zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w § 6 ust. 1 – 4.

2. Przy zagospodarowaniu przestrzeni publicznej konsekwentnie przestrzegać zasad dotyczących miejsc i formy w rozmieszczaniu: tablic z nazwami ulic, znaków urzędów i instytucji publicznych, miejsc dla ogłoszeń i plakatów.

3. Reklamy na budynkach i reklamy wolnostojące należy objąć określonymi standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki.

4. Reklamy wolnostojące wzdłuż dróg należy umieszczać na standardowych stelażach przy zachowaniu jednolitej wysokości nie zagrażającej bezpieczeństwu na drogach.

5. Oświetlenie ulic, rozmieszczenie różnego typu przegród porządkujących ruch kołowy, pieszy, rowerowy, przystanki komunikacji publicznej, rodzaj koszy publicznych na śmieci należy objąć kompleksowym szczegółowym rozwiązaniem dla całego obszaru miejscowości.

6. Elementy zagospodarowania działek typu: bramy, forma grafiki numeracji domów, miejsca na odpady powinny być zbliżone w doborze materiałem i kolorystyce w poszczególnych kwartałach zabudowy.

7. Na terenie działek wprowadzić zielen przydomową w części frontowej oraz domową w postaci zielonych balkonów, werand, tarasów.

8. Dla utrzymania ładu przestrzeni publicznej należy egzekwować od właścicieli porządek na terenie przyległym do nieruchomości oraz estetyczny wygląd ścian i pokryć dachowych.

9. Części terenów będące kontynuacją własności terenów 1 MP i 2 MP, położone pomiędzy ogrodzeniami nie pokrywającymi się z granicami własności a linią rozgraniczającą ulicy 8KD(L) zagospodarować w formie niskiej zieleni ozdobnej z możliwością przecięcia jej nawierzchnią dojeżdż lub dojazdów.

10. Tereny oznaczone symbolami 1US-ZP, 2US-ZP oraz U-US-ZP, U-US-ZP-KS zagospodarować w części w formie parku z wydzielaniem miejsc pod aleje spacerowe. Istniejący ciek wkomponować w przestrzeń krajobrazu wewnętrznego. Wydzielić kwatery poprzedzielane żywopłotami, dobrać starannie krzewy, drzewa, kwiaty i elementy małej architektury.

11. Na terenach oznaczonych symbolami U, US-ZP, U-US-ZP, U-US-ZP-KS, KS istnieje możliwość zrezygnowania z ogrodzeń. W przypadku ich realizacji obowiązuje wysoki standard estetyczny.

12. Ogrodzenia wzdłuż frontów działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN, w zabudowie mieszkaniowej pensjonatowej MP oraz w częściach mieszkalnych działek w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub produkcją MN/P powinny być ażurowe, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. Wzdłuż pozostałych granic działek na tych terenach dopuszcza się fragmenty ogrodzeń pełnych nie przekraczające łącznie więcej niż 30 % całej długości ogrodzenia. Na terenach MN/P, w częściach działek przeznaczonych pod usługi lub produkcję dopuszcza się ogrodzenia pełne wzdłuż frontów działek oraz wzdłuż pozostałych granic.

§ 10. 1. Ustala się wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać:
 - a) 25 % powierzchni działki na terenach 1MN – 24 MN i 30 % powierzchni działki na terenach 25 MN – 29 MN
 - b) 50 % powierzchni działki na terenach 1 MN/P – 7 MN/P
 - c) 25% powierzchni działki na terenach 1MP, 2MP
 - d) 40 % powierzchni działki na terenach 1U – 3U
 - e) 20 % powierzchni działki na terenach 1US-ZP, 2US-ZP
 - f) 30 % powierzchni działki na terenach U-US-ZP i U-US-ZP-KS
- 2) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić co najmniej:
 - a) 60 % powierzchni działki na terenach 1MN – 24MN i 55% powierzchni działki na terenach 25 MN – 29 MN
 - b) 35 % powierzchni działki na terenach 1MN/P – 7 MN/P
 - c) 50 % powierzchni działki na terenach 1 MP, 2MP
 - d) 15 % powierzchni działki na terenach 1U – 3U
 - e) 70 % powierzchni działki na terenach 1US-ZP, 2US-ZP
 - f) 60 % powierzchni działki na terenach U-US-ZP i U-US-ZP-KS.

2. Ustala się obowiązujące linie zabudowy:

- 1) wzdłuż ulic klasy lokalnej KD(L), ulic dojazdowych wewnętrznych KDW, dróg pieszojezdnych KDX obowiązuje zasada utrzymania obowiązujących linii zabudowy budynków mieszkalnych w odległości 6 m od frontowej granicy działek. W miejscach, gdzie obowiązujące linie zabudowy powinny przebiegać w inny sposób, wskreślono je na rysunku planu w formie odpowiedniego oznaczenia graficznego,
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 4m od granicy działki z drogą publiczną w przypadkach, gdy:
 - a) budynek nie jest usytuowany równolegle w stosunku do frontu działki i odległość ta jest odległością tylko jednego narożnika budynku,
 - b) budynek jest usytuowany ścianą szczytową równolegle w stosunku do frontu działki i odległość 4m wynika z rysunku planu.

3. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- 20 m od krawędzi jezdni istniejącej drogi wojewódzkiej (ul. Gnieźnieńska) dla wszystkich budynków,
- 20 m od projektowanej ulicy klasy lokalnej 1 KD(L) dla wszystkich budynków,
 - 6 m od granic frontowych działek dla budynków produkcyjnych i usługowych na terenach: MN/P, U, US-ZP, U-US-ZP i U-US-ZP-KS.

4. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące zabudowy mieszkaniowej:

- 1) zakazuje się lokalizowania na działce więcej niż 1 budynku mieszkalnego,
- 2) wysokość zabudowy – parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie wystające ponad grunt nie więcej niż 1m – w przypadku korzystnych warunków gruntowo-wodnych. Maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekraczać 10 m. Dopuszcza się miejscowe przekroczenie tej wysokości w formie pionowych elementów architektonicznych, takich jak szczyty, wieżyczki, kominy itp. pod warunkiem, że będą niższe niż 49,5 m npt.
- 3) dachy strome, dwuspadowe, czterospadowe lub wielospadowe o nachyleniu 30° – 45° , kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym w jednym z kolorów: szary, ciemna zieleń, brązowy, ciemno czerwony, zgaszony pomarańczowy.
- 4) obowiązuje zgodne z rysunkiem planu ustawienie kalenic dachowych. Na działkach narożnikowych dopuszcza się prostopadłe lub równoległe ustawienie kalenic dachowych w stosunku do frontów działek.
- 5) w przypadku remontów lub przebudowy istniejących budynków mieszkalnych dopuszcza się kontynuowanie obecnej formy architektonicznej lub przyjęcie warunków i parametrów określonych w niniejszym planie.

5. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące budynków przeznaczenia dopuszczalnego na terenach MN:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne może być umieszczone w obrębie kubatury budynku mieszkalnego lub w budynku dobudowanym do budynku mieszkalnego od strony bocznej lub tylnej.
- 2) dla budynków przeznaczenia dopuszczalnego obowiązują parametry określone dla budynków mieszkalnych – ust. 4 pkt 2 i 3,

6. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące budynków gospodarczych lub garaży na terenach MN:

- 1) zakazuje się lokalizowania na działce więcej niż jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego,
- 2) usytuowanie powinno być zgodne z rysunkiem planu. Dopuszcza się:
 - a) przesunięcie miejsca lokalizacji budynku gospodarczego lub garażowego w głąb działki wzdłuż tej samej granicy działki,
 - b) zastosowanie zamiast budynków zespolonych na granicy działki, usytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego w odległości 1,5 m od granicy i zmianę ustawienia kalenicy dachu z równoległego w stosunku do frontu działki na prostopadłe w stosunku do frontu działki,
 - c) zrealizowanie dachów jednospadowych w przypadku konieczności dowiązania się do istniejącego budynku na sąsiedniej działce lub innych uwarunkowań wynikających ze stanu istniejącego,
 - d) adaptowanie więcej niż jednego budynku gospodarczego w obrębie zabudowy istniejącej,
 - e) w przypadku zespolonych budynków gospodarczych przyjęcie innej wersji usytuowania przez pierwszego z inwestorów realizujących budynek gospodarczy narzuca analogiczne rozwiązanie na działce sąsiedniej,
- 3) wielkość – maksymalnie 50 m²,
- 4) wysokość – 1 kondygnacja plus poddasze przy czym wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może być wyższa niż 6 m,
- 5) dachy strome, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych,
- 6) dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego.

7. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące budynków usługowych lub produkcyjnych na terenach MN/P:

- 1) budynek lub budynki związane z usługami lub produkcją powinny być zlokalizowane w części działki oddzielonej od części mieszkalnej pasem zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 3m. Dopuszcza się połączenie z budynkiem mieszkalnym łącznikiem lub poprzez część administracyjno-socjalną,
- 2) usytuowanie – jako wolnostojące, zlokalizowane przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki. Usytuowanie przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy działki nie może być realizowane w przypadku gdy zgodnie z rysunkiem planu obowiązuje wymóg wprowadzenia zieleni izolacyjnej.
- 3) wysokość zabudowy – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, przy czym wysokość od poziomu terenu do okapu dachu nie może przekroczyć 6 m,
- 4) dachy płaskie lub strome o nachyleniu do 20°, dwuspadowe, wielospadowe lub w przypadku lokalizowania budynku przy granicy – jednospadowe.

8. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące zabudowy szklarniowej na terenach MN/P:

- 1) w przypadku lokalizowania na działce nowej zabudowy szklarniowej dopuszcza się przekroczenie wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki i nie obowiązuje wskaźnik dotyczący zapewnienia odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej
- 2) wysokość zabudowy szklarniowej nie może przewyższać maksymalnej wysokości określonej dla budynków usługowych lub produkcyjnych.

9. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące budynków gospodarczych lub garaży na terenach MN/P

- 1) w części mieszkalnej działek istnieje możliwość zlokalizowania jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego. Dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego.
- 2) wielkość – maksymalnie 50 m²,
- 3) wysokość – 1 kondygnacja plus poddasze przy czym wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może być wyższa niż 6 m,
- 4) garaże związane z usługami lub produkcją powinny być zlokalizowane poza częścią mieszkalną działek. Dopuszcza się zlokalizowanie ich w obrębie kubatury budynków usługowych lub produkcyjnych.

10. Ustala się następujące warunki i parametry zabudowy dla budynków mieszkalnych pensjonatowych na terenach MP:

- 1) wysokość zabudowy 2 kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe. Dopuszcza się podpiwniczenie wystające ponad grunt nie więcej niż 1m – w przypadku korzystnych warunków gruntowo-wodnych. Maksymalna wysokość budynku od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może przekraczać 12 m. Dopuszcza się miejscowe przekroczenie tej wysokości w formie pionowych elementów architektonicznych, takich jak szczyty, wieżyczki, kominy itp. pod warunkiem, że będą niższe niż 49,5 m npt.
- 2) dachy strome czterospadaowe lub wielospadowe o nachyleniu 30° - 40°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym w jednym z kolorów: szary, ciemna zieleń, brunatny, ciemno czerwony, zgaszony pomarańczowy.
- 3) w przypadku remontów lub przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego dopuszcza się kontynuowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu i formy architektonicznej lub przyjęcie przeznaczenia, warunków i parametrów określonych w niniejszym planie.
- 4) Od strony frontów działek linię ogrodzeń należy cofnąć w głąb zgodnie z rysunkiem planu. Pas terenu położony pomiędzy ogrodzeniem a linią rozgraniczającą ulicy 8 KD(L), pozostający własnością każdego z właścicieli należy zagospodarować w formie niskiej zieleni ozdobnej z pozostawieniem dojść i wjazdów na działki

11. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące budynków przeznaczenia dopuszczalnego na terenach MP:

- 1) przeznaczenie dopuszczalne może być umieszczone wraz z przeznaczeniem podstawowym w obrębie tej samej kubatury budynku, może być umieszczone w budynku dobudowanym do budynku przeznaczenia podstawowego od strony bocznej lub tylnej a także może być umieszczone w odrębnym budynku,
- 2) dla budynków przeznaczenia dopuszczalnego wysokość zabudowy powinna być o jedną kondygnację niższa niż wysokość zabudowy budynku przeznaczenia podstawowego. Dachy powinny nawiązywać do dachów budynków przeznaczenia podstawowego.

12. Ustala się następujące warunki i parametry dotyczące budynków gospodarczych lub garażowych na terenach MP:

- 1) na każdej działce istnieje możliwość zlokalizowania jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażowego.
- 2) usytuowanie powinno być zgodne z rysunkiem planu
- 3) wielkość budynków gospodarczych lub garażowych maksymalnie 120 m²,
- 4) wysokość – 1 kondygnacja plus poddasze przy czym wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu nie może być wyższa niż 6 m,
- 5) dachy strome, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych,

- 6) dopuszcza się zastosowanie zamiast budynków zespolonych na granicy sąsiednich działek usytuowanie budynku gospodarczego lub garażowego w odległości 1,5 m od granicy działki.

13. Ustala się następujące parametry zabudowy usługowej na terenach U:

- 1) wysokość zabudowy od poziomu terenu do kalenicy dachu - maksymalnie 10m, przy czym jest to wysokość niezależna od liczby kondygnacji.
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie wystające ponad grunt nie więcej niż 1m – w przypadku korzystnych warunków gruntowo-wodnych. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, reklamowe, pionowe elementy architektoniczne typu dominant lub subdominant przestrzennych, pod warunkiem, że będą niższe niż 49,5 m npt.
- 3) dopuszcza się zlokalizowanie funkcji usługowych w obrębie pojedynczego budynku lub w formie kilku zespolonych obiektów.
- 4) na terenie 1U obowiązuje kontynuowanie w obrębie budynku kierunków prowadzenia ciągów pieszych i rowerowych zaznaczonych na terenach przyległych.

§ 11. Wprowadza się następujące zasady podziału i łączenia nieruchomości objętych planem:

1. Dopuszcza się korektę zaznaczonych na rysunku planu podziałów na działki budowlane pod warunkiem że nie spowoduje ona zmniejszenia wielkości działek o więcej niż 10 %.

2. Dopuszcza się łączenie działek .

3. Zakazuje się wtórnych podziałów działek w obrębie terenów MN i MP.

4. Dopuszcza się wtórne podziały w obrębie terenów MN/P, o ile wielkość działki uzyskana w wyniku podziału wyniesie co najmniej 2000 m² oraz będzie zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

5. Na następujących terenach należy dokonać połączeń własności zgodnie z rysunkiem planu: 4 MN, 21 MN, 22 MN, 24 MN, 26 MN, 28 MN, 5MN/P, 1U.

6. W rejonach istniejących skrzyżowań ulic należy dokonać korekt obecnych podziałów geodezyjnych zgodnie z rysunkiem planu i zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12, ust.1.

7. Dopuszcza się połączenie następujących terenów: 1U, U-US-ZP oraz ulicy 7KDW w jeden teren usług z zielenią urządzoną.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Komunikacja:

- 1) Teren objęty opracowaniem dowiązuje się do istniejącej ulicy Gnieźnieńskiej będącej ciągiem drogi wojewódzkiej nr 432 Leszno – Krzywiń – Śrem – Środa – Września oznaczonej na rysunku planu symbolem KD(G).
- 2) Dojazd do projektowanych terenów objętych opracowaniem planu z ulicy KD(G) odbywać się będzie za pośrednictwem 2 skrzyżowań:
 - a) z projektowaną ulicą 1KD(L) do której podłączona jest istniejąca ulica Słoneczna 3KD(L). Przewiduje się tu skrzyżowanie proste z wydzieleniem lewoskrętów na kierunku głównym tj. na drodze wojewódzkiej KD(G),

- b) z projektowaną ulicą 5KD(L) do której podłączona jest istniejąca ulica Lotnicza 4KD(L) wraz z projektowanym przedłużeniem ulicy Lotniczej do ulicy Słonecznej oznaczonym 2KD(L). Przewidziane skrzyżowanie proste z wydzielaniem lewoskrętów na kierunku głównym tj. na drodze wojewódzkiej KD(G).
- 3) Likwiduje się istniejące skrzyżowania ulicy Gnieźnieńskiej KD(G) z istniejącą ulicą Szlafroka (13KDW) oraz istniejące włączenie ul. Lotniczej.
- 4) Zakazuje się urządzania nowych włączeń, oraz zjazdów do posesji z ulicy Gnieźnieńskiej KD(G).
- 5) Nieprzekraczalna odległość zabudowy o charakterze trwałym od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Gnieźnieńskiej KD(G) wynosi 20 m – zgodnie z rysunkiem planu. Wzdłuż projektowanej ulicy 9KDW obowiązującą linię zabudowy należy przyjąć w odległości 24 m od krawędzi jezdni ulicy Gnieźnieńskiej KD(G) – zgodnie z rysunkiem planu
- 6) Dla obsługi komunikacyjnej terenów ustala się układ drogowy który tworzą:
 - a) istniejące i projektowane ulice klasy lokalnej, oznaczone symbolami od 1KD(L) do 8 KD(L) o szerokościach od 12 m do 20m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) istniejące i projektowane ulice dojazdowe wewnętrzne, oznaczone symbolami od 1KDW do 20 KDW o szerokościach od 10 m do 20 m z krótkimi odcinkami zwężeń do 8 m oraz trzema placami nawrotu o wymiarach 15 m x 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) projektowane drogi pieszojezdne, oznaczone symbolami od 1KDX do 6KDX o szerokościach 6m z poszerzeniami do 12,5 m w miejscach placów nawrotu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) promenada rowerowo-piesza 1KX, 2KX o szerokości 20 m, projektowana częściowo po śladzie istniejącej ulicy Spacerowej oraz projektowane drogi rowerowo-pieszne, oznaczone symbolami od 4KX do 8 KX o szerokościach 7 m oraz droga piesza 3KX o szerokości 5 m.
- 7) Istnieje możliwość zrezygnowania z ulicy 7KDW w przypadku połączenia terenów 1U i U-US-ZP.
- 8) W obrębie pasów drogowych projektuje się chodniki, ścieżki rowerowe oraz pasy trawników z alejami drzew, zgodnie z rysunkiem planu. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zastąpienie pasów trawników przez stanowiska postojowe dla samochodów osobowych.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Istniejącą sieć wodociagową ułożoną wzdłuż ulic Plażowej, Spacerowej, częściowo Chełmońskiego, Słonecznej, Białkowskiego, Szlafroka, Lotniczej adaptuje się. Wzdłuż projektowanych ulic rozprowadzić sieć wodociagową - realizacja sukcesywna,
- 2) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z wodociagu komunalnego. W przypadku braku warunków technicznych dopuszcza się inne równorzędne rozwiązanie.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) adaptowanie istniejących urządzeń kanalizacji sanitarnej. Istniejąca przepompownia przy ulicy Wrzesińskiej oraz istniejący rurociąg tłoczny odprowadzający ścieki do sieci miejskiej będą wymagały zwiększenia przepustowości. Alternatywnym rozwiązaniem może być realizacja grawitacyjnego kanału sanitarnego.
- 2) zrealizowanie sieci kanalizacji sanitarnej nie obciążającej istniejącego systemu i uwzględniającej 2 zlewnie: w części zachodniej z odprowadzeniem ścieków w rejon przepompowni przy ulicy Wrzesińskiej oraz w części wschodniej poprzez nową przepompownię, doprowadzenie ścieków do projektowanego kanału części zachodniej.

4. Zrealizować system odprowadzenia wód deszczowych kanałami podziemnymi oraz systemem naziemnym. Wybór rozwiązania może nastąpić na etapie projektów technicznych dróg. Istniejące rowy należy doprowadzić do stanu umożliwiającego przejęcie wód deszczowych z utwardzonych nawierzchni.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną należy:

- 1) sieć elektroenergetyczną prowadzić w liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1,
- 2) wyznaczyć strefy wolne od zabudowy po 7,50 m od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oraz 3 m od linii 0,4 KV
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 1E – 3E, zabezpiecza się możliwość zlokalizowania projektowanych stacji transformatorowych. Plan dopuszcza zmianę lokalizacji ww. terenów na inne miejsca w obrębie linii rozgraniczających dróg - po uzgodnieniu z zakładem energetycznym i uzyskaniu warunków technicznych. Istniejącą stację transformatorową oznaczoną symbolem 2E adaptuje się.

6. Zaopatrzenie w gaz realizować poprzez sieć rozdzielczą w nawiązaniu do istniejącej sieci gazowej poza obszarem opracowania, w pasach technicznych ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, poza pasem jezdnym-zgodnie z „Koncepcją programową gazyfikacji miasta i gminy Środa Wielkopolska”, oprac. w 1997 r.

7. Do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie wyłącznie technologii i paliw ekologicznych.

8. Ustala się w zakresie telekomunikacji: zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg,

9. Dopuszcza się lokalizowanie na terenach mieszkaniowych jednorodzinnych MN, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub produkcją MN/P, terenach zabudowy mieszkaniowej pensjonatowej MP, terenach usług komercyjnych U, terenach usług sportu i zieleni urządzonej US-ZP, terenach usług komercyjnych, usług sportu lub rozrywki i parkingów U-US-ZP, U-US-ZP-KS urządzeń technicznych obsługi obiektów budowlanych i obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu w wodę, energię elektryczną oraz związane z odprowadzeniem ścieków lub innymi elementami uzbrojenia pod warunkiem ustalenia odpowiedniej służebności.

10. Inne elementy uzbrojenia – na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 13. Do czasu zrealizowania określonego w planie zagospodarowania terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie rolnicze.

§ 14. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów w granicach opracowania ustala się jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokościach:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN - 30 %,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami MN/P – 20 %,
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami MP – 30 %,
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami U -10 %,
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami U-ZP – 1 %,
- 6) dla terenów oznaczonych symbolami U-US-ZP i U-US-ZP-KS – 1 %,
- 7) dla terenów pozostałych – 1 %.

§ 15. Tereny rolne klasy II i III objęte są decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cel inwestycyjny a grunty rolne klasy IV decyzją Wojewody Wielkopolskiego w sprawie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cel inwestycyjny.

§ 16. Adaptuje się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla budownictwa mieszkaniowego w rejonie ulic Gnieźnińskiej-Lotnicznej w Środzie Wielkopolskiej, zatwierdzonego uchwałą nr XXIII/326/2001 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 września 2001r., ogłoszoną w Dz. Urz. Województwa Wielkopolskiego nr 139 poz. 2777).

ROZDZIAŁ 3 Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska

§ 18. Ustalenia planu zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym nr 1 – rysunek planu, stanowiącym integralną część uchwały podlegają publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 19. Uchwała w sprawie niniejszego planu wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Jacek Lisiewicz

Za zgodność odpisu
z oryginałem potwierdza się
2005-11-02 *dlp*
.....
data podpis

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wlkp.

UZASADNIENIE do UCHWAŁY Nr XXXI/401/2005 RADY MIEJSKIEJ w ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 27 października 2005 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji usług publicznych i komercyjnych w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej i Plażowej.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej z możliwością realizacji usług publicznych i komercyjnych w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic: Gnieźnieńskiej i Plażowej, opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 ze zmianami),
- ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zmianami),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. nr 164 poz. 1587),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. nr 75 poz. 690),
- prawa ochrony środowiska ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2001r. nr 62 poz. 627 ze zmianami),
- rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004 r. nr 257, poz. 2573),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych warunków, jakim powinna odpowiadać prognoza oddziaływania na środowisko dotycząca projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2002 r. nr 197, poz. 1667),
- ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004r. nr 121, poz. 1226),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003r. nr 162 poz. 1568),
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. nr 92, poz. 880)
- ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 1998 r. nr 90 poz. 575 ze zmianami),
- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – prawo budowlane (Dz. U. z 2003r. nr 207 poz. 2016 ze zmianami),
- ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. nr 261 poz. 2603 ze zmianami),
- ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2004 r. nr 204 poz. 2086 ze zmianami).

Prace nad planem wykonano w oparciu o uchwałę Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr X/129/2003 z dnia 23 października 2003 r.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan jest zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska i z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej. W dniach od 21.12.2004 r. do 13.01.2005 r. udostępniony był do opinii, a do uzgodnień w dniach od 16.02.2005 r. do 11.03.2005 r. przy uwzględnieniu ustaleń art. 17 ust. 1 pkt 6, pkt 7, pkt 9 oraz art. 25 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do projektu planu sporządzono prognozę wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz prognozę wpływu ustaleń planu na środowisko.

Do projektu planu uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klas II – III w decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi GZ.tr.057-602-159/05 z dnia 25.05.2005 r. oraz zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IV w decyzji Wojewody Wielkopolskiego nr RR.IX-4.77110-210/05 z dnia 3.06.2005 r.

W dniach od 28.06.2005 r. do 28.07.2005 r. w Urzędzie Miejski w Środzie Wielkopolskiej projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz w dniu 22.07.2005 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W czasie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęło dziewięć uwag od osób fizycznych oraz jedna uwaga związana z niniejszym planem, ale po ustawowym terminie tj. w dniu 2.09.2005 r., która nie była rozpatrywana.

Sześć uwag uwzględniono w projekcie planu a trzy uwagi nieuwzględnione przedstawiono Radzie Miejskiej wraz z projektem planu miejscowego do rozstrzygnięcia – załącznik nr 3.

Po uchwaleniu planu uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych będzie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa, a następnie zostanie przekazana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Jacek Lisiewicz

Rozstrzygnięcie
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej **r o z s t r z y g a** co następuje:

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń na środowisko w dniach od 28.06.2005 r. do 28.07.2005 r. wpłynęło 9 uwag od osób fizycznych oraz jedna uwaga związana z niniejszym planem, ale po ustawowym terminie tj. w dniu 2.09.2005 r.

Po rozpatrzeniu uwag przez Burmistrza Miasta, sześć uwag dotyczących głównie zmian w układzie działek uwzględniono w projekcie planu. Ponieważ zmiany nie wpływają na układ przestrzenny, odstąpiono od ponownego uzgodnienia.

W planie nie uwzględniono trzech następujących uwag:

1. p. Tomasz Jańczak zam. Środa Wielkopolska, ul. Szlafroka 8

nie wyraża zgody na projektowaną drogę 11 KDW wzdłuż działek nr ewid. 340 i 339.

Stanowisko Burmistrza Miasta: likwidacja projektowanej drogi 11 KDW wzdłuż działek nr ewid. 340 i 339, których właścicielem jest p. Tomasz Jańczak spowoduje:

- brak możliwości podziału działek o numerach ewid. 342, 338 tj. wydzielenia trzech działek budowlanych,
- utrudni powiązanie komunikacyjne zespołów mieszkaniowych 10MN, 11MN, 14MN i 15MN,
- utrudni prowadzenie infrastruktury technicznej;

2. p. Dariusz Deska zam. Środa Wielkopolska, ul. Szlafroka 6

proponuje projektowaną drogę 2 KDL przesunąć w kierunku południowym, ponieważ działka nr ewid. 341, której jest właścicielem ma parkan i zadrzewienia, a działka sąsiednia jest nie zainwestowana.

Stanowisko Burmistrza Miasta: przesunięcie osi drogi 2 KD(L) jest niemożliwe ze względu na parametry skrzyżowania ulic: Gnieźnieńskiej, Lotniczej i drogi 5 KD(L) oraz wyżej wymienionej drogi 2 KD(L).

Na obszarze opracowywanego projektu planu w większości przypadków przy wyznaczaniu tras komunikacyjnych na styku dwóch własności, stosowano zasadę przeznaczenia terenu po połowie z poszczególnych działek;

3. p. Lechosław Deska zam. Środa Wielkopolska, ul. Dąbrowskiego 2

nie wyraża zgody na poszerzenie drogi 1KX – ul. Spacerowa i projektowaną drogę 5 KDW.

Stanowisko Burmistrza Miasta: na działce nr ewid. 291 o powierzchni 0,56 ha przeznacza się 60 % terenu pod usługi komercyjne, usługi sportu lub rozrywki, zieleni urządzoną i parkingi – symbol U-US-Zp-KS, a pozostałe 40% terenu przeznaczono pod drogi: 5KDW, 6KDW, 2Kx i 7KDW. Drogi te stanowią powiązanie komunikacyjne z ośrodkiem usługowym – symbol 1U, którego lokalizacja wynika z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Ponadto tereny oznaczone symbolami: KS, 1US-ZP, U-US-ZP-KS, 2US-ZP, U-US-ZP i 1U stanowią zwarty jednorodny kompleks funkcjonalny przeznaczony do obsługi wschodniej części miasta.

Uwaga Państwa A.P. Wojtaszak zam. Środa Wielkopolska, ul. Spacerowa 3, złożona po terminie w dniu 2 września 2005r. nie jest rozpatrywana.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Jacek Lisiewicz

Za zgodność odpisu
z oryginałem potwierdza się
2005-11-02
data podpis

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wlkp.

Rozstrzygnięcie
w sprawie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej
oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 poz. 717 ze zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z 2002 r. nr 23, poz. 220, nr 62, poz. 558, nr 113, poz. 984 i nr 214, poz. 1806, z 2003 r. nr 80, poz. 717) i art. 111 ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. nr 15, poz. 148, nr 45, poz. 391 i nr 65 poz. 594), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej

r o z s t r z y g a co następuje:

I. Sposób realizacji

Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy to:

1. ulice i drogi gminne w tym:

- a) **ulice klasy lokalnej KDL** oznaczone w planie symbolami od 1KDL do 8KDL o projektowanych szerokościach od 12 m do 20 m,
 - b) **ulice dojazdowe KDW** oznaczone w planie symbolami od 1KDW do 20KDW o projektowanych szerokościach od 10 m do 20 m oraz kilku zwężeniami do 8 m i placami nawrotu o wymiarach 15 m x 15 m,
 - c) **drogi pieszojezdne KDX** oznaczone w planie symbolami od 1KDX do 6KDX o projektowanych szerokościach od 6 m do 12,5 m,
 - d) **drogi rowerowo-pieszne Kx** oznaczone w planie symbolami od 1Kx do 8Kx o szerokościach od 7 m do 5 m;
2. **sieci infrastruktury technicznej: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej;**
 3. **teren placu parkingowego** oznaczony w planie symbolem **KS** o powierzchni terenu **0,4 ha;**
 4. **tereny urządzeń sportowych, zieleni gminnej i zadrzewień** oznaczone w planie symbolami: **1US-ZP** o powierzchni terenu **0,55 ha** i **2US-ZP** o powierzchni terenu **0,70 ha.**

II. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Źródła finansowania – inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji wyszczególnione w punkcie I objęte realizacją z tytułu sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będą finansowane z budżetu gminy, kredytów, funduszy unijnych, przy udziale inwestorów zewnętrznych w oparciu o ustawę z dnia 26 listopada 1998r. o finansach publicznych i przy uwzględnieniu horyzontu czasowego dla poszczególnych zadań i sposobu ich realizacji.

Wykaz inwestycji należących do zadań własnych gminy jest materiałem do formułowania zadań wieloletniego planu inwestycyjnego gminy.

Za zgodność odpisu
z oryginałem potwierdza się
2005-11-02
data
[podpis]
podpis

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wlkp.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
[podpis]
Jacek Misiewicz