UCHWAŁA NR XLIII/721/2013
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 24 października 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wlkp.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U z 2013r., poz. 594 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami), **Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXXI/473/2009 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wlkp. i uchwałą nr XVIII/258/2012 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 23 lutego 2012 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wlkp.", po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp." uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wlkp. (etap I), o powierzchni ok. 19,0 ha, zwaną dalej „planem".

2. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 - część graficzna planu, zwana dalej „rysunkiem planu";
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek w skali 1:1000.

§ 2. W zmianie planu ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN;
2) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U;
3) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolem: 1U;
4) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami: 1E, 2E;
5) teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku i w tekście planu symbolem: 1EK;
6) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczone na rysunku i w tekście planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7 KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD;
7) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku i w tekście planu symbolem: 1KDW.

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

1) „budynku gospodarczo-garażowym" – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo-garażowy;
2) „kanale technologicznym" – należy przez to rozumieć ciąg osłonowych elementów obudowy, studni kablowych oraz innych obiektów lub urządzeń służących umieszczaniu lub eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej drogowej, energetycznej i telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania obiektów kubaturowych od linii rozgraniczającej terenu, bez uwzględniania balkonów, loggii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, okapów i gzymsów wystających poza obrys budynku;

4) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć inne źródła prawa;

5) „przeznaczeniu podstawowym” - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze;

6) „funkcji uzupełniającej” - należy przez to rozumieć dodatkowe przeznaczenie terenu nieuciążliwe w stosunku do zabudowy mieszkaniowej, niekolidujące z jego funkcją podstawową i niezmieniające generalnego charakteru zagospodarowania, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe – maksymalnie 40% powierzchni użytkowej budynków na działce budowlanej;

7) „terenie” – należy przez to rozumieć część obszaru planu, wyznaczoną na rysunku planu linią rozgraniczającą, o określonym przeznaczeniu, oznaczony na rysunku planu symbolem liczbowo-literowym;

8) „dach spadzisty” - należy przez to rozumieć dach, którego połać lub połacie są pochylone pod kątem od 18 ^{0} do 45 ^{0};

9) „wiacie” – należy przez to rozumieć budowlę o lekkiej konstrukcji dachowej wspartej na słupach.

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

1) zakaz realizacji zabudowy szeregowej;

2) zakaz lokalizacji:

   a) wolnostojących reklam o powierzchni powyżej 12 m ^{2},

   b) ogrodzeń o przęsłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych wyłącznie od strony granicy z drogami publicznymi;

3) zakaz uszkadzania i przekształcania panujących na terenie objętym planem i w jego otoczeniu stosunków gruntowo-wodnych poprzez zmianę sposobu ukształtowania terenu i gleb oraz przez ich zanieczyszczanie;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, których usytuowanie określa rysunek planu;

5) dla istniejących budynków w dniu uchwalenia zmiany miejscowego planu, usytuowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi powiatowe, zakaz rozbudowy polegającej na powiększeniu ich powierzchni zabudowy w części położonej w tych obszarach, za wyjątkiem nadbudowy, remontu lub przebudowy oraz zmiany geometrii dachu przy zachowaniu zapisów planu,

6) dla istniejących budynków, położonych przy drogach gminnych, które nie zachowują wyznaczonej zmianą planu linii zabudowy, ustala się:

   a) w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie obiektu budowlanego lub na jego rozbudowie z nadbudową, prowadzącej do zmiany szerokości ściany budynku od strony drogi gminnej - zachowanie linii zabudowy wyznaczonej niniejszą zmianą planu lub zachowanie istniejącej linii zabudowy, pod warunkiem uzyskania - przed pozwoleniem na budowę - zgody zarządcy drogi, o której mowa w przepisach odrębnych;

   b) w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na nadbudowie, zmianie geometrii dachu, modernizacji, remoncie lub przebudowie, ale bez zmiany szerokości ściany budynku od strony drogi gminnej - można zachować istniejącą linię zabudowy;

7) dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki istniejących budynków zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie lokalizacji funkcji mieszkalnej, gospodarczej i garażowej lub usługowej w jednym budynku;

9) dopuszczenie budowy miejsc parkingowych w pasie drogowym dróg o szerokości 10,0 m i więcej,

10) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury.

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

1) nakaz gromadzenia i dalszego zagospodarowania odpadów w ramach gminnego, zorganizowanego systemu zagospodarowania odpadów - zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz wojewódzkim planem gospodarki odpadami;

2) odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych lub roztopowych z dróg docelowo do sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez właściciela sieci oraz w oparciu o przepisy odrębne, do czasu wybudowania sieci dopuszcza się odprowadzenie wód w granicach nieruchomości;

3) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych w obrębie działki budowlanej bez naruszania interesów osób trzecich, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej a do czasu jej wybudowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z których będą one wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków;

5) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

6) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

7) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo alternatywne źródła energii;

8) na terenach oznaczonych symbolem MN, MN/U, obowiązujące dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast dla terenu U dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;

9) zagospodarowanie mas ziemnych spełniających standardy jakości gleb i ziemi powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie działki budowlanej lub w miejscach wskazanych przez służby gminne.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak takich terenów.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak takich terenów.

§ 8. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od 1MN do 6MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) funkcję uzupełniającą – usługi;

3) zakaz zabudowy szeregowej;

4) nowo wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m^2, za wyjątkiem działek nr 977/3, 980/5, 972/18, 975/35, 979/3 gdzie minimalna powierzchnia wynosi 300 m^2;

5) zakaz lokalizowania hurtowni i magazynów nie związanych z inwestycją realizowaną na danej działce budowlanej, warsztatów naprawczych samochodów i pojazdów oraz blacharskich i wulkanizacyjnych;

6) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego:

   a) wysokość do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12,0 m do głównej kalenicy, przy czym utrzymuje się istniejące budynki trzykondygnacyjne z możliwością ich rozbudowy, przebudowy przy zachowaniu parametrów jak dla terenu 7 MN;

   b) dach spadzisty o nachyleniu od 18 ^{o} do 45 ^{o},

   c) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości, z wyjątkiem: granic, w których zlokalizowane są budynki, na postulowanych podziałach działek 977/3, 980/5, 972/18, 975/35 oraz innych sytuacjach wymienionych w przepisach szczegółowych **;**

7) dla budynku gospodarczo-garażowego:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy 48,0 m^2,

   b) dach spadzisty o nachyleniu od 18 ^{o} do 45 ^{o},

c) maksymalną wysokość do głównej kalenicy 6,0 m,

d) zakaz łączenia z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym lub usługowym w sposób tworzący pierzeję,

e) dopuszcza się lokalizację wyłącznie w głębi działki budowlanej w odległości minimum 3 m od budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, jako wolno stojące lub dopuszcza się lokalizację w granicy nieruchomości, przy czym budynek zlokalizowany w granicy może mieć maksymalną powierzchnię 35 m^2;

8) dopuszczenie lokalizacji wiaty:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20,0 m^2,

b) dach dowolny,

c) maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu 3,0 m,

d) w granicy nieruchomości lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, lub gospodarczo-garażowego;

9) lokalizacja budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

10) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 35% powierzchni działki budowlanej;

11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% powierzchni działki budowlanej;

12) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż: dla budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo minimum 2 stanowiska w przypadku realizacji funkcji usługowej.

§ 9. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 7MN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) funkcję uzupełniającą – usługi;

3) zakaz zabudowy szeregowej;

4) nowo wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m^2, za wyjątkiem działki nr 983/1, gdzie minimalna powierzchnia wynosi 380 m^2;

5) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego:

a) wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12,0 m do głównej kalenicy,

b) dach spadzisty o nachyleniu od 18 ^{o} do 45 ^{o},

c) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości, z wyjątkiem: granic, w których zlokalizowane są budynki oraz innych sytuacji wymienionych w przepisach szczegółowych;

6) dla budynku gospodarczo-garażowego:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 48,0 m^2,

b) dach spadzisty o nachyleniu od 18 ^{o} do 45 ^{o},

c) maksymalną wysokość do głównej kalenicy 6,0 m,

d) zakaz łączenia z budynkiem mieszkalnym lub mieszkalno-usługowym lub usługowym w sposób tworzący pierzeję,

e) dopuszcza się lokalizację wyłącznie w głębi działki budowlanej w odległości minimum 3 m od budynku mieszkalnego lub budynku mieszkalno-usługowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, jako wolno stojące lub dopuszcza się lokalizację w granicy nieruchomości, przy czym budynek zlokalizowany w granicy może mieć maksymalną powierzchnię 35 m^2;

7) dopuszczenie lokalizacji wiaty:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 20,0 m^2,

b) dach dowolny,

c) maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu 3,0 m,

d) w granicy nieruchomości lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, lub gospodarczo-garażowego;

8) lokalizacja budynków zgodnie z naniesionym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

9) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 35% powierzchni działki budowlanej;

10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% powierzchni działki budowlanej;

11) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż: dla budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo minimum 2 stanowiska w przypadku realizacji funkcji usługowej.

§ 10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej od 1MN/U do 4MN/U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;

2) nowo wydzielane działki budowlane o minimalnej powierzchni 800 m^2;

3) dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego:

a) wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12,0 m do głównej kalenicy,

b) dach spadzisty o nachyleniu od 18 ^{o} do 45 ^{o},

c) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej z możliwością przeznaczenia na parking dla samochodów osobowych,

d) zakaz lokalizacji w granicy nieruchomości, z wyjątkiem granic w których zlokalizowane są budynki oraz innych sytuacji wymienionych w przepisach szczegółowych;

4) dla budynku gospodarczo-garażowego:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy 48,0 m^2,

b) dach spadzisty o nachyleniu od 18 ^{o} do 45 ^{o},

c) maksymalną wysokość do głównej kalenicy 6,0 m,

d) dopuszcza się lokalizację wyłącznie w głębi działki budowlanej w odległości minimum 3 m od budynku mieszkalnego, budynku mieszkalno-usługowego lub usługowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, jako wolno stojący lub dopuszcza się lokalizację w granicy nieruchomości, przy czym budynek zlokalizowany w granicy może mieć maksymalną powierzchnię 35 m^2;

5) lokalizacja budynków zgodnie z naniesionym na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

6) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 40% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20% powierzchni działki budowlanej;

8) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż: dla budynku mieszkalnego w zabudowie jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny oraz dodatkowo minimum 2 stanowiska dla funkcji usługowej.

§ 11. Dla terenu zabudowy usługowej 1U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;

2) dla budynku usługowego:

a) wysokość do trzech kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 12,0 m do głównej kalenicy,

b) dach spadzisty o nachyleniu od 18 ^{o} do 45°;

3) dopuszczenie realizacji funkcji mieszkaniowej jako dwa mieszkania służbowe o powierzchni użytkowej do 220 m^2;

4) lokalizację budynków zgodnie z naniesionymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

5) łączną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 50% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 20% powierzchni działki budowlanej;

7) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych w łącznej ilości nie mniejszej niż: na każde 100 m ^{2} powierzchni usługowej 3 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych.

§ 12. Dla terenów elektroenergetycznych 1E, 2E ustala się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych.

§ 13. Dla terenu infrastruktury technicznej 1EK ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lokalizację urządzeń elektroenergetycznych lub urządzeń przepompowni;

2) dopuszczenie włączenia terenu do sąsiednich działek na terenie 3MN, bez możliwości zmiany funkcji podstawowej.

§ 14. Dla terenów dróg:

1) publicznej - dojazdowej 2KDD, 3KDD, 4KDD, 7KDD ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 12,0 m,

b) realizację jezdni o utwardzonej nawierzchni,

c) dopuszczenie realizacji chodników oraz ścieżki rowerowej,

d) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej;

e) dla terenu drogi 3KDD nakaz realizacji placu do zawracania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) publicznych - dojazdowych 1KDD, 5KDD, 6KDD, 8KDD, 12KDD, 13KDD ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

b) realizację jezdni o utwardzonej nawierzchni,

c) dopuszczenie realizacji chodników oraz ścieżki rowerowej,

d) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej,

e) dla terenów dróg 5KDD, 6KDD, 8KDD nakaz realizacji placu do zawracania zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) publicznej - dojazdowej 9KDD ustala się:

a) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 17,0 m,

b) realizację jezdni o utwardzonej nawierzchni,

c) dopuszczenie realizacji chodników oraz ścieżki rowerowej,

d) dopuszczenie budowy stanowisk postojowych,

e) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej;

4) publicznej – dojazdowej 10KDD ustala się:

a) dopuszczenie realizacji jezdni o utwardzonej nawierzchni,

b) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych,

c) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej,

d) dopuszczenie realizacji chodników oraz ścieżki rowerowej;

5) publicznych – dojazdowych 11KDD ustala się:

a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m;

b) realizację jezdni o utwardzonej nawierzchni,

c) dopuszczenie realizacji chodników oraz ścieżki rowerowej,

d) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej.

6) wewnętrznej - 1KDW ustala się:

a) minimalną szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m;

b) realizację jezdni o utwardzonej nawierzchni,

c) dopuszczenie realizacji chodników oraz ścieżki rowerowej,

d) nakaz lokalizacji zieleni przydrożnej.

§ 15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ustala się:

1) teren opracowania znajduje się w granicach obszaru objętego koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej oraz gazu ziemnego – Kórnik – Środa Nr 32/96/p z dnia 19 lipca 1996 roku, ważnej do dnia 19 lipca 2015 roku,

2) na terenie objętym planem nie przewiduje się i nie planuje się działalności poszukiwawczo – rozpoznawczych złóż ropy naftowej i gazu ziemnego.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu miejscowego ustala się:

1) poza określonymi, w niniejszej uchwale, zasadami i warunkami dzielenia nieruchomości, objętych planem miejscowym, dopuszczenie dokonania wydzieleń mających na celu powiększenie sąsiedniej działki, bez zmiany funkcji, przy czym działka z której dokonuje się wydzieleń nie może mieć powierzchni mniejszej niż 600 m^2 po podziale;

2) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż ustalone w planie;

3) minimalną szerokość frontów działek:

a) dla zabudowy bliźniaczej 10,0 m,

b) dla zabudowy wolnostojącej 18,0 m,

c) zapis dotyczący minimalnych szerokości frontów działek nie dotyczy działek wydzielanych na podstawie § 16 ust. 1 i 2 niniejszej uchwały oraz działek na końcach dróg nie przejezdnych.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się: dla linii elektroenergetycznych SN 15kV pas technologiczny o szerokości 15,0 m w której obowiązują ograniczenia określone w arkuszach Polskiej Normy, z dopuszczeniem zabudowy w odległości mniejszej niż 7,5m od osi linii na podstawie każdorazowego uzyskania zgody właściciela linii elektroenergetycznej.

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

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, energię cieplną oraz inne elementy uzbrojenia z istniejącej lub projektowanej sieci infrastruktury technicznej;

2) dla infrastruktury elektroenergetycznej:

a) zachowuje się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną z dopuszczeniem skablowania, przebudowy, rozbudowy i innych robót budowlanych,

b) realizację i finansowanie inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi będącymi własnością operatora systemu dystrybucyjnego na przedmiotowym terenie odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi odpowiednio na podstawie: warunków przyłączenia albo usunięcia kolizji, które określi operator systemu dystrybucyjnego na wniosek zainteresowanych podmiotów,

c) dopuszcza się pobudowanie nasłupowych stacji transformatorowych;

3) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących dróg publicznych położonych poza granicami zmiany planu oraz z projektowanych dróg publicznych dojazdowych i drogi wewnętrznej lub poprzez ustanowienie służebności przejazdu i przechodu dla każdoczesnego właściciela działki;

4) dopuszczenie realizacji kanałów technologicznych w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie realizacji sieci infrastruktury technicznej na terenie objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 20. W zakresie stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następujące w wysokości:

1) 10% dla wszystkich terenów za wyjątkiem terenów wymienionych w §20 ust. 2 niniejszej uchwały;

2) 0 % dla terenów KDD, KDW, E, EK, ponieważ uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje wzrostu wartości tych nieruchomości.

§ 21. W granicach zmiany planu tracą moc ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wlkp., uchwalonego uchwałą Nr XVI/236/2000 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 18 września 2000 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z 2000 r. Nr 70, poz. 944).

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

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIII/721/2013
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 października 2013 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLIII/721/2013

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLIII/721/2013

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 24 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wielkopolskiej

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga co następuje:

1. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska, w ogłoszeniu, jakie ukazało się w dniu 9 listopada 2011 r. w „Głosie Powiatu Średzkiego" oraz obwieszczeniu wywieszonym na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w dniach od 10 listopada 2011 r. do 27 grudnia 2011 r., jak i na urzędowej stronie internetowej BIP, wyznaczył miejsce i termin składania uwag do projektu uchwały, w dniach od 18 listopada 2011 r. do 09 grudnia 2011 r. Uwagi przyjmowano do 23 grudnia 2011 r.

W dniu 29 listopada 2011r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wpłynęły cztery pisma zawierające uwagi, które rozpatrzono następująco:

a) dwa pisma zawierające uwagi zostały uwzględnione w całości (data wpływu uwag: 5.12.2011 r. i 09.12.2011 r.),

b) jedno pismo zawierające uwagę, zostało uwzględnione w części, a w części nieuwzględnione (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały, data wpływu uwagi: 21.11.2011 r.),

c) jedno pismo zawierające pięć uwag (data wpływu uwagi: 23.12.2011 r.), zostało rozpatrzone następująco:

jedna uwaga została uwzględniona w całości przez Burmistrza Miasta w rozstrzygnięciu z dnia 10.01.2012 r. Z uwagi na fakt, iż uwaga dotyczy działki nr ewid. 981, która nie jest położona w granicach opracowania niniejszej zmiany planu miejscowego, nie jest przedmiotem niniejszej uchwały,

jedną uwagę uwzględniono w części, a w części nie została uwzględniona (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały),

jedna uwaga nie została uwzględniona (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały);

uwaga dotycząca określenia obszaru działki nr ewid. 981 jako teren upraw rolnych ogrodniczych z możliwością zabudowy mieszkaniowej i usługowej, z uwagi na fakt, iż ww. działka nie jest położona w granicach opracowania niniejszej zmiany planu miejscowego, zostanie rozpatrzona przez Radę Miejską przed uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr ewid. 981, w II etapie,

uwaga o treści: „w przypadku nie uwzględnienia uwag wnoszę o nie dokonywanie zmian w dotychczas obowiązującym planie w obrębie nieruchomości nr 981 i sąsiadujących z nią działek", z uwagi na fakt, iż działka nr ewid. 981 nie jest położona w granicach opracowania niniejszej zmiany planu miejscowego, zostanie rozpatrzona w tej części przez Radę Miejską przed uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr ewid. 981, w II etapie. Z kolei, część uwagi dotycząca nie dokonywania zmian w przeznaczeniu działek sąsiednich, zostaje rozpatrzona jako nieuwzględniona (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały).

2. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska, ponownie w ogłoszeniu, jakie ukazało się w dniu 04 kwietnia 2012 r. w „Głosie Powiatu Średzkiego” oraz obwieszczeniu wywieszonym na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w dniach od 3 kwietnia 2012 r. do 23 maja 2012 r., jak i na urzędowej stronie internetowej BIP, wyznaczył miejsce i termin składania uwag do projektu uchwały, w dniach od 12 kwietnia 2012 r. do 04 maja 2012 r. Uwagi przyjmowano do 21 maja 2012 r.

W dniu 25 kwietnia 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wpłynęło:

1) w terminie - sześć pism zawierających uwagi, z czego trzy pisma zostały wycofane przez Wnioskodawców przed ich rozpatrzeniem. Pozostałe trzy pisma zawierające uwagi rozpatrzono następująco:

a) jedna uwaga została uwzględniona w całości (data wpływu uwagi: 21.05.2012 r.),

b) jedno pismo zawierające sześć uwag (data wpływu uwagi: 21.05.2012r.), z których:

cztery uwagi nie zostały uwzględnione w całości (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały),

uwaga dotycząca określenia obszaru nieruchomości o nr ewid. 981 jako teren upraw rolnych i ogrodniczych z możliwością zabudowy mieszkaniowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych z tarasem na dachu, dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnej z możliwością przeznaczenia na parking dla samochodów osobowych oraz możliwość podziału na działki o minimalnej powierzchni 600 m^2, z uwagi na fakt, iż ww. działka nie jest położona w granicach opracowania niniejszej zmiany planu miejscowego, zostanie rozpatrzona przez Radę Miejską przed uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr ewid. 981, w II etapie,

uwaga o treści: „w przypadku nie uwzględnienia uwag wnoszę o nie dokonywanie zmian w dotychczas obowiązującym planie w obrębie nieruchomości nr 981 i sąsiadujących z nią działek. W szczególności nie zgadzam się na zmianę przeznaczenia działek po podziale nieruchomości 979 z rolnych na budowlane”, z uwagi na fakt, iż działka nr ewid. 981 nie jest położona w granicach opracowania niniejszej zmiany planu miejscowego, zostanie rozpatrzona w tej części przez Radę Miejską przed uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr ewid. 981, w II etapie. Z kolei, część uwagi dotycząca nie dokonywania zmian w przeznaczeniu działek sąsiednich, zostaje rozpatrzona jako nieuwzględniona (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały),

uwaga dotyczącą podziału działki nr ewid. 976 na dwie działki budowlane z możliwością zabudowy działki pod dom jednorodzinny wolnostojący, z drogą dojazdową od strony nowopowstałego osiedla, zgodnie z rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska z dnia 08.06.2012 r., miała zostać uwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością geodezyjnego podziału na działki budowlane o minimalnej powierzchni 600 m^2, oraz miała nie zostać uwzględniona w części dotyczącej nowej drogi dojazdowej. Po wyrażeniu zgody na zaprojektowanie drogi dojazdowej do działki nr ewid. 976 przez właścicielkę sąsiedniej działki nr ewid. 977/17, uwzględniono ww. uwagę w niniejszej uchwale. W związku z powyższym nie podlega ona rozpatrzeniu przez Radę Miejską, jako uwaga nieuwzględniona;

2) po upływie terminu do składania uwag, wpłynęły pisma, które zostały rozpatrzone następująco:

a) jedno pismo zawierające dwie uwagi (data wpływu: 17.10.2012 r.), z których jedną uwagę uwzględniono, jedna uwaga nie została uwzględniona (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały),

b) dwa pisma zawierające uwagi (data wpływu: 28.05.2012 r. i 25.10.2012 r.), zostały uwzględnione,

c) dwie osoby wniosły siedem uwag do protokołu, które zostały uwzględnione.

3. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska, ponownie w ogłoszeniu, jakie ukazało się w dniu 07 sierpnia 2013 r. w „Głosie Powiatu Średzkiego” oraz obwieszczeniu wywieszonym na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miejskiego w dniach od 7 sierpnia 2013 r. do 25 września 2013 r., jak i na urzędowej stronie internetowej BIP, wyznaczył miejsce i termin składania uwag do projektu uchwały, w dniach od 16 sierpnia 2013 r. do 06 września 2013 r. Uwagi przyjmowano do 20 września 2013 r.

W dniu 5 września 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu wpłynęły dwa pisma zawierające sześć uwag, z których:

a) jedno pismo zawierające dwie uwagi uwzględniono (data wpływu uwagi: 20.09.2013 r.),

b) cztery uwagi nie zostały uwzględnione, przy czym uwaga o treści: „w przypadku nie uwzględnienia powyższej uwagi uwag wnoszę o nie dokonywanie zmian w dotychczas obowiązującym planie w obrębie nieruchomości nr 981 i sąsiadujących z nią działek. W szczególności nie zgadzam się na zmianę przeznaczenia działek po podziale nieruchomości 979 z rolnych na budowlane", z uwagi na fakt, iż działka nr ewid. 981 nie jest położona w granicach opracowania niniejszej zmiany planu miejscowego, zostanie rozpatrzona w tej części przez Radę Miejską przed uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego działkę nr ewid. 981, w II etapie. Z kolei, część uwagi dotycząca nie dokonywania zmian w przeznaczeniu działek sąsiednich, zostaje rozpatrzona jako nieuwzględniona (zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały).

4. Lista uwag nieuwzględnionych została przekazana Radzie Miejskiej wraz z projektem zmiany planu.

5. W związku z powyższym, Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, po zapoznaniu się z uwagami, postanawia o odrzuceniu wszystkich uwag, zgodnie z załączonym wykazem uwag.

załącznik do załącznika

Zalacznik2.pdf

załącznik do załącznika do Uchwały Nr XLIII/721/2013 WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wielkopolskiej

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIII/721/2013
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 października 2013 r.
Zalacznik3.pdf

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIII/721/2013

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XLIII/721/2013 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 października 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wlkp.

1. Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni ok. 19,0 ha, położony w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej.
2. Obecnie teren jest w większej części zainwestowany. Grunty objęte zmianą planu przeznacza się pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy usługowej oraz pod tereny urządzeń elektroenergetycznych, infrastruktury technicznej oraz drogi.
3. Obszar opracowania stanowią własności prywatne i własność Gminy Środa Wielkopolska. Zapisane w planie zasady zabudowy gwarantują właściwą strukturę przestrzenną obszaru.
4. Prace nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wlkp. prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na starych zasadach (art. 4a ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010r. Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami).
5. Sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wlkp. wywołane zostało uchwałą Nr XXXI/473/2009 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 czerwca 2009 r. zmienionej uchwałą Nr XVIII/258/2012 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 23 lutego 2012 r.

   Uchwała Nr XVIII/258/2012 z dnia 23 lutego 2012 r. umożliwia realizację uchwały Nr XXXI/473/2009 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 czerwca 2009 r. w trzech odrębnych etapach. Przedmiotem niniejszej uchwały są ustalenia dla terenu znajdującego się w granicach etapu I, określonego w uchwale.

6. Projekt zmiany planu uzyskał pozytywne opinie: Powiatowej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Środzie Wielkopolskiej (opinia z uwagami), Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, Delegatura w Poznaniu, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wielkopolskiej (opinia bez uwag) oraz opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu (opinia z uwagami), a także niezbędne uzgodnienia.
7. W trakcie procedury wpłynęło między innymi uzgodnienie Zarządu Województwa Wielkopolskiego nr DI.IV.044-7634.604 2011 z dnia 18 sierpnia 2011 r., w zakresie zadań i programów określonych w art. 39 ust. 3 i 4 oraz art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717 ze zmianami), ujętych w zmianie Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego, w którym zgłoszono następujące uwagi, że:

   - w strefach oddziaływania linii elekroenergetycznych średniego napięcia SA 15 KV nie należy lokalizować zabudowy mieszkaniowej (na rysunku planu kilka nowych budynków zaprojektowanych zostało pod liniami w pasach technologicznych wzdłuż linii SA 15 KV);
   - zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w tak dużym kompleksie mieszkaniowym powinny zostać wyznaczone przestrzenie publiczne.

Rozpatrując ww. pismo stwierdzono, że plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji zabudowy w strefach oddziaływania linii SN na warunkach określonych przez właściciela sieci. Ponadto plan miejscowy realizowany jest w terenie w znacznym stopniu zainwestowanym, z ukształtowaną zabudową (w oparciu o istniejące podziały geodezyjne). Ze względu na stopień zainwestowania terenu w bezpośrednim otoczeniu planu miejscowego, nie było zasadne oraz możliwe lokalizowanie w jego granicach nowych terenów przestrzeni publicznych.

8. W dniach od 18 listopada 2011r. do 09 grudnia 2011r. projekt zmiany planu został wyłożony do publicznego wglądu. Uwagi przyjmowano do 23 grudnia 2011 r. W dniu 29 listopada 2011r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. W ustawowo określonym terminie do projektu zmiany planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone.
9. W związku z uchwałą Nr XVIII/258/2012 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 23 lutego 2012 r. i określeniem przedmiotu niniejszej uchwały do ustaleń dla terenu znajdującego się w granicach etapu I, określonego w uchwale, w dniach od 12 kwietnia 2012r. do 04 maja 2012r. projekt zmiany planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Uwagi przyjmowano do 21 maja 2012 r. W dniu 25 kwietnia 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. W ustawowo określonym terminie oraz po upływie terminu do projektu zmiany planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone.
10. Zgodnie z procedurą planistyczną zmieniony projekt zmiany planu ponownie poddano opiniowaniu oraz uzgodnieniom z organami właściwymi do opiniowania i uzgadniania.
11. W dniach od 16 sierpnia 2013 r. do 06 września 2013 r. projekt zmiany planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Uwagi przyjmowano do 20 września 2013 r. W dniu 5 września 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami. W ustawowo określonym terminie do projektu zmiany planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone.
12. Wykaz nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego przedstawia załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
13. W oparciu o przepisy określone w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
    W przedstawionym kształcie przedmiotowa zmiana planu nie wywoła negatywnych zmian w środowisku.
14. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej projekt uchwały z załącznikami.
15. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej stwierdziła zgodność przyjętych w zmianie planu rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska (zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVI/374/2002 z dnia 20 lutego 2002r., zmienionego Uchwałami Nr: III/21/2006 z dnia 28 grudnia 2006r., XV/209/2008 z dnia 24 stycznia 2008 r., Nr XLIII/700/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz nr XVI/193/2011 z dnia 24.11.2011 r. Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej), a następnie rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.
16. Wobec wyczerpania procedury, przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wlkp., został skierowany przez Burmistrza wraz z listą nieuwzględnionych uwag, do przedstawienia Radzie Miejskiej.
17. Po uchwaleniu zmiany planu, uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Wielkopolskiemu w celu oceny zgodności z prawem a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

WYKAZ UWAG NIEUWZGLĘDNIONYCH

WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wielkopolskiej

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej załącznik do Uchwały Nr – XLIII/721/2013 z dnia 24 października 2013 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Uwagi nieuwzględnione wniesione w trakcie pierwszego wyłożenia w dniach od 18 listopada 2011 r. do 09 grudnia 2011 r.										
1.	21.11.2011 r.	R. Przybylski 63-000 Środa Wielkopolska	Uwaga dotyczy dopuszczenia ogrodzeń z płyt betonowych. Działka posiada 20 m dojazd, który ma zostać zabudowany płotem z płyt betonowych co stanowiłoby wiatę garażową.	Działka nr ewid. 3664/2	Zakaz lokalizacji ogrodzeń o przęsłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych. Projekt planu dopuszczał lokalizację budynków garażowych wyłącznie w głębi działki budowlanej w odległości minimum 5 m od budynku	-	Uwaga nie-uwzględniona w części	-	Uwaga nie-uwzględniona w części	Zakaz lokalizacji ogrodzeń o przęsłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych został skorygowany o zapis: „wyłącznie od strony granicy z drogami publicznymi.” W związku z powyższym: – pozostawiono zakaz budowy ogrodzeń z płyt betonowych w granicy nieruchomości od strony drogi publicznej, – dopuszczalna jest

					mieszkalnego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, jako wolno stojący lub dopuszcza się lokalizację w granicy nieruchomości.					budowa ogrodzenia z płyt betonowych między granicami sąsiednich nieruchomości. Lokalizacja wiaty garażowej na działce nr ewid. 3664/2 jest możliwa zgodnie z ustaleniami planu. Zabudowa całego wjazdu na przedmiotową działkę nie jest możliwa ze względu na linię zabudowy i ustalenia planu. Poza tym zabudowa wjazdu wiatą utrudniłaby dostęp straży pożarnej na wypadek pożaru i mogłaby doprowadzić do sporów sąsiedzkich.
2.	23.12.2011 r.	S. Litka 63-000 Środa Wielkopolska	wykreślenie z planu przedłużenia drogi 11KDD od granicy nieruchomości nr ewid. 981 do wysokości wjazdu na teren nieruchomości o nr ewid. 978/25 i 978/33	Działki nr ewid. 979/2, 979/3, 978/34	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren dróg publicznych – dojazdowych	-	Uwaga nie-uwzględniona w części	-	Uwaga nie-uwzględniona w części	Uwaga nie uwzględniona w części dotyczącej wykreślenia drogi 11KDD na działce 978/34. Działka nr ewid. 978/34 o powierzchni 0,0107 ha, położona jest na przedłużeniu ul. Unruga, przez co zasadne jest jej przeznaczenie pod drogę, co jednocześnie umożliwi dostęp do drogi działek nr ewid. 979/2 i 979/3 wydzielonych geodezyjnie przez sąd oraz do

										istniejącej działki nr ewid. 978/35.
3.			doprecyzowanie zapisu dotyczącego budowy budynku gospodarczo-garażowego w granicy nieruchomości poprzez dodanie po słowach: „lub w granicy nieruchomości” zapisu: „po uzyskaniu zgody właściciela graniczącej nieruchomości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie”.	Obszar planu	Plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w granicy nieruchomości	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Zaproponowany zapis dotyczący lokalizacji budynków gospodarczo-garażowych: „po uzyskaniu zgody właściciela graniczącej nieruchomości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” nie znajduje umocowania w obowiązujących przepisach prawa, a ustalenia planu miejscowego muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa.

4.			w przypadku nie uwzględnienia powyższych uwag, Wnioskodawczyni prosi o nie dokonywanie zmian w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie nieruchomości sąsiadujących z działką nr ewid. 981.	Działki sąsiadujące z działką nr ewid. 981	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny dróg publicznych – dojazdowych, granice pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej SN	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Wnosząca uwagę nie ma tytułu prawnego do działek sąsiadujących z działką stanowiącą jej własność (nr ewid. 981), do przeznaczenia których wnosi uwagę. Zmiana przeznaczenia sąsiednich działek nr 979/1, 979/2, 979/3 i innych działek sąsiadujących, jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Uwagi nieuwzględnione wniesione w trakcie drugiego wyłożenia w dniach od 12 kwietnia 2012 r. do 04 maja 2012 r.										
5.	21.05.2012 r. .	S. Litka 63-000 Środa Wielkopolska	Wykreślenie z planu drogi wewnętrznej 1KDW	Działka nr 981 i obszar całego planu	Brak ustaleń – działka nr ewid. 981 poza granicami opracowania niniejszej uchwały, pozostałe działki objęte planem, zgodnie z projektem planu (brak drogi 1KDW)	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga bezprzedmiotowa. W projekcie planu wyłożonym w dniach od 12 kwietnia 2012 r. do 04 maja 2012 r., nie zaprojektowano żadnej drogi 1KDW (w poprzednio wyłożonym projekcie planu droga 1KDW wkreślona była na działce nr ewid. 981).

6.			zapewnienie drogi dojazdowej do nieruchomości o nr ewid. 981 od ul. Gen. Bora Komorowskiego bądź ul. Unruga	Działki nr ewid.: 979/2, 988/14, 990/17,	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, granice pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej SN	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Zaprojektowanie drogi dojazdowej do działki nr ewid. 981, znajdującej się poza granicami opracowania może doprowadzić do sporów sąsiedzkich, ponieważ nowy układ komunikacyjny przebiegałby przez teren nieruchomości nie będącej własnością Pani S. Litka, wnoszącej uwagę. Właściciele działek nr ewid.: 978/25, 978/33, 979/2, 979/3, 978/15, 978/27 i 978/35 nie wyrażają zgody na poprowadzenie nowej drogi, z uwagi na wzmożony ruch komunikacyjny i hałas, które mogą obniżyć wartości użytkowe ich działek zakupionych między innymi ze względu na położenie tych działek budowlanych zgodne z obecnym stanem w planie zagospodarowania przestrzennego. Działka nr ewid. 981, znajdująca się poza granicami opracowania, ma dojazd z ul. Polnej.
				Działki nr ewid. 979/3, 988/10, 988/11, 988/12, 988/13, 990/18, 990/19, 990/20	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					

										Istniejący układ komunikacyjny wynