RADA MIEJSKA
w Środzie Wielkopolskiej

UCHWAŁA NR XXVI/378/2008

RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 30 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-mieszkaniowych w Środzie Wlkp., rejon ulicy Witosa.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 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. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp.", zatwierdzonym uchwałą nr XVI/374/2002 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 22 lutego 2002r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr III/21/2006 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 28 grudnia 2006 r. oraz uchwałą nr XV/209/2008 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 24 stycznia 2008r. uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-mieszkaniowych w Środzie Wlkp., rejon ulicy Witosa.

2. Granice obszaru objętego planem zostały naniesione na rysunku planu.

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

1) rysunku planu – w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
2) rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu – załącznik nr 2;
3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania należących do zadań własnych gminy – 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo – mieszkaniowych w Środzie Wlkp., rejon ulicy Witosa, 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) **zwartej miejskiej zabudowie** – należy przez to rozumieć zwartą zabudowę historyczną, w której wnętrza ulic i placów stanowią przestrzenie publiczne i okalają przestrzenie prywatne;
7) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć wnętrza ulic i placów w kształcie wydzielonym liniami rozgraniczającymi – pierzejami, a stanowiące spójną funkcjonalnie i dostępną publicznie przestrzenną całość;
8) **przestrzeni prywatnej** – należy przez to rozumieć przestrzenie wydzielone budynkami stanowiącymi pierzeję, od strony przeciwległej w stosunku do przestrzeni publicznych;
9) **pierzei** - należy przez to rozumieć szereg elewacji frontowych budynków ograniczających przestrzeń ulic lub placów;
10) **kwartale zabudowy** – należy przez to rozumieć jednostkę strukturalną w tradycyjnej tkance miejskiej o rzucie poziomym w kształcie kwadratu, prostokąta lub wieloboku, ograniczoną przestrzenią ulic lub przestrzenią placów;
11) **budynku frontowym** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący element pierzei ulicy lub placu;
12) **oficynie** – należy przez to rozumieć budynek stanowiący skrzydło budynku frontowego, usytuowane prostopadle lub w sposób zbliżony do prostopadłego w stosunku do budynku frontowego lub oddzielny budynek nie będący budynkiem frontowym, usytuowany przy granicy bocznej działki i zwrócony elewacją frontową w kierunku przestrzeni prywatnej kwartału;
13) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do ulicy, stanowiącej przestrzeń publiczną;
14) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku od strony przestrzeni publicznej;
15) **frontowej obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą pierzeję w zwartej miejskiej zabudowie. Ustalenie frontowej obowiązującej linii

zabudowy nie dotyczy takich elementów budynków jak: okapy, gzymsy oraz wysunięte nie więcej niż 0,5 m. wykusze, schody zewnętrzne. Na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 75% długości elewacji frontowej budynku;

16) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą pierzeję poza zwartą miejską zabudową. Ustalenie obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy takich elementów budynków jak: okapy, gzymsy oraz wysunięte nie więcej niż o 0,5 m wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp. Na obowiązującej linii zabudowy należy sytuować min. 75% długości rzutu elewacji frontowej budynku;
17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy w tradycyjnej tkance miejskiej** – należy przez to rozumieć linie, oddzielające przestrzeń w jakiej mogą się znajdować budynki od przestrzeni, na której nie ma możliwości zabudowy w zwartej miejskiej zabudowie. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w tradycyjnej tkance miejskiej nie dotyczy takich elementów budynków jak: okapy, gzymsy oraz wysunięte nie więcej niż 0,5 m: wykusze, schody zewnętrzne;
18) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, oddzielające przestrzeń w jakiej mogą się znajdować budynki od przestrzeni, na której nie ma możliwości zabudowy poza zwartą miejską zabudową. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczy takich elementów budynków jak: okapy, gzymsy, oraz wysunięte nie więcej niż o 1,0 m: balkony, galerie, tarasy, werandy, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy itp. z zastrzeżeniem, że nie zostaną przeznaczone na cele mieszkalne lub usługowe;
19) **przedsięwzięciach, dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany lub o przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko** – 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. ze zmianami);
20) **dopuszczalnych poziomach hałasu** – należy przez to rozumieć dopuszczalne poziomy hałasu określone w Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826) dla określonych rodzajów terenów;
21) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów,

urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2;

22) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć nasadzenia zieleni głównie zimozielonej, formowanej w kształcie pasów, szpalerów i kęp drzew stanowiących przegrodę fizyczną i psychologiczną pomiędzy różnymi funkcjami terenów;

23) **usługach reprezentacyjnych** – należy przez to rozumieć zabudowę usługową, charakteryzującą się ponad przeciętnymi standardami w zakresie wystroju architektonicznego i wyposażenia wnętrz. Szansę na uzyskanie pożądanego efektu dają wyselekcjonowane rodzaje usług, takie jak m. in.: renomowane kawiarnie, restauracje, sklepy firmowe, butiki, ajencje bankowe, biura obsługi klientów, działalność wystawiennicza, działalność konferencyjna, izby pamięci, czytelnie, usługi edukacyjne, pracownie artystyczne;

24) **reklamie** - należy przez to rozumieć wszelkie nośniki informacji wizualnej (nośniki naścienne, wolnostojące, tablice reklamowe, pylony itp.) wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldami, tablicami informacyjnymi czy znakami w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

25) **reklamie wielkoformatowej** - należy przez to rozumieć reklamę o powierzchni powyżej 10 m^2;

26) **tablicach informacyjnych** - należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, w tym: tablice informujące o nazwie ulicy, numerze domu, tablice informujące turystów, oraz tablice z ogłoszeniami;

27) **szyldach** - należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz podmiotów gospodarczych, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, nie będące reklamą;

28) **obiekcie małej architektury** – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności: kultu religijnego jak kapliczki, krzyże przydrożne, figury; posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej; użytkowe służące rekreacji codziennej i utrzymaniu porządku jak piaskownice, huśtawki, drabinki, śmietniki;

29) **łączniku** – należy przez to rozumieć budynek łączący dwa budynki, którego funkcja ogranicza się do komunikacji wewnętrznej;

30) **dachu dwuspadowym** - należy przez to rozumieć dach posiadający dwie podstawowe połacie dachowe o przeciwległych spadkach łączące się wzdłuż kalenicy, z dopuszczeniem uzupełnienia mniejszymi połaciami wynikającymi z kształtu rzutu budynku lub wynikającymi z zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, naczółki itp.

31) **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach posiadający co najmniej trzy podstawowe połacie dachowe o podobnych spadkach, łączące się w jednym punkcie lub wzdłuż kalenic. W przypadku rozczłonkowanego rzutu budynku lub zastosowania takich elementów jak lukarny, ganki, ryzality, werandy, itp. podstawowe połacie mogą być uzupełniane mniejszymi połaciami o podobnych spadkach;
32) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu 18^{o} lub większym albo o nachyleniu w ściśle określonym przedziale - powyżej 18^{o};
33) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu mniejszym niż 18^{o}.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne stanowią obowiązujące ustalenia planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenu;
3) budynki wpisane do rejestru zabytków oraz budynki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
4) strefa ochronna od granic istniejącego czynnego cmentarza;
5) frontowe obowiązujące linie zabudowy (na terenach MM, MM/U, UM);
6) obowiązujące linie zabudowy (na terenie U);
7) nieprzekraczalne linie zabudowy (na terenach MM/U, UM, MM) w tradycyjnej tkance miejskiej;
8) nieprzekraczalne linie zabudowy (na terenach MN, MN/U, U);
9) oznaczenie granicy, przy której dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych lub usługowych;
10) oznaczenie granicy, przy której ustala się wymóg sytuowania budynków mieszkalnych lub usługowych;
11) osie widokowe;
12) pasy zieleni izolacyjnej.

ROZDZIAŁ 2
Przepisy szczegółowe

§ 4. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **MM,** na którym ustala się:

1. przeznaczenie:

1) podstawowe: **teren zwartej miejskiej zabudowy mieszkaniowej.** W skład przeznaczenia podstawowego wchodzą budynki gospodarcze i garaże;

2) dopuszczalne: usługi. Usługi mogą być zlokalizowane w obrębie budynku mieszkalnego, przy czym nie mogą one zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się również dojścia, dojazdy, zieleń izolacyjną i urządzoną, urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego.

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) istniejącą zabudowę należy w maksymalnym zakresie adaptować i przystosowywać do współczesnych standardów, przy zachowaniu wartości zabytkowych i estetycznych;

2) projektowane budynki winny nawiązywać do istniejącej zabudowy poprzez zachowanie określonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Rozwiązania architektoniczne dla nowych budynków winny uwzględniać kontekst sąsiedniej zabudowy, przy czym dopuszcza się przetransponowanie tradycji na współczesny język wyrazu;

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ani do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany oraz nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Wymóg ten nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826);

3) z uwagi na położenie w obrębie obszaru o niskich poziomach wód powierzchniowych należy wzmacniać powierzchnie biologicznie czynne na gruncie rodzimym poprzez umożliwienie zasilania ich wodami opadowymi i roztopowymi i wykorzystanie wód opadowych do podlewania ogrodów;

4) należy adaptować istniejącą zieleń: zadrzewienia i zakrzewienia nie kolidujące z projektowanym przeznaczeniem terenu;
5) energię dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego;
6) odpady należy gromadzić w sposób selektywny i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
7) ścieki opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej;
8) ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej.

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) z uwagi na położenie terenu w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, obiekty małej architektury, szyldy, tablice informacyjne, reklamy, elementy oświetlenia ulicznego, ogrodzenia winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone stosownym pozwoleniem;
2) prace remontowo-budowlane, prace konserwatorskie przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz prace elewacyjne przy budynkach ujętych w ewidencji zabytków (także zmiana pokrycia dachowego, malowanie elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej) jak i podziały geodezyjne, lokalizacje nowych budynków winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone stosownym pozwoleniem. Dotyczy to następujących budynków: budynku przy ul. Jażdżewskiego nr 9, budynków przy ul. Szamarzewskiego nr 2a, nr 16 i nr 18;
3) w przypadku konieczności wymiany budynków wpisanych do rejestru lub do ewidencji zabytków obowiązuje:
   a) zachowanie podobnego kształtu brył budynków – ich obrysów zewnętrznych, wysokości, rodzajów dachów;
   b) zachowanie zasad rozplanowania elewacji;
   c) zastosowanie podobnych detali architektonicznych i podobnych materiałów wykończeniowych;

d) uzgodnienie projektu budynku z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z pracami ziemnymi, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, których zakres określi Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków drogą decyzji. Inwestor winien złożyć wniosek na pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych do WWKZ w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

5) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakazuje się lokalizowania wolnostojących reklam, reklam na elewacjach budynków oraz reklam wielkoformatowych;

2) szyldy i tablice informacyjne na budynkach należy objąć standardami grafiki, literictwa, kolorystyki, uzgodnionymi z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

3) dopuszcza się montowanie elementów oświetlenia ulicznego na elewacjach budynków pod warunkiem uzgodnienia ich formy przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) wzdłuż frontowych obowiązujących linii zabudowy, w obrębie odstępów pomiędzy budynkami dopuszcza się pełne odcinki ogrodzeń o długości nie przekraczającej 6m wraz z pełnymi bramami – w nawiązaniu do istniejących na posesji przy ul. A. Szamarzewskiego 5. Dłuższe odcinki ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych - wyłącznie ażurowe;

5) ustala się oś widokową od strony ul. A. Szamarzewskiego w kierunku budynku nr 14, oznaczającą zakaz przysłaniania elewacji tego budynku.

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) frontowa obowiązująca linia zabudowy: od strony ulicy Ks. L. Jażdżewskiego oraz od strony ulicy A. Szamarzewskiego frontową obowiązującą linię zabudowy wyznaczają istniejące fronty działek – zgodnie z rysunkiem planu. Odstępstwo od tej zasady stanowi budynek na działkach o nr ewid. 1047, 1048 od strony ul. Szamarzewskiego 14 – p. zapis w ust. 9;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w tradycyjnej tkance miejskiej obowiązuje w odległości 10 m - 11,5 m od terenu 2MN, oraz w odległości 3 m od linii rozgraniczającej ulicę pieszojezdną 3KDX zgodnie z rysunkiem planu;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać wartości: 0,45. Podany wskaźnik należy stosować dla określenia możliwości wprowadzenia nowej zabudowy i dopuszczalnej powierzchni nowej zabudowy. Dla realizacji nowych oficyn oraz budynków gospodarczych lub garaży przy obliczaniu tego wskaźnika należy uwzględnić przyszłą zabudowę frontową - w przypadku braku zabudowy frontowej. Na działkach z przekroczonym wskaźnikiem powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dopuszcza się wyłącznie adaptowanie zabudowy istniejącej w dotychczasowym zakresie.
4) minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki nie może być mniejszy niż 15%.
5) sposób sytuowania budynków:
   a) wzdłuż frontowych obowiązujących linii zabudowy należy lokalizować wyłącznie budynki mieszkalne z możliwością wprowadzenia usług;
   b) w przypadku wymiany budynków frontowych obowiązuje usytuowanie przy tych samych granicach bocznych działki;
   c) dla nowych budynków frontowych obowiązuje usytuowanie przynajmniej przy jednej granicy bocznej działki przy czym dopuszcza się usytuowanie z wypełnieniem całej szerokości działki;
   d) dla nowych budynków frontowych, wypełniających całą szerokość działki obowiązuje zrealizowanie bramowego przejazdu w parterze budynku, umożliwiającego dojazd do przestrzeni prywatnej;
   e) dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego budynku mieszkalnego w formie oficyny przy jednej z granic bocznych działki;
   f) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych lub garaży przy granicach bocznych działki;
   g) dopuszcza się likwidację istniejących budynków gospodarczych lub garaży.
6) gabaryty budynków i rodzaj dachów:
   a) na odcinku od budynku przy ulicy A. Szamarzewskiego 18 do budynku przy ulicy Ks. L. Jażdżewskiego nr 5 maksymalna wysokość budynków frontowych nie może przekraczać 8 m od poziomu chodnika do najwyższego gzymsu przy zastosowaniu dachów o spadku do 18°. W obrębie określonego gabarytu pionowego powinny się mieścić co najmniej: kondygnacja parteru oraz 1 piętro. Dopuszcza się trzecią kondygnację poddaszową – przy zastosowaniu ścianki kolankowej o wysokości nie przekraczającej 1 m.;

b) na odcinku od budynku przy ulicy Ks. L. Jażdżewskiego nr 5a do budynku przy ulicy Ks. L. Jażdżewskiego nr 9 maksymalna wysokość budynków frontowych nie może przekraczać 9 m od poziomu chodnika do kalenicy dachu przy zastosowaniu dachów stromych, o nachyleniu $30^{o} - 45^{o}$, dwuspadowych z kalenicą równoległą do osi ulicy. W obrębie określonego gabarytu pionowego powinna się mieścić kondygnacja parteru oraz poddasze użytkowe lub nieużytkowe. Dopuszcza się facjaty, okna dachowe, szczyty - przykryte dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połaci dachowych. Pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;

c) maksymalna wysokość oficyny nie może przekraczać wysokości budynku frontowego;

d) w przypadku usytuowania oficyny osią podłużną równolegle do budynku frontowego obowiązuje dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy, z kalenicą równoległą do frontu. Dla oficyn usytuowanych przy granicy działki, prostopadle do budynku frontowego dopuszcza się dachy jednospadowe. Dopuszcza się facjaty, okna dachowe, szczyty. Pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;

e) dopuszcza się podpiwniczenie budynków frontowych i oficyn;

f) budynki gospodarcze jednokondygnacyjne z dachami jednospadowymi o nachyleniu do 18^{o};

g) powyżej gabarytów określonych dla budynków dopuszcza się budowle takie jak elementy techniczne, np. kominy nie przekraczające wysokości 12 m n.p.t.;

7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym planem terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie odniesiono się do tych zagadnień;

2) teren jest położony w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków – p. ustalenia ust. 4.

8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) adaptuje się dotychczasowe podziały wewnątrz terenu MM oraz dotychczasowe służebności drogowe;

3) w przypadku, gdy na działce istnieje więcej niż jeden budynek mieszkalny, dopuszcza się podział tej działki na części, pod następującymi warunkami:

   a) żadna z części nie będzie mniejsza niż 200m^2. Mniejsze działki dopuszcza się wyłącznie jako podziały korygujące, mające na celu poprawienie funkcjonalności istniejących podziałów;

   b) na każdej z działek zostaną spełnione wskaźniki zapisane w ust. 6 pkt 3 i pkt 4;

   c) zostaną zapewnione dojścia i dojazdy do każdego z budynków mieszkalnych – zgodnie z przepisami szczególnymi, przy czym może to być dojazd służebny.

4) dopuszcza się powiększenie terenu MM kosztem przyległych działek na terenie 2MN, pod warunkiem zachowania minimalnej wielkości działki na terenie 2MN w wymiarze 300m^2.

9. w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w związku z ustaleniem osi widokowej dla budynku przy ulicy A. Szamarzewskiego 14, na terenie działek tego budynku ustala się zakaz zabudowy od strony frontu;

10. zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługę komunikacyjną terenu MM stanowią:

   a) istniejące poza obszarem objętym planem ulice: ul. A. Szamarzewskiego – klasy lokalnej KDL, ul. Ks. L. Jażdżewskiego – klasy zbiorczej KDZ w ciągu drogi powiatowej 3719P;

   b) projektowane ulice pieszojezdne 1KDX i 3KDX;

   c) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, które należy zabezpieczyć na terenie własnym działek w ilości co najmniej 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym mogą to być miejsca w garażu. W przypadku zlokalizowania usług należy zabezpieczyć na działce dodatkowe miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wymiarze 3 stanowiska na 10 zatrudnionych osób lub użytkowników usług.

2) zaopatrzenie w wodę p. § 10, ust 10, pkt 2;

3) odprowadzenie ścieków bytowych p. § 10, ust 10, pkt 3;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych p. § 10, ust 10, pkt 4;

5) doprowadzenie energii elektrycznej p. § 10, ust 10, pkt 5;

6) podłączenie do istniejącej sieci gazowej - p. § 10, ust 10, pkt 6;

7) sieć telekomunikacyjna - p. § 10, ust 10, pkt 7;

8) zaopatrzenie w ciepło - p. § 10, ust 10, pkt 8.

11. nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 5. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MM/U, 2 MM/U**, na których ustala się:

1. przeznaczenie:

1) podstawowe: **tereny zwartej miejskiej zabudowy mieszkaniowej z usługami:**

a) budynki frontowe: funkcja mieszkaniowa oraz usługi w tym usługi zdrowia. Usługi nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku frontowego;

b) oficyny: funkcja mieszkaniowa oraz usługi w tym usługi zdrowia, a także prowadzenie nieuciążliwej działalności wytwórczej. Dopuszcza się przeznaczenie oficyny wyłącznie na cele mieszkaniowe lub wyłącznie na cele usługowe lub działalności wytwórczej;

c) ograniczenia w zakresie lokalizowania niektórych rodzajów usług zostały zapisane w ust. 9;

2) dopuszczalne: budynki gospodarcze, garaże, dojścia, dojazdy, drogi pożarowe, zieleń urządzona, urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego.

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) istniejącą zabudowę należy w maksymalnym zakresie adaptować i przystosowywać do współczesnych standardów, przy zachowaniu wartości zabytkowych i estetycznych;

2) projektowane budynki winny nawiązywać do istniejącej zabudowy poprzez zachowanie określonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Rozwiązania architektoniczne dla nowych budynków winny uwzględniać kontekst sąsiedniej zabudowy, przy czym dopuszcza się przetransponowanie tradycji na współczesny język wyrazu;

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ani do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany oraz nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza

terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Wymóg ten nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. nr120, poz.826);

3) z uwagi na położenie w obrębie obszaru o niskich poziomach wód powierzchniowych należy wzmacniać powierzchnie biologicznie czynne na gruncie rodzimym poprzez umożliwienie zasilania ich wodami opadowymi i roztopowymi i wykorzystanie wód opadowych do podlewania ogrodów;

4) należy adaptować istniejącą zieleń: zadrzewienia i zakrzewienia nie kolidujące z projektowanym przeznaczeniem terenu;

5) w obrębie przestrzeni prywatnych stosować wyłącznie nawierzchnie przepuszczalne dla komunikacji kołowej i pieszej;

6) należy zrealizować pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenem 4 MN - zgodnie z rysunkiem planu;

7) energię dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego;

8) odpady należy gromadzić w sposób selektywny i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

9) ścieki opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej. Ścieki opadowe o ponadnormatywnym zanieczyszczeniu przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej powinny być podczyszczone w separatorach ścieków;

10) ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej. Ścieki przemysłowe, związane usługami mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej.

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) z uwagi na położenie terenu w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, obiekty małej architektury, szyldy, tablice

informacyjne, reklamy, elementy oświetlenia ulicznego, ogrodzenia winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone stosownym pozwoleniem;

2) prace remontowo-budowlane, prace konserwatorskie przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz prace elewacyjne przy budynkach ujętych w ewidencji zabytków (także zmian pokrycia dachowego, malowanie elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej) jak i podziały geodezyjne, lokalizacje nowych budynków winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone stosownym pozwoleniem. Dotyczy to następujących budynków: budynku przy ul. A. Szamarzewskiego 20, budynków przy ul. Górki nr 4, nr 6, nr 8, nr 14, nr 16, nr 18a, nr 20 budynków przy ul. Daszyńskiego nr 28, nr 30, nr 32, nr 34.

3) w przypadku konieczności wymiany budynków zabytkowych obowiązuje:
   a) zachowanie podobnego kształtu brył budynków – ich obrysów zewnętrznych, wysokości, rodzajów dachów;
   b) zachowanie zasad rozplanowania elewacji;
   c) zastosowanie podobnych detali architektonicznych i podobnych materiałów wykończeniowych;
   d) uzgodnienie projektu budynku z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

4) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z pracami ziemnymi, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, których zakres określi Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków drogą decyzji. Inwestor winien złożyć wniosek na pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych do WWKZ w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

5) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakazuje się lokalizowania reklam wielkoformatowych;

2) od strony przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizowania wolnostojących reklam oraz reklam na elewacjach budynków. Dopuszcza się reklamy w obrębie przestrzeni prywatnych uzgodnione z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

3) szyldy i tablice informacyjne na budynkach należy objąć standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki, uzgodnionymi z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

4) dopuszcza się montowanie elementów oświetlenia ulicznego na elewacjach budynków pod warunkiem uzgodnienia ich formy przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
5) wzdłuż frontowych obowiązujących linii zabudowy, w obrębie odstępów pomiędzy budynkami dopuszcza się pełne odcinki ogrodzeń o długości nie przekraczającej 6 m wraz z pełnymi bramami. Dłuższe odcinki ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych - wyłącznie ażurowe;
6) na terenie 1MM/U, na odcinku graniczącym z terenem 2ZP należy zrealizować pełne ogrodzenie;

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) frontowa obowiązująca linia zabudowy: od strony ulicy A. Szamarzewskiego, od strony ulicy Górki oraz od strony ulicy Daszyńskiego frontową obowiązującą linię zabudowy wyznaczają istniejące fronty działek, przy czym adaptuje się jako wyjątki od tej zasady lokalizacje istniejących budynków przy ulicy Górki 12 oraz przy ulicy Górki 18 – zgodnie z rysunkiem planu;
2) nieprzekraczalne linie zabudowy w tradycyjnej tkance miejskiej obowiązują:
   a) na terenie 1MM/U w odległości 6m od północnej granicy z terenem 4 MN oraz w odległości 8m od zachodniej granicy działki 1059/1 - zgodnie z rysunkiem planu;
   b) na terenie 1MM/U w odległości 4m od placu nawrotu ulicy $1KD_d$, zgodnie z rysunkiem planu;
   c) na terenie 2MM/U w odległości 4m od frontowych granic działek od strony ul. Witosa .
3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać wartości: 0,4. Podany wskaźnik należy stosować dla określenia możliwości wprowadzenia nowej zabudowy i dopuszczalnej powierzchni nowej zabudowy. Dla realizacji nowych oficyn, budynków gospodarczych lub garaży przy obliczaniu tego wskaźnika należy uwzględnić przyszłą zabudowę frontową - w przypadku braku zabudowy frontowej. Na działkach z przekroczonym wskaźnikiem powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki dopuszcza się adaptowanie zabudowy istniejącej w dotychczasowym zakresie;
4) minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki nie może być mniejszy niż 15%.
5) sposób sytuowania budynków:

a) wzdłuż frontowych obowiązujących linii zabudowy należy lokalizować wyłącznie budynki mieszkalne z możliwością wprowadzenia usług;
b) w przypadku wymiany budynków frontowych obowiązuje usytuowanie przy tych samych granicach bocznych działki;
c) dla nowych budynków frontowych obowiązuje usytuowanie przynajmniej przy jednej granicy bocznej działki przy czym dopuszcza się usytuowanie z wypełnieniem całej szerokości działki;
d) dla nowych budynków frontowych wypełniających całą szerokość działki obowiązuje zrealizowanie przejazdu bramowego w parterze budynku, umożliwiającego dojazd do przestrzeni prywatnej;
e) zakazuje się zabudowywania istniejących odstępów pomiędzy budynkami frontowymi z dopuszczeniem zastąpienia ich przejazdami bramowymi w parterze budynku;
f) dopuszcza się zlokalizowanie na działce budynków w formie oficyn oraz budynków gospodarczych lub garaży usytuowanych przy granicach bocznych działki;
g) dopuszcza się likwidację istniejących budynków w obrębie przestrzeni prywatnych terenów MM/U, przy czym w stosunku do budynków zabytkowych obowiązują ustalenia zawarte w ust. 4.

6) gabaryty budynków i rodzaj dachów:
a) maksymalna wysokość budynków frontowych nie może przekraczać 11 m od poziomu chodnika do kalenicy dachu. W obrębie określonego gabarytu pionowego powinny się mieścić: kondygnacja parteru, piętro oraz trzecia kondygnacja poddaszowa, oddzielona od parteru i piętra poziomym gzymsem przy zastosowaniu dachu płaskiego. Dopuszcza się rozwiązanie wariantowe: dwie kondygnacje przy zastosowaniu dachu stromego. Na działce o nr ewid. 1075 dopuszcza się budynek frontowy parterowy przy zastosowaniu dachu stromego;
b) dachy budynków frontowych – strome, o nachyleniu 30^{o} – 45^{o} lub płaskie, dwuspadowe z kalenicami równoległymi do osi ulic. Przy dachach stromych dopuszcza się facjaty, okna dachowe, szczyty - przykryte dachami o podobnym nachyleniu jak nachylenie głównych połaci dachowych. Krycie dachówką, materiałami imitującymi dachówkę lub innymi tradycyjnymi materiałami pokryciowymi w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;
c) maksymalna wysokość oficyny nie może przekraczać wysokości budynku frontowego;

d) w oficynach usytuowanych dłuższym bokiem przy granicy działki dachy jednospadowe z możliwością uzupełnienia o połacie wynikające z rozczłonkowania rzutu. W oficynach, usytuowanych szczytem przy granicy działki dopuszcza się dachy dwuspadowe z kalenicą ustawioną równolegle do osi podłużnej budynku;

e) budynki gospodarcze o maksymalnej wysokości dwóch kondygnacji, z dachami o nachyleniu do 18^{o}, jednospadowymi, przy czym dopuszcza się uzupełnienia o połacie wynikające z rozczłonkowania rzutu;

f) powyżej gabarytów określonych dla budynków dopuszcza się budowle takie jak elementy techniczne, np. kominy nie przekraczające wysokości 15 m n.p.t. Na terenie 2MM/U istniejące kominy z cegły o wysokości ok. 15m należy zaadaptować;

g) dopuszcza się podpiwniczenie oficyn i budynków frontowych;

7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym planem terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie odniesiono się do tych zagadnień;

2) teren jest położony w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków – p. ustalenia ust. 3.

8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) adaptuje się dotychczasowe podziały wewnątrz terenów MM/U oraz dotychczasowe służebności drogowe;

3) dopuszcza się podział działek pod następującymi warunkami:

a) żadna z części nie będzie mniejsza niż $500m^2$. Mniejsze działki dopuszcza się wyłącznie jako podziały korygujące, mające na celu poprawienie funkcjonalności istniejących podziałów;

b) na każdej z działek zostaną spełnione wskaźniki zapisane w ust.6 pkt 3 i pkt 4;

c) zostaną zapewnione dojścia i dojazdy do każdego z budynków – zgodnie z przepisami szczególnymi, przy czym może to być dojazd służebny;

9. w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w części terenu 2MM/U, objętej strefą ochronną od granic istniejącego czynnego cmentarza, zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej oraz usług

gastronomii, usług handlu towarami spożywczymi oraz działalności wykluczonej na podstawie przepisów szczególnych;

10. zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługę komunikacyjną terenów 1MM/U, 2MM/U stanowią:
   a) istniejące poza obszarem objętym planem ulice: ul. A. Szamarzewskiego – klasy lokalnej KDL, ul. Górki – klasy lokalnej KDL, ul. Daszyńskiego – klasy zbiorczej KDZ, ul. Witosa – klasy zbiorczej KDZ;
   b) projektowana ulica pieszojezdna 1KDX;
   c) projektowana ulica dojazdowa $1KD_d$, zakończona placem nawrotu;
   d) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, które należy zabezpieczyć na terenach własnych działek w ilości co najmniej 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, 3 stanowiska na każde $100m^2$ usług, 3 stanowiska na 10 zatrudnionych osób lub użytkowników usług, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Do określonej liczby miejsc wlicza się miejsca w garażu;
   e) w przypadku, gdyby funkcja usługowa wymagała obsługi samochodami ciężarowymi ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na terenie własnym działki,
2) zaopatrzenie w wodę p. § 10, ust 10, pkt 2;
3) odprowadzenie ścieków p. § 10, ust 10, pkt 3;
4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych p. § 10, ust 10, pkt 4;
5) doprowadzenie energii elektrycznej p. § 10, ust 10, pkt 5;
6) podłączenie do istniejącej sieci gazowej - p. § 10, ust 10, pkt 6;
7) sieć telekomunikacyjna - p. § 10, ust 10, pkt 7;
8) zaopatrzenie w ciepło - p. § 10, ust 10, pkt 8.

11. nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1UM - 4UM**, na których ustala się:

1. przeznaczenie:

1) podstawowe: **tereny zwartej miejskiej zabudowy usługowej.** Na terenach 1UM i 2UM w ramach przeznaczenia podstawowego ustala się lokalizowanie usług reprezentacyjnych.

2) dopuszczalne: dojścia i dojazdy, drogi pożarowe, zieleń urządzona, urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego.

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) istniejącą zabudowę należy w maksymalnym zakresie adaptować i przystosowywać do współczesnych standardów, przy zachowaniu wartości zabytkowych i estetycznych;

2) projektowane budynki nawiązywać do istniejącej zabudowy poprzez zachowanie określonych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Rozwiązania architektoniczne dla nowych budynków winny uwzględniać kontekst sąsiedniej zabudowy, przy czym dopuszcza się przetransponowanie tradycji na współczesny język wyrazu;

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ani do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany oraz nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Wymóg ten nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826);

3) z uwagi na położenie w obrębie obszaru o niskich poziomach wód powierzchniowych należy wzmacniać powierzchnie biologicznie czynne na gruncie rodzimym poprzez umożliwienie zasilania ich wodami opadowymi i roztopowymi i wykorzystanie wód opadowych do podlewania trawników;

4) należy adaptować istniejącą zieleń: zadrzewienia i zakrzewienia nie kolidujące z projektowanym przeznaczeniem terenu;

5) w obrębie terenów nawierzchnie przewidziane dla komunikacji kołowej lub pieszej wykonywać wyłącznie jako przepuszczalne;

6) na terenie 3UM należy zrealizować pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenem 3MN, zgodnie z rysunkiem planu;

7) energię dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego;

8) odpady należy gromadzić w sposób selektywny i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

9) ścieki opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej;

10) ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej. Ścieki przemysłowe, związane usługami mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) z uwagi na położenie terenu w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, obiekty małej architektury, szyldy, tablice informacyjne, reklamy, elementy oświetlenia ulicznego, ogrodzenia winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone stosownym pozwoleniem;

2) prace remontowo-budowlane, prace konserwatorskie przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz prace elewacyjne przy budynkach ujętych w ewidencji zabytków (także zmiana pokrycia dachowego, malowanie elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej), jak i podziały geodezyjne, lokalizacje nowych budynków winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim konserwatorem Zabytków i poprzedzone stosownym pozwoleniem. Dotyczy to następujących budynków: budynków gospodarczych należących do zespołu budynku przy ul. Szamarzewskiego 18, budynków gospodarczych należących do zespołu budynków przy ul. Górki 20.

3) zakazuje się ocieplania od zewnątrz elewacji z czerwonej cegły licowej;

4) w przypadku konieczności wymiany budynków zabytkowych obowiązuje:

   a) zachowanie podobnego kształtu brył budynków – ich obrysów zewnętrznych, wysokości, rodzajów dachów;

   b) zachowanie zasad rozplanowania elewacji;

   c) zastosowanie podobnych detali architektonicznych i podobnych materiałów wykończeniowych;

d) uzgodnienie projektu budynku z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

5) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z pracami ziemnymi, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, których zakres określi Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków drogą decyzji. Inwestor winien złożyć wniosek na pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych do WWKZ w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

6) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakazuje się lokalizowania reklam wielkoformatowych;

2) na terenach 1UM, 2UM zakazuje się lokalizowania reklam na elewacjach budynków. Zakaz ten dotyczy również elewacji zabytkowych budynków na terenie 3UM;

3) wolnostojące reklamy, szyldy i tablice informacyjne na budynkach należy objąć standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki, uzgodnionymi z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

4) dopuszcza się montowanie elementów oświetlenia ulicznego na elewacjach budynków pod warunkiem uzgodnienia ich formy przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

5) na terenach 1UM i 2UM zakazuje się wprowadzania ogrodzeń od strony ulicy pieszojezdnej publicznej 1KDX. Na odcinkach wzdłuż granic z terenami: MM, 2MN i 4 MN należy zrealizować pełne ogrodzenia;

6) na terenie 3UM wzdłuż frontowej obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się pełne ogrodzenie lub pełną bramę;

7) na terenie 4UM – od strony przestrzeni publicznych ogrodzenia ażurowe z dopuszczeniem odcinków pełnych o długości nie przekraczającej 50% długości;

6 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) frontowe obowiązujące linie zabudowy:

a) na terenach 1UM i 2UM frontowe obowiązujące linie zabudowy wyznaczają fronty istniejących zabytkowych budynków – zgodnie z rysunkiem planu;

b) na terenach 3UM i 4UM od strony ulicy Daszyńskiego frontową obowiązującą linię zabudowy wyznaczają istniejące fronty działek – zgodnie z rysunkiem planu.

2) nieprzekraczalne linie zabudowy obowiązują:

a) na terenie 2UM w odległości 3m w nawiązaniu do istniejącego zabytkowego budynku oraz w odległości 9m - 10m od linii rozgraniczającej ulicę $1KD_d$ - zgodnie z rysunkiem planu;

b) na terenie 3UM w odległości 6m od granic z terenem 3MN - zgodnie z rysunkiem planu;

c) na terenie 4UM w odległości 4m od linii rozgraniczającej wzdłuż ulicy Witosa oraz w odległości 4m od linii rozgraniczającej teren kdw - zgodnie z rysunkiem planu;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekraczać wartości:

a) na terenie 1UM – 0,8;

b) na terenie 2UM – 0,7;

c) na terenie 3UM – 0,4;

d) na terenie 4UM – 0,5;

4) minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki nie może być mniejszy niż:

a) na terenie 1UM – 10%;

b) na terenie 2UM – 20%;

c) na terenie 3UM – 15%;

d) na terenie 4UM – 15%;

5) sposób sytuowania budynków:

a) dopuszcza się usytuowanie budynków usługowych przy granicach bocznych działki;

b) dopuszcza się likwidację istniejących nie zabytkowych budynków;

6) gabaryty budynków i rodzaj dachów:

a) na terenie 2UM projektowany budynek usługowy powinien mieć jedną kondygnację o wysokości nie większej niż 4,0 m od poziomu terenu do okapu dachu i dach o nachyleniu do 18° z kalenicą równoległą do osi ulicy pieszojezdnej 1KDX;

b) na terenach 3UM i 4UM maksymalna wysokość nowych budynków nie może przekraczać 11 m od poziomu chodnika do kalenicy dachu. Dachy dwuspadowe, wielospadowe lub w przypadku usytuowania przy granicy działki – jednospadowe, strome lub płaskie. Dla zabudowy realizowanej od strony ul. Daszyńskiego, na styku z terenem 2MM/U obowiązują gabaryty i dachy określone w §5 ust. 6, pkt 6;

c) dla dachów stromych krycie dachówką, materiałami imitującymi dachówkę lub innymi tradycyjnymi materiałami pokryciowymi w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;

7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym planem terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie odniesiono się do tych zagadnień;
2) teren jest położony w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków – p. ustalenia ust. 4;
3) teren 4UM jest położony w obrębie strefy ochronnej od granic istniejącego czynnego cmentarza – p. ustalenia ust. 9;

8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętym planem miejscowym:

1) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) adaptuje się dotychczasowy podział wewnątrz terenu 3UM oraz dotychczasowe służebności drogowe;
3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu 4UM na zasadzie dojazdu służebnego od strony jednej z sąsiednich działek;
4) dopuszcza się podział terenu 2UM, maksymalnie na dwie działki, przy czym żadna z części nie może być mniejsza niż 300 m^2;
5) dopuszcza się podział terenów 3UM i 4UM pod następującymi warunkami:
   a) żadna z działek nie będzie mniejsza niż 500 m^2. Mniejsze działki dopuszcza się wyłącznie jako podziały korygujące, mające na celu poprawienie funkcjonalności istniejących podziałów;
   b) na każdej z działek zostaną spełnione wskaźniki zapisane w ust.6 pkt 3 i pkt 4;
   c) zostaną zapewnione dojścia i dojazdy do każdego z budynków – zgodnie z przepisami szczególnymi, przy czym może to być dojazd służebny;

9. w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się w części terenu 4UM, objętej strefą ochronną od granic istniejącego czynnego cmentarza, zakaz lokalizowania usług gastronomii, usług handlu towarami spożywczymi oraz działalności wykluczonej na podstawie przepisów szczególnych;

10. zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługę komunikacyjną terenów 1UM-4UM stanowią:
   a) istniejące poza obszarem objętym planem ulice: ul. A. Szamarzewskiego – klasy lokalnej KDL, ul. Górki – klasy lokalnej KDL, ul. Daszyńskiego – klasy zbiorczej KDZ, ul. W. Witosa – klasy zbiorczej KDZ;
   b) projektowana ulica dojazdowa $1KD_d$;
   c) projektowana ulice pieszojezdna 1KDX;
   d) teren 4UM wymaga zapewnienia dojazdu nie kolidującego z rozwiązaniem komunikacyjnym węzła ulic Witosa, Nekielskiej i Daszyńskiego;
   e) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, które należy zabezpieczyć na terenach 2UM, 3UM, 4UM - w obrębie działek, w ilości co najmniej 3 stanowiska na każde $100m^2$ usług, 3 stanowiska na 10 zatrudnionych osób lub użytkowników usług, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych. Do określonej liczby miejsc wlicza się miejsca w garażu;
   f) w przypadku, gdyby na terenach 3UM i 4UM funkcja usługowa wymagała obsługi samochodami ciężarowymi ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na terenie własnym działki,
2) zaopatrzenie w wodę p. § 10, ust 10, pkt 2;
3) odprowadzenie ścieków bytowych p. § 10, ust 10, pkt 3;
4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych p. § 10, ust 10, pkt 4;
5) doprowadzenie energii elektrycznej p. § 10, ust 10, pkt 5;
6) podłączenie do istniejącej sieci gazowej - p. § 10, ust 10, pkt 6;
7) sieć telekomunikacyjna - p. § 10, ust 10, pkt 7;
8) zaopatrzenie w ciepło - p. § 10, ust 10, pkt 8.

11. nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN - 4MN,** na których ustala się:

1. przeznaczenie:

1) podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**. W ramach przeznaczenia podstawowego ustala się możliwość lokalizowania budynków jednorodzinnych wolnostojących lub bliźniaczych. W skład przeznaczenia podstawowego wchodzą budynki gospodarcze lub garaże.
2) dopuszczalne: usługi. Przeznaczenie dopuszczalne może być zlokalizowane w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, posiadającym najwyżej jeden lokal mieszkalny,

przy czym usługi stanowiące przeznaczenie dopuszczalne nie mogą zajmować więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego. Dopuszcza się również dojścia, dojazdy, urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wszystkie obiekty kubaturowe powinny być otoczone zielenią, zaprojektowaną z dużą starannością;
2) projektowane budynki mieszkalne powinny być dwukondygnacyjne, w tym z poddaszem użytkowym, kryte dachami stromymi z kalenicami ustawionymi według reguł określonych w ust. 6;
3) dopuszcza się realizację budynków parterowych, krytych dachami stromymi z poddaszem nieużytkowym, których kalenice należy ustawiać według reguł określonych w ust. 6,
4) dopuszcza się realizację dwukondygnacyjnych budynków mieszkalnych z dachami płaskimi w nawiązaniu do zabudowy istniejącej o podobnym rodzaju dachów;

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ani do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany oraz nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Wymóg ten nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;
2) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826);
3) z uwagi na położenie w obrębie obszaru o niskich poziomach wód powierzchniowych należy wzmacniać powierzchnie biologicznie czynne na gruncie rodzimym poprzez umożliwienie zasilania ich wodami opadowymi i roztopowymi i wykorzystanie wód opadowych do podlewania ogrodów;
4) należy adaptować istniejącą zieleń: zadrzewienia i zakrzewienia nie kolidujące z projektowanym przeznaczeniem terenu;

5) energię dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego;
6) odpady należy gromadzić w sposób selektywny i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;
7) ścieki opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub zagospodarować na terenie posesji;
8) ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej.

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) z uwagi na położenie terenu w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, obiekty małej architektury, szyldy, tablice informacyjne, reklamy, elementy oświetlenia ulicznego, ogrodzenia itp. winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone stosownym pozwoleniem;
2) prace remontowo-budowlane, prace konserwatorskie przy obiektach wpisanych do rejestru zabytków oraz prace elewacyjne przy budynkach ujętych w ewidencji zabytków (także zmiana pokrycia dachowego, malowanie elewacji, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej) jak i podziały geodezyjne, lokalizacje nowych budynków winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone stosownym pozwoleniem. Dotyczy to budynków przy ul. Jażdżewskiego nr 11 i nr 15;
3) w przypadku konieczności wymiany budynków wpisanych do rejestru lub do ewidencji zabytków obowiązuje:
    a) zachowanie podobnego kształtu brył budynków – ich obrysów zewnętrznych, wysokości, rodzajów dachów;
    b) zachowanie zasad rozplanowania elewacji;
    c) zastosowanie podobnych detali architektonicznych i podobnych materiałów wykończeniowych;
    d) uzgodnienie projektu budynku z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

4) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z pracami ziemnymi, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, których zakres określi Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków drogą decyzji. Inwestor winien złożyć wniosek na pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych do WWKZ w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

5) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakazuje się lokalizowania wolnostojących reklam, reklam na elewacjach budynków oraz reklam wielkoformatowych;

2) szyldy i tablice informacyjne na budynkach należy objąć standardami grafiki, literictwa, kolorystyki, uzgodnionymi z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

3) dopuszcza się montowanie elementów oświetlenia ulicznego na elewacjach budynków pod warunkiem uzgodnienia ich formy przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) ogrodzenia od strony przestrzeni publicznych wyłącznie ażurowe. Na terenie 2MN, na odcinkach graniczących z terenami 1ZP i 1UM należy zrealizować pełne ogrodzenie;

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) na terenie 1MN, od ul. Ks. L. Jażdżewskiego – w odległości 4m od granic frontowych działek – zgodnie z rysunkiem planu;

b) na terenie 1MN, od ul. Witosa na terenach działek o nr ewid. 1027/1 i 1031 w odległości 3 m od granic frontowych – zgodnie z rysunkiem planu;

c) na terenie 1MN, od strony ulicy $2KD_d$ – w odległości ok. 6,5 m od granic frontowych działek, w nawiązaniu do istniejącego budynku nr 11a - zgodnie z rysunkiem planu;

d) na terenach 1MN i 2 MN w odległości 3 m od linii rozgraniczającej plac nawrotu ulicy 2KDd - zgodnie z rysunkiem planu;

e) na terenach 1MN i 2MN w odległości 3 m od linii rozgraniczającej ulicę pieszojezdną 3KDX – zgodnie z rysunkiem planu;

f) na terenie 2MN, od strony ulicy $2KD_d$ – w odległości ok. 6m od granic frontowych działek, w nawiązaniu do istniejącego budynku na działkach 1049/7 i 1049/11 - zgodnie z rysunkiem planu;

g) na terenie 3MN, od ul. Witosa w odległości 4 m od granic frontowych – zgodnie z rysunkiem planu;

h) na terenie 3MN, od ulicy $1KD_d$ w odległości ok. 6 m – 7 m od linii rozgraniczającej ulicę - w nawiązaniu do istniejącego budynku (dz. nr ewid.1062) oraz w odległości 4m od linii rozgraniczających plac nawrotu;

i) na terenie 3MN od strony ulicy 2KDX w odległości 3 m od linii rozgraniczającej ulicę – zgodnie z rysunkiem planu;

j) na terenie 4MN w odległości ok. 9m, w nawiązaniu do istniejącego budynku (dz. nr ewid. 1064/2) i od 5 m – 9 m od linii rozgraniczających ulicę $1KD_d$ - oraz w odległości 5m od linii rozgraniczających plac nawrotu, – zgodnie z rysunkiem planu;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenach 1MN i 2MN nie może przekroczyć wskaźnika 0,35; a na terenach 3MN i 4MN nie może przekroczyć wskaźnika 0,25;

3) minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki na terenach 1MN i 2MN nie może być mniejszy niż 40% a na terenach 2MN i 3MN nie może być mniejszy niż 45%;

4) zasady sytuowania budynków:

a) w obrębie terenów 1MN i 2MN obowiązuje wymóg sytuowania budynków mieszkalnych bliźniaczych przy granicach działek, oznaczonych odpowiednim oznaczeniem graficznym na rysunku planu. Wymóg ten dotyczy również pojedynczych budynków mieszkalnych na działkach o nr ewid. 1028 i 1046 Dopuszcza się połączenie każdej pary działek i zrealizowanie zamiast pary budynków bliźniaczych jednego budynku wolnostojącego;

b) na działkach, których szerokość frontu, wynikająca z istniejących podziałów przekracza 24 m, dopuszcza się zrealizowanie dwóch mieszkalnych budynków bliźniaczych, przy czym należy spełnić wymóg w zakresie wielkości działki;

c) w obrębie terenów 3MN i 4MN należy lokalizować budynki mieszkalne wolnostojące lub bliźniacze. Na działce nr ewid. 1052/3 dopuszcza się zlokalizowanie pojedynczego budynku mieszkalnego przy granicach bocznych działki. Zrealizowanie budynku mieszkalnego przy granicy działki nr ewid. 1053/5 wymaga zgody sąsiada. Na działce powstałej z połączonych działek nr ewid. 1065/2, 1068/1, 1067 dopuszcza się zlokalizowanie pojedynczego budynku mieszkalnego, przy zaznaczonej na rysunku planu granicy bocznej działki.

d) na terenach 1MN i 2MN budynki gospodarcze lub garażowe należy realizować jako zespolone z budynkiem mieszkalnym przy zaznaczonej granicy działki;

e) na terenach 3MN i 4MN budynki gospodarcze lub garażowe należy realizować jako wolnostojące lub jako zespolone z budynkiem mieszkalnym. Dopuszcza się zrealizowanie budynków gospodarczych lub garażowych nie zespolonych z budynkiem mieszkalnym przy zaznaczonej na rysunku planu granicy bocznej działki. Zrealizowanie budynku gospodarczego przy granicy bocznej działki wymaga zgody sąsiada. Dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego;

5) gabaryty i rodzaj dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

a) parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m, przy czym w przypadku zastosowania podpiwniczenia, jego wysokość ponad grunt nie może przekraczać 1m i musi się mieścić w ramach 10m gabarytu. Dopuszcza się wyższe budowle takie jak elementy techniczne, np. kominy o wysokości do 12 m.

b) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym najdłuższa kalenica powinna być równoległa do frontu działki. Dopuszcza się, by części budynku lub facjaty posiadały kalenice prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku. Na terenach: 1MN - od strony ul. Ks. L. Jażdżewskiego oraz 3MN dopuszcza się zrealizowanie zabudowy dwukondygnacyjnej z dachami płaskimi – w nawiązaniu do zabudowy istniejącej. Na terenie 3MN dopuszcza się ustawienie kalenic prostopadle do frontu działki – w nawiązaniu do zabudowy istniejącej;

c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6) gabaryty i rodzaj dachów budynków gospodarczych;

a) maksymalna wysokość od poziomu terenu do okapu dachu maksymalnie 3,2 m;

b) maksymalna powierzchnia: 60 m^2;

c) dachy strome lub płaskie, nawiązujące do dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych materiałem i kolorem pokrycia dachowego;

d) dla dachów budynków gospodarczych usytuowanych przy granicy działki, lecz nie zespolonych z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się dachy jednospadowe.

7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym planem terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie odniesiono się do tych zagadnień;

2) teren jest położony w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków – p. ustalenia ust. 4.

8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętym planem miejscowym:

1) nie określa się zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza podziały istniejących własności na mniejsze działki pod następującymi warunkami:

   a) żadna z działek nie będzie mniejsza niż: na terenach 1MN i 2MN - 300m^2, a na terenach 3MN i 4MN - 400 m^2. Mniejsze działki dopuszcza się wyłącznie jako podziały korygujące, mające na celu poprawienie funkcjonalności istniejących podziałów;

   b) zostaną spełnione wskaźniki zapisane w ust.6 pkt 2 i pkt 3;

   c) zostaną zapewnione dojścia i dojazdy do każdego z budynków mieszkalnych, przy czym dopuszcza się ustanowienie służebnego dojazdu do wydzielonych działek;

3) dopuszcza się łączenie działek, maksymalnie dwóch;

4) w ramach tej samej własności dopuszcza się nie oddzielanie części terenu 1MN od terenu 1U w formie podziału geodezyjnego pod warunkiem zachowania ustalonego w planie przeznaczenia terenów.

9. nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

10. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się układ drogowy, który tworzą:

   a) istniejące poza obszarem objętym planem ulice: ul. Ks. L. Jażdżewskiego – klasy zbiorczej KDZ w ciągu drogi powiatowej 3719P i ul. W. Witosa – klasy zbiorczej KDZ;

   b) projektowane ulice dojazdowe: 1KD$_d$, zakończona placem nawrotu oraz 2KD$_d$, zakończona placem nawrotu;

   c) projektowane ulice pieszojezdne 2KDX i 3KDX;

   d) miejsca postojowe, które należy zabezpieczyć na terenie własnym działek w ilości co najmniej 2 miejsca na 1 mieszkanie, przy czym mogą to być miejsca w garażu.

2) zaopatrzenie w wodę - p. § 10, ust 10, pkt 2;

3) odprowadzenie ścieków - p. § 10, ust 10, pkt 3;

4) odprowadzenie ścieków deszczowych i roztopowych – p. § 10, ust 10, pkt 4;

5) doprowadzenie energii elektrycznej - p. § 10, ust 10, pkt 5;

6) podłączenie do istniejącej sieci gazowej - p. § 10, ust 10, pkt 6;

7) sieć telekomunikacyjna - p. § 10, ust 10, pkt 7.;

8) zaopatrzenie w ciepło - p. § 10, ust 10, pkt 8.

7. nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 8. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN/U - 4MN/U,** na których ustala się:

1. przeznaczenie:

1) podstawowe: **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.** Na terenach 1MN/U - 4MN/U w ramach przeznaczenia podstawowego można lokalizować budynki mieszkalne jednorodzinne - wolnostojące oraz budynki usługowe w tym dla usług oświaty. Istnieje możliwość zrezygnowania z funkcji usługowej i przeznaczenia całej działki na cele mieszkaniowe.

2) dopuszczalne: dojścia, dojazdy, urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego.

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wszystkie obiekty kubaturowe powinny być otoczone zielenią, zaprojektowaną z dużą starannością;

2) na terenach 1MN/U - 3MN/U budynki mieszkalne powinny być dwukondygnacyjne w tym z poddaszem użytkowym lub jednokondygnacyjne z poddaszem nieużytkowym, kryte stromymi dachami, posiadającymi kalenice ustawione według reguł określonych w ust 6;

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ani do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany oraz nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza

terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Wymóg ten nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów na cele mieszkaniowo-usługowe; zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826);

3) z uwagi na położenie w obrębie obszaru o niskich poziomach wód powierzchniowych należy wzmacniać powierzchnie biologicznie czynne na gruncie rodzimym poprzez umożliwienie zasilania ich wodami opadowymi i roztopowymi i wykorzystanie wód opadowych do podlewania ogrodów;

4) należy adaptować istniejącą zieleń: zadrzewienia i zakrzewienia nie kolidujące z projektowanym przeznaczeniem terenu;

5) energię dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego;

6) zrealizować pasy zieleni izolacyjnej wzdłuż granic z terenem 3MN, zgodnie z rysunkiem planu;

7) odpady należy gromadzić w sposób selektywny i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

8) ścieki opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej. Ścieki o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej należy podczyścić w separatorach;

9) ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej. Ścieki przemysłowe, związane usługami mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej.

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) z uwagi na położenie terenu w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, obiekty małej architektury, szyldy, tablice informacyjne, reklamy, elementy oświetlenia ulicznego, ogrodzenia itp. winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone stosownym pozwoleniem;

2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z pracami ziemnymi, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, których zakres określi Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków drogą decyzji. Inwestor winien złożyć wniosek na pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych do WWKZ w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakazuje się lokalizowania reklam na elewacjach budynków oraz reklam wielkoformatowych;

2) reklamy na ogrodzeniach, reklamy wolnostojące, szyldy i tablice informacyjne na budynkach należy objąć standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki, uzgodnionymi z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

3) dopuszcza się montowanie elementów oświetlenia ulicznego na elewacjach budynków pod warunkiem uzgodnienia ich formy przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

4) od strony przestrzeni publicznych ogrodzenia ażurowe z dopuszczeniem odcinków pełnych, nie przekraczających 30% długości;

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznacza się:

a) na terenie 1MN/U – w odległości 3m od linii rozgraniczającej od strony ul. Witosa, w odległości 5m od linii rozgraniczającej projektowana ulicę $1KD_d$ i w odległości ok. 6,5m od linii rozgraniczającej ulicę 2 KD_d – w nawiązaniu do istniejącego budynku 11a;

b) na terenach 2MN/U, 3MN/U wzdłuż ulicy W. Witosa – w odległości 4 m od frontowych granic działek – zgodnie z rysunkiem planu;

c) na terenach 2MN/U i 3MN/U w odległości 3 m od linii rozgraniczających ulicę pieszojezdną 2KDX;

d) na terenie 3MN/U w odległości 6m od granic terenu 3MN;

e) na terenie 4MN/U – w odległości 4m od frontowej granicy działki od strony ul. Witosa – zgodnie z rysunkiem planu:

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć wskaźnika 0,4;

3) minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki nie może być mniejszy niż 30%;

4) zasady sytuowania budynków :

a) na każdej działce istnieje możliwość zlokalizowania jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku usługowego wraz z pomieszczeniami gospodarczymi i garażami. Dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowego garażu w obrębie kubatury budynku mieszkalnego.

b) budynki usługowe wraz z pomieszczeniami gospodarczymi i garażami należy sytuować jako wolnostojące lub przy granicy bocznej działki, zaznaczonej na rysunku planu, przy czym usytuowanie budynku usługowego wraz z pomieszczeniami gospodarczymi i garażami przy granicy działki wymaga zgody sąsiada;

c) dopuszcza się dobudowanie budynku usługowego do budynku mieszkalnego lub połączenie poprzez łącznik;

5) gabaryty i rodzaj dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

a) parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10m, przy czym w przypadku zastosowania podpiwniczenia, jego wysokość ponad grunt nie może przekraczać 1m i musi się mieścić w ramach 10m gabarytu. Dopuszcza się wyższe budowle takie jak elementy techniczne, np. kominy o wysokości do 12m.

b) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym najdłuższa kalenica powinna być równoległa do frontu działki. Dopuszcza się, by części budynku lub facjaty posiadały kalenice prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku;

c) pokrycie dachów: dachówka, materiały imitujące dachówkę lub inne tradycyjne materiały pokryciowe w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;

d) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6) gabaryty i rodzaj dachów budynków usługowych;

a) maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy dachu maksymalnie 6 m;

b) dachy strome lub płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, a w przypadku usytuowania przy granicy działki – jednospadowe, nawiązane do dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych poprzez materiał i kolor pokrycia dachowego;

7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym planem terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie odniesiono się do tych zagadnień;

2) teren jest położony w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków – p. ustalenia ust. 4.

8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętym planem miejscowym:

1) nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) w obrębie istniejących własności dopuszcza podziały na mniejsze działki pod następującymi warunkami:

   a) żadna z działek nie będzie mniejsza niż 600 m^2. Mniejsze działki dopuszcza się wyłącznie jako podziały korygujące, mające na celu poprawienie funkcjonalności istniejących podziałów;

   b) zostaną spełnione wskaźniki zapisane w ust.6 pkt 2 i pkt 3;

   c) zostaną zapewnione dojścia i dojazdy do każdego z budynków mieszkalnych;

3) dopuszcza się łączenie działek, maksymalnie dwóch.

9. nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

10. zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się układ drogowy, który tworzą:

   a) istniejąca poza obszarem objętym planem ulica: ul. W. Witosa – klasy zbiorczej KDZ;

   b) projektowane ulice: dojazdowa $1KD_d$, zakończona placem nawrotu, dojazdowa $2KD_d$ zakończona placem nawrotu oraz ulica pieszojezdna 2KDX;

   c) miejsca postojowe, które należy zabezpieczyć na terenie własnym działek w ilości co najmniej 1 miejsce na 1 mieszkanie, przy czym mogą to być miejsca w garażu, 3 stanowiska na 10 zatrudnionych osób lub użytkowników usług. W przypadku, gdyby funkcja usługowa wymagała obsługi samochodami ciężarowymi ustala się obowiązek zorganizowania miejsc przeładunku na działkach.

2) zaopatrzenie w wodę - p. § 10, ust 10, pkt 2;

3) odprowadzenie ścieków - p. § 10, ust 10, pkt 3;

4) odprowadzenie ścieków deszczowych i wód roztopowych – p. § 10, ust 10, pkt 4;

5) doprowadzenie energii elektrycznej - p. § 10, ust 10, pkt 5;

6) podłączenie do istniejącej sieci gazowej - p. § 10, ust 10, pkt 6;

7) sieć telekomunikacyjna - p. § 10, ust 10, pkt 7;

8) zaopatrzenie w ciepło - p. § 10, ust 10, pkt 8.

11. nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 9. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U, 2U**, na których ustala się:

1. przeznaczenie:

1) podstawowe: **tereny usług**;

2) dopuszczalne: dojścia i dojazdy oraz na wszystkich terenach zieleń izolacyjna, urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie konkurujące wielkością i wysokością z obiektami przeznaczenia podstawowego;

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) na terenie 1U budynki usługowe powinny być dwukondygnacyjne w tym z poddaszem użytkowym lub jednokondygnacyjne z poddaszem nieużytkowym, z dachami o jednakowych kątach nachylenia we wszystkich budynkach oraz kalenice ustawione według tych samych reguł;

2) obiekt kubaturowy na terenie 2U powinien być otoczony zielenią, zaprojektowaną z dużą starannością;

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne nie mogą należeć do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko ani do przedsięwzięć dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany oraz nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Wymóg ten nie dotyczy terenów komunikacji i infrastruktury technicznej;

2) zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu jak dla terenów na cele mieszkaniowo-usługowe zgodnie z Rozporządzeniu Ministra Ochrony Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. nr 120, poz. 826);

3) z uwagi na położenie w obrębie obszaru o niskich poziomach wód powierzchniowych należy wzmacniać powierzchnie biologicznie czynne na gruncie rodzimym poprzez

umożliwienie zasilania ich wodami opadowymi i roztopowymi i wykorzystanie wód opadowych do podlewania trawników;

4) należy adaptować istniejącą zieleń: zadrzewienia i zakrzewienia nie kolidujące z projektowanym przeznaczeniem terenu;

5) energię dla celów grzewczych wytwarzać na bazie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego;

6) odpady należy gromadzić w sposób selektywny i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami;

7) ścieki opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej. Ścieki opadowe o ponadnormatywnym zanieczyszczeniu należy przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej podczyścić w separatorach ścieków;

8) ścieki bytowe odprowadzić do kanalizacji sanitarnej. Ścieki przemysłowe, związane usługami mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej.

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) z uwagi na położenie terenu w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, obiekty małej architektury, szyldy, tablice informacyjne, reklamy, elementy oświetlenia ulicznego, ogrodzenia winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone stosownym pozwoleniem;

2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z pracami ziemnymi, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, których zakres określi Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków drogą decyzji. Inwestor winien złożyć wniosek na pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych do WWKZ w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakazuje się lokalizowania reklam wielkoformatowych;

2) reklamy na elewacjach budynków dopuszcza się wyłącznie na terenie 1U, przy czym ich powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni elewacji frontowej budynku usługowego. Wolnostojące reklamy dopuszcza się na terenie 2U wzdłuż nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) reklamy, szyldy i tablice informacyjne należy objąć standardami grafiki, liternictwa, kolorystyki, uzgodnionymi z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

4) dopuszcza się montowanie elementów oświetlenia ulicznego na elewacjach budynków pod warunkiem uzgodnienia ich formy przez Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

5) na terenie 1U wzdłuż obowiązującej linii zabudowy, w obrębie odstępów pomiędzy budynkami należy realizować pełne ogrodzenia i pełne bramy;

6) na terenie 2U od strony przestrzeni publicznych ogrodzenia wyłącznie ażurowe, przy czym dopuszcza się możliwość zrezygnowania z ogrodzeń;

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obowiązującą linię zabudowy ustala się wzdłuż ulicy W. Witosa – na terenie 1U wzdłuż frontowych granic działek (po uwzględnieniu projektowanego wydzielenia chodnika kx), tj w odległości 3m od obecnych frontów działek – zgodnie z rysunkiem planu;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się: na terenie 2U w odległości 4m od linii rozgraniczającej ulicę W. Witosa oraz w odległości 4m od linii rozgraniczającej ulicę od strony krótszego odcinka ulicy $1KD_d$. Od dłuższego odcinka ulicy $1KD_d$ odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy wynosi 6m od linii rozgraniczającej ulicę – zgodnie z rysunkiem planu;

3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki na terenie 1U nie może przekroczyć wskaźnika 0,50; na terenie 2U nie może przekroczyć wskaźnika 0,40;

4) minimalny procent biologicznie czynnej powierzchni działki na terenie 1U nie może być mniejszy niż 10%; na terenie 2U nie może być mniejszy niż 35%;

5) zasady sytuowania budynków usługowych:

a) na terenie 1U budynki usługowe należy sytuować zgodnie z zaznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy, przy zaznaczonej na rysunku planu granicy bocznej działki, przy czym dopuszcza się wypełnienie zabudową całej szerokości działki;

b) na terenie 2U budynek usługowy usytuować jako wolnostojący lub przy zaznaczonej granicy działki, przy czym usytuowanie budynku usługowego przy granicy działki wymaga zgody sąsiada;

6) gabaryty i rodzaj dachów budynków usługowych:

a) na terenie 1U parter plus poddasze użytkowe lub nieużytkowe plus możliwość podpiwniczenia o łącznej wysokości nie przekraczającej od poziomu terenu do kalenicy dachu 10 m. W częściach budynków od frontów działek dachy strome dwuspadowe, z kalenicami równoległymi do osi ulicy W. Witosa. Dopuszcza się, by części budynku od zaplecza posiadały kalenice prostopadłe do kalenicy głównej bryły budynku oraz mniejszy kąt nachylenia połaci dachowych. Dla wszystkich budynków na terenie 1U obowiązuje zasada zachowania jednakowych spadków i zbliżonej geometrii dachów;

b) w przypadku zastosowania podpiwniczenia, jego wysokość ponad grunt nie może przekraczać 0.5m i musi się mieścić w ramach 10m gabarytu. Dopuszcza się wyższe elementy techniczne, np. kominy o wysokości do 15m;

c) na terenie 2U projektowany budynek usługowy powinien mieć maksymalną wysokość 11 m od poziomu terenu do najwyższego gzymsu i dach płaski do 18^{o} . Dopuszcza się trójkątne szczyty lub inne detale wystające ponad gzyms, nie przekraczające wysokości 0,5m. Krycie dachów tradycyjnymi materiałami pokryciowymi w gamie kolorów: brunatny, ceglasty do ciemnoczerwonego;

7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym planem terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie odniesiono się do tych zagadnień;

2) teren jest położony w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków – p. ustalenia ust. 4.

8. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętym planem miejscowym:

1) nie określa się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się podział w obrębie terenu 1U - działki nr ewid. 1034 na dwie części pod warunkiem , że front żadnej z części nie będzie węższy niż 8m

3) w ramach tej samej własności dopuszcza się nie oddzielanie części terenu 1MN od terenu 1U w formie podziału geodezyjnego pod warunkiem zachowania ustalonego w planie przeznaczenia terenów;

4) dopuszcza się podział terenu 2U, składającego się z działki 1051/7 i części działki 1051/6 na dwie części, pod warunkiem, że żadna z działek nie będzie mniejsza niż 300 m^2;

9. nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

10. zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru ustala się układ drogowy, który tworzą:
   a) istniejąca poza obszarem objętym planem ulica ul. W. Witosa – klasy zbiorczej KDZ oraz poza obszarem objętym planem miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
   b) projektowana ulic dojazdowa $1KD_d$, zakończona placem nawrotu;
   c) miejsca postojowe zabezpieczone na terenach w ilości: na terenie 1U co najmniej 2 miejsca na jedną działkę oraz na terenie 2U co najmniej 3 stanowiska na każde 100m^2 usług, 3 stanowiska na 10 zatrudnionych osób lub użytkowników usług, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych.
2) zaopatrzenie w wodę - p. § 10, ust 10, pkt 2;
3) odprowadzenie ścieków bytowych - p. § 10, ust 10, pkt 3;
4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych– p. 10, ust 10, pkt 4
5) energię elektryczną doprowadzić z istniejącej sieci - p. § 10, ust 10, pkt 5;
6) podłączenie do istniejącej sieci gazowej - p. § 10, ust 10, pkt 6;
7) sieć telekomunikacyjna - p. § 10, ust 10, pkt 7;
8) zaopatrzenie w ciepło - p. § 10, ust 10, pkt 8.

11. nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 10. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: **$1KD_d$, $2KD_d$, 1KDX, 2KDX, 3KDX, E, kx, kdw, 1ZP, 2ZP**, na których ustala się:

1. przeznaczenie:

1) podstawowe: **tereny komunikacji, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej**, w tym:
   a) **$1KD_d$, $2KD_d$** – tereny ulic dojazdowych publicznych, obejmujące jezdnie, chodniki, pasy trawników, drzewa ;
   b) **1KDX, 2KDX, 3KDX** – tereny ulic pieszojezdnych publicznych;
   c) **E** – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

d) **kx** – teren chodnika;

e) **kdw** – teren poszerzenia istniejących ulic publicznych;

f) **1ZP, 2ZP** – tereny zieleni urządzonej.

W liniach rozgraniczających ulic przewiduje się prowadzenie sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej lub ciśnieniowej, kanalizacji deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz innych sieci w zależności od potrzeb;

2) dopuszczalne: urządzenia o niewielkich gabarytach związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej - nie kolidujące z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz nie konkurujące wielkością i wysokością z budynkami na terenach objętych planem. Dopuszcza się prowadzenie w liniach rozgraniczających ulic sieci służących terenom położonym poza granicą obszaru objętego planem. Dopuszczenie lokalizacji takich sieci na terenach o innym przeznaczeniu wymaga uzyskania odpowiedniej służebności. Dopuszcza się ponadto obiekty małej architektury, trawniki, drzewa, zieleń izolacyjną, wydzielenie ścieżki rowerowej itp.

2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) rozwiązania techniczne ulic i chodników powinny zapewniać ciągłość powiązań przestrzennych istniejących i projektowanych elementów ulic;

2) nawierzchnie chodników i jezdni należy wykonać z elementów gwarantujących wysokie walory estetyczne. Dotyczy to w szczególności ulicy pieszojezdnej 1KDX;

3) obiekty kubaturowe związane z infrastrukturą techniczną powinny odznaczać się walorami estetycznymi lub powinny być przysłonięte zielenią.

3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) należy dążyć do ograniczenia emisji hałasu samochodowego poprzez stosowanie rozwiązań technicznych takich jak „ciche nawierzchnie", „muldy" itp.;

2) w obrębie linii rozgraniczających ulic, w miejscach zaznaczonych na rysunku planu należy wprowadzić trawniki i drzewa, z dopuszczeniem zastąpienia pasów trawników miejscami postojowymi dla samochodów osobowych;

3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP, położone w obrębie przestrzeni publicznych wymagają starannego zagospodarowania, przy uwzględnieniu pasów zieleni izolacyjnej na styku z terenami 2MN i 1MM/U;

4) z uwagi na położenie terenu w obrębie obszaru o niskich poziomach wód powierzchniowych należy wzmacniać powierzchnie biologicznie czynne na gruncie rodzimym poprzez umożliwienie zasilania ich wodami opadowymi i roztopowymi;

5) ścieki opadowe i roztopowe z nawierzchni utwardzonych należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej.

4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) z uwagi na położenie terenu w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków, nawierzchnie, obiekty małej architektury, szyldy, tablice informacyjne, reklamy, elementy oświetlenia ulicznego, ogrodzenia winny być konsultowane z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone stosownym pozwoleniem;

2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas inwestycji związanych z pracami ziemnymi, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, których zakres określi Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków drogą decyzji. Inwestor winien złożyć wniosek na pozwolenie na prowadzenie badań archeologicznych do WWKZ w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;

3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na nie występowanie takich obiektów na obszarze objętym planem.

5. wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) zakazuje się lokalizacji urządzeń i obiektów przysłaniających i utrudniających ruch pieszych i pojazdów. Szczególnej ochrony wymaga oś widokowa w kierunku Kościoła Kolegiackiego, wrysowana na rysunku planu w pobliżu skrzyżowania ulicy $1KD_d$ z ulicą Witosa;

2) zakazuje się lokalizowania reklam oraz reklam wielkoformatowych w obrębie linii rozgraniczających ulice;

3) zakazuje się lokalizowania reklam wielkoformatowych na terenach 1ZP i 2ZP;

4) dla fragmentów ulicy pieszojezdnej 1KDX oraz terenów zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP, znajdujących się w obrębie przestrzeni publicznej, zaznaczonej na rysunku planu jako przestrzeń o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjająca nawiązywaniu kontaktów społecznych, należy opracować uzgodniony z konserwatorem zabytków, spójny estetycznie projekt precyzujący nawierzchnie, obiekty małej architektury, szyldy, tablice informacyjne,, elementy oświetlenia ulicznego, hydranty, ogrodzenia, sposób sytuowania trawników i drzew itp.;

5) nawierzchnie, obiekty małej architektury, szyldy, tablice informacyjne, elementy oświetlenia ulicznego, hydranty, ogrodzenia w obrębie wszystkich terenów powinny odznaczać się trwałością, wysokimi walorami estetycznymi i wymagają każdorazowo uzgodnienia z konserwatorem zabytków;

6) dopuszcza się wprowadzenie ogrodzeń oraz bram mających na celu zamykanie w porze nocnej ulicy pieszojezdnej publicznej 1KDX wraz z terenami związanymi funkcjonalnie z tą ulicą: 1ZP, 2ZP, 1UM, 2UM i E;

6. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) warunki i wymogi w stosunku do urządzeń i budynków związanych z infrastrukturą techniczną:

a) na terenie E należy zlokalizować stację transformatorową typu miejskiego;

b) dopuszcza się zlikwidowanie istniejących budynków gospodarczych, kolidujących z ustalonym przeznaczeniem terenów;

c) urządzenia związane z funkcjonowaniem lokalnych systemów infrastruktury technicznej lub telekomunikacyjnej – hydranty, przepompownie ścieków, kontenerowe stacje transformatorowe itp., lokalizowane jako przeznaczenie dopuszczalne, powinny swym wystrojem zewnętrznym korespondować z zabytkowym otoczeniem;

d) przy wyznaczaniu i rozmieszczaniu wymaganych elementów ulic: geometrii jezdni, chodników, miejsc postojowych dla samochodów osobowych, ścieżek rowerowych, pasów trawników, drzew itp. należy kierować się rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się niewielkie odstępstwa od określonych parametrów, nie powodujące zmiany układu drogowego i mieszczące się w ramach szczególnych przepisów i norm. W przypadku konieczności dopuszcza się zastąpienie pasów trawników miejscami postojowymi dla samochodów osobowych;

e) podstawowe parametry i warunki dla projektowanych ulic publicznych zawiera tabela:

Symbol	Szer. w liniach rozgraniczających	Szer. Jezdni	Szer. chodnika	Inne elementy w obrębie linii rozgr.	Inne wymogi
1KD$_d$	Odcinek od skrzyżowania z ul. Witosa do skrzyżowania z ulicą 2KD$_d$- **12m**	**5,5m**	**3,5m** od strony terenu 1MN/U i **3m** od strony terenu 2U	Pas trawnika o szer. **1,5m** od strony terenu 1MN/U - bez drzew	-
1KD$_d$	Odcinek od skrzyżowania z ulicą 2KD$_d$ do działki o nr ewid. 1064/2 **14m**	**5,5m**	Po obu stronach po **2,5m**	Pas trawnika o szer. **3,5m,** z drzewami, od strony południowej	-

1KD$_d$	Odcinek wzdłuż działek o nr ewid. 1064/2, 1065/2, 1068/1 – **10,5m**	**5,5m**	Po obu stronach po **2,5m**	Na zakończeniu ulicy plac nawrotu o wym. **20mx20m** zgodnie z rysunkiem planu	-
2KD$_d$	**10,5m**	**5,5m**	Po obu stronach po **2,5m**	Na zakończeniu ulicy plac nawrotu o wym. **20mx20m** zgodnie z rysunkiem planu	-
1KDX	O zmiennej szerokości: **7,0m, 19,0m, 8,0m** plus poszerzenia – p. rys. planu	Bez wydzielania jezdni	Jako jedna nawierzchnia, przeznaczona dla ruchu pieszego, umożliwiająca sporadyczne dojazdy	Dopuszczalne wyznaczenie części pasa dla ścieżki rowerowej	Wymagane zastosowanie materiału nawierzchni odznaczającego się wysokimi walorami estetycznymi
2KDX	**5m**	**4m**	Jako jedna nawierzchnia z nawierzchnią jezdni	Pasy terenu o szer. **0,5m** pomiędzy jezdnią a terenami 2MN/U, 3MN/U i 4MN	-
3KDX	**5m**	**4m**	Jako jedna nawierzchnia z nawierzchnią jezdni	Pasy terenu o szer. **0,5m** pomiędzy jezdnią a terenami 2MN/U i 3MN/U, 3MN	-

7. granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1) z uwagi na nie występowanie na obszarze objętym planem terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie odniesiono się do tych zagadnień;

2) teren jest położony w obrębie historycznego układu urbanistycznego, wpisanego do rejestru zabytków – p. ustalenia ust. 4.

8. nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

9. nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

10. w zakresie zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w odniesieniu do całego obszaru objętego planem ustala się :

1) dla obsługi komunikacyjnej ustala się układ drogowy, który tworzą:

a) istniejące ulice, pozostające poza obszarem objętym planem: Ks. L. Jażdżewskiego (klasy zbiorczej KDZ w ciągu drogi powiatowej 3719P), W. Witosa (klasy zbiorczej KDZ), Nekielskiej (klasy zbiorczej KDZ w ciągu drogi powiatowej 3662P), Daszyńskiego (klasy zbiorczej KDZ), Górki (klasy lokalnej KDL), A. Szamarzewskiego (klasy lokalnej KDL). U zbiegu ulic Nekielskiej i Daszyńskiego projektowane jest skrzyżowanie w formie ronda;

b) projektowane ulice dojazdowe i pieszojezdne, wymienione w ust.1.;

c) miejsca postojowe i miejsca przeładunku w obrębie terenów objętych planem – zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

d) teren chodnika wzdłuż terenu usług kx o szerokości 3m, równolegle do ul. Witosa - zgodnie z rysunkiem planu. Wzdłuż ulicy W. Witosa postuluje się urządzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych ze stanowiskami prostopadłymi do osi jezdni – poza obszarem objętym planem;

e) teren poszerzenia ulic, istniejących poza obszarem objętym planem u zbiegu ulicy Nekielskiej i ul. Daszyńskiego tj. teren kdw – o nieregularnym kształcie - zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się korektę kształtu terenu kdw, wynikającą z doprecyzowania projektu drogowego.

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

a) adaptowanie istniejącej sieci wodociągowej z możliwością jej przebudowy i wymiany. Przebiegające przez tereny działek przyłącza, kolidujące z projektowanym zagospodarowaniem terenu należy przełożyć i dostosować do planowanego układu ulic;

b) wzdłuż projektowanych ulic rozprowadzić uzupełniającą sieć wodociągową - realizacja sukcesywna;

c) woda dla celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w ilości zapewniającej jej wymagane zapotrzebowanie dla celów przeciwpożarowych z wodociągu komunalnego. W przypadku braku warunków technicznych dopuszcza się inne równorzędne rozwiązanie. Lokalizowanie hydrantów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami szczególnymi.

3) w zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

a) adaptowanie urządzeń kanalizacji sanitarnej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i wymiany;

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych wyłącznie do miejskiej sieci kanalizacyjnej poprzez układ istniejących i nowych kanałów sanitarnych;

c) ścieki przemysłowe, związane z usługami mogą wymagać oczyszczenia do parametrów określonych przez właściciela kanalizacji sanitarnej.

4) w zakresie odprowadzenia wód deszczowych i wód roztopowych ustala się:

a) adaptowanie istniejącej sieci kanalizacji deszczowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy i wymiany;

b) odprowadzenie wód deszczowych i wód roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez układ istniejących i projektowanych kanałów deszczowych;

c) na terenach 1MN - 4MN dopuszcza się alternatywne odprowadzenie ścieków deszczowych i wód roztopowych bezpośrednio do gruntu lub przy zastosowaniu studzienek chłonnych;

d) w przypadku pojawienia się na terenach 1MM/U, 2MM/U, 1UM-4UM, 1MN/U – 4MN/U, 1U, 2U ścieków deszczowych o ponadnormatywnych zanieczyszczeniach należy, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, wstępnie podczyścić je w separatorach, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie ochrony środowiska.

5) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) Adaptowanie oraz rozbudowę istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia nie kolidującej z planowanym przeznaczeniem terenu;

b) budowę na terenie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem E stacji transformatorowej typu miejskiego 15/0,4 KV;

c) powiązanie nowej stacji z istniejącą siecią SN liniami zasilającymi SN-15KV oraz sieciami rozdzielczymi NN, prowadzonymi w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic, przy czym ustalenie powiązań nastąpi na etapie projektu budowlanego, na podstawie warunków technicznych przyłączenia, wydanych przez gestora sieci;

d) w przypadku zwiększenia mocy zapotrzebowanej dopuszcza się zlokalizowanie dodatkowych stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych na terenach 1MM/U, 2MM/U, 3UM, 4UM, 2MN/U, 3MN/U, 2U lub 1ZP, 2ZP. Warunkiem jest uzyskanie odpowiedniej służebności gruntowej oraz możliwość spełnienia wymogów technicznych wymaganych przez gestora sieci.

6) W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) adaptowanie istniejących gazociągów z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i wymiany;

b) wykonanie uzupełniających gazociągów i podłączenie obszaru objętego planem do istniejącej sieci zgodnie z „Koncepcją programową gazyfikacji miasta i gminy Środa Wielkopolska", oprac. w 1997 r.

7) W zakresie telekomunikacji ustala się;

a) rozbudowę telekomunikacyjnej sieci kablowej w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic;

b) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych w obrębie linii rozgraniczających istniejących i projektowanych ulic oraz wewnątrz terenów ze swobodnym dostępem do drogi publicznej.

8) W zakresie zaopatrzenia w ciepło - energię dla celów grzewczych należy wytwarzać na bazie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjności, takich jak energia elektryczna, gaz, olej opałowy itp. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają znak bezpieczeństwa ekologicznego;

11. Nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 11. 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 terenu oznaczonego symbolem MM - 30 %,
2) dla terenów oznaczonych symbolami MM/U – 30 %,
3) dla terenów oznaczonych symbolami UM- 20 %,
4) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 30 %,
5) dla terenów oznaczonych symbolami MN/U – 30 %
6) dla terenów oznaczonych symbolami U – 20 %,
7) dla terenów ulic, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej – 0%, ponieważ uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje wzrostu wartości tych nieruchomości.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy końcowe

§ 12. Traci moc uchwała nr III/28/98 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 21 grudnia 1998 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-mieszkaniowych w Środzie Wlkp., rejon ul. Witosa, ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego nr 2 poz. 24 z dnia 1 lutego 1999 r.

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

§ 14. Uchwała w sprawie niniejszego planu podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Tomasz Pawlicki

Za zgodność odpisu
z oryginałem potwierdza się
2009-01-02 .....
data podpis

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wielkopolskiej

UZASADNIENIE

do Uchwały nr XXVI/378/2008 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 30 grudnia 2008 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-mieszkaniowych w Środzie Wlkp., rejon ulicy Witosa.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo – mieszkaniowych w Środzie Wielkopolskiej, rejon ul. Witosa opracowana została 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 ze zmianami);
- prawa ochrony środowiska ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. z 2008 r., Nr 25 poz. 150);
- ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r., Nr 199 poz.1227);
- 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 przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 r. Nr 257, poz. 2573 ze zmianami);
- 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. 1266 ze zmianami);
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r., Nr 162 poz. 1568 ze zmianami);
- ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r., Nr 92, poz. 880 ze zmianami);
- 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 2003 r., 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 rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską w Środzie Wielkopolskiej uchwały **Nr IV/63/2007** z dnia **22 lutego 2007 r.** w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo – mieszkaniowych w Środzie Wielkopolskiej, rejon ul. Witosa.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia. Plan jest zgodny z zapisami studium i z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

Projekt planu uzyskał pozytywną opinię komisji urbanistyczno-architektonicznej – **14.02.2008 r**.

W dniach od **09.04.2008 r.** do **30.04.2008 r.** udostępniony był do opinii oraz w dniach od **16.05.2008 r**. do **02.07.2008 r.** udostępniony był do uzgodnień 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.

W dniach od **18.07.2008 r.** do **01.09.2008 r.** w siedzibie Urzędu projekt planu wyłożony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Do projektu planu

wpłynęło dziewięć uwag, w tym osiem uwag uwzględniono, a jedna uwaga nie dotyczyła rozwiązań przestrzennych w zmianie planu.

W wyniku uwzględnienia zgłoszonych uwag, które merytorycznie dotyczyły przede wszystkim zlikwidowania projektowanej drogi 3KDd, projekt zmiany planu wyłożono ponownie do publicznego wglądu w dniach od **10.10.2008 r.** do **14.11.2008 r.**

W toku ponownego wyłożenia zgłoszono sześć uwag, z których pięć uwzględniono. Uwaga dot. drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDX rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska oraz rozstrzygnięciem Rady Miasta Środa Wielkopolska stanowiącym załącznik nr 2 do niniejszej uchwały nie została uwzględniona. Przedmiotowa droga 2 KDX jest kontynuacją ustaleń planu z roku 1998.

Droga ta zwężona w niniejszym planie do szerokości 5,0 m umniejsza teren działki nr ewid. 1060/1 nie o 8,0 m a o 4,0 m.

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 przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Tomasz Pawlicki

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXVI/378/2008
z dnia 30 grudnia 2008 r.
Rady Miejskiej
w Środzie Wielkopolskiej

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego
do publicznego wglądu projektu zmiany m.p.z.p. terenów usługowo -
mieszkaniowych w Środzie Wielkopolskiej, rejon ul. Witosa

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:

Na podstawie rozstrzygnięcia Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska z dnia 28.11.2008r. w sprawie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo - mieszkaniowych w Środzie Wielkopolskiej, rejon ul. Witosa, do publicznego wglądu w dniach od 10.10.2008 r. do 14.11.2008 r. oraz po zapoznaniu się przez Radę Miejską w Środzie Wielkopolskiej z przedmiotową uwagą, rozstrzyga się o nie uwzględnieniu uwagi zgłoszonej przez właścicielkę działki oznaczonej nr ewid. 1060/1, dotyczącej drogi oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 2 KDX.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Tomasz Pawlicki

Za zgodność odpisu
z oryginałem potwierdza się
2.01.2009 r. .....
data podpis

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wielkopolskiej

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXVI/378/2008
z dnia 30 grudnia 2008 r.
Rady Miejskiej
w Środzie Wielkopolskiej

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ w ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania w m.p.z.p. terenów zabudowy usługowo – mieszkaniowej w Środzie Wielkopolskiej, rejon u. Witosa

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 ze zmianami), i art. 111, ust. 2 pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 ze zmianami), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej **r o z s t r z y g a** co następuje:

I. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy dotyczą:

   1) Układu komunikacyjnego obejmującego budowę ulic oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami:

      - KDd **tereny ulic dojazdowych publicznych** o łącznej długości ok. 120 m i zmiennych szerokościach od 10,5 do 14,0 m;
      - KDX **tereny ulic pieszojezdnych** o łącznej długości ok. 200 m i zmiennych szerokościach od 5,0 do 8,0 m, w tym ulica 1KDX o długości ok. 100 m i zmiennej szerokości 7,0; 19,0; 8,0 m bez wydzielania pasa jezdni jako jedna nawierzchnia przeznaczona dla ruchu pieszego umożliwiająca sporadyczne dojazdy z możliwością wyznaczenia pasa dla ścieżki rowerowej;

   2) Zieleni publicznej urządzonej zlokalizowanej na gruntach stanowiących własność Gminy Środa Wielkopolska i Usług Komunalnych. Tereny zieleni o powierzchni ok. 0,50 ha położone w obrębie przestrzeni publicznej wymagają

odpowiednich nasadzeń zieleni, sposobu sytuowania trawników, odpowiedniej nawierzchni, małej architektury itp. zagospodarowania.

3) Wyposażenia terenu w sieci: wodociągową, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej.

2. Za podstawę do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Środa Wielkopolska.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Środa Wielkopolska.

4. Inwestycje realizowane mogą być stopniowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

5. Uchwalenie planu nie wywołuje kosztów związanych z wypłatą odszkodowań na skutek zmniejszenia wartości nieruchomości.

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 w oparciu o ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. 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
2.01.2009 r. .....
data podpis

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wielkopolskiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Tomasz Pawlicki

Poznań, 12 marzec 2009 r.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

WN.I-5.0911-10/09

URZĄD MIEJSKI w Środzie Wlkp. Wpł. 16. 03. 2009 Nr 4122 Zał. Ref.

Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej 17.03.2009 data podpis

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)

orzekam

nieważność części § 7 ust. 6 pkt 4 lit. c i lit. e, § 8 ust. 6 pkt 4 lit. b oraz § 9 ust. 6 pkt 5 lit. b uchwały NR XXVI/378/2008 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-mieszkaniowych w Środzie Wielkopolskiej, rejon ulicy Witosa – ze względu na istotne naruszenie prawa, tj:

a) § 7 ust. 6 pkt 4 lit. c – w zakresie słów - „Zrealizowanie budynku mieszkalnego przy granicy działki nr ewid. 1053/5 wymaga zgody sąsiada";
b) § 7 ust. 6 pkt 4 lit. e – w zakresie słów - „Zrealizowanie budynku gospodarczego przy granicy bocznej działki wymaga zgody sąsiada";
c) § 8 ust. 6 pkt 4 lit. b – w zakresie słów - „(…) przy czym usytuowanie budynku usługowego wraz z pomieszczeniami gospodarczymi i garażami przy granicy działki wymaga zgody sąsiada";
d) § 9 ust. 6 pkt 5 lit. b – w zakresie słów - „(…) przy czym usytuowanie budynku usługowego przy granicy działki wymaga zgody sąsiada".

UZASADNIENIE

W dniu 30 grudnia 2008 r. Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej podjęła uchwałę NR XXVI/378/2008 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-mieszkaniowych w Środzie Wielkopolskiej, rejon ulicy Witosa.

Uchwała doręczona została Wojewodzie Wielkopolskiemu 14 stycznia 2009 r. i uzupełniona 16 lutego 2009 r.

Uchwałę podjęto na podstawie przepisu art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz przepisu art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

al. Niepodległości 16/ 18, 61-713 Poznań, tel. 061 851-55-66, fax 061 854-11-50
www.poznan.uw.gov.pl, e-mail: wojewoda.wielkopolski@poznan.uw.gov.pl

Organ nadzoru dokonując badania zgodności z prawem uchwały stwierdził, co następuje.

W § 7 ust. 6 pkt 4 lit. c uchwały NR XXVI/378/2008 z dnia 30 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usługowo-mieszkaniowych w Środzie Wielkopolskiej, rejon ulicy Witosa Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej umieściła zapis:„Zrealizowanie budynku mieszkalnego przy granicy działki nr ewid. 1053/5 wymaga zgody sąsiada".

Podobnie w § 7 ust. 6 pkt 4 lit. e ww. uchwały zapisując, iż: „Zrealizowanie budynku gospodarczego przy granicy bocznej działki wymaga zgody sąsiada".

Również w § 8 ust. 6 pkt 4 lit. b przedmiotowej uchwały rada miejska stwierdziła, że:„(…) usytuowanie budynku usługowego wraz z pomieszczeniami gospodarczymi i garażami przy granicy działki wymaga zgody sąsiada". Zapis podobnej treści umieszczono też w § 9 ust. 6 pkt 5 lit. b uchwały rady miejskiej w Środzie Wielkopolskiej: „(…) usytuowanie budynku usługowego przy granicy działki wymaga zgody sąsiada".

Warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i związane z nimi urządzenia, ich usytuowanie na działce budowlanej oraz zagospodarowanie działek przeznaczonych pod zabudowę zostały zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 698 z późn. zm.). W § 12 ww. rozporządzenia w sposób szczegółowy określono warunki usytuowania budynków przy granicy sąsiedniej działki.

Mając na uwadze przede wszystkim treść § 12 ww. rozporządzenia należy stwierdzić, iż umieszczenie w § 7 ust. 6 pkt 4 lit. c i lit. e, § 8 ust. 6 pkt 4 lit. b oraz § 9 ust. 6 pkt 5 lit. b uchwały NR XXVI/378/2008 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej warunku polegającego na uzyskaniu zgody sąsiada nie znajduje umocowania w obowiązujących przepisach prawa. Należy podkreślić, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, zawiera przepisy powszechnie obowiązujące, a jego ustalenia stanowią podstawę prawną do wydawania decyzji administracyjnych (decyzje o pozwoleniu na budowę). W związku z powyższym plan miejscowy musi ściśle spełniać wymagania określone przepisami prawa oraz mieć w nich swoje umocowanie.

W tym stanie rzeczy ze względu na przedstawione wyżej nieprawidłowości niniejsze rozstrzygnięcie jest w pełni uzasadnione.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje skarga za moim pośrednictwem do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu w terminie 30 dni od dnia doręczenia.

WOJEWODA WIELKOPOLSKI

Piotr Florek

Otrzymują:
1. Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej
2. Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska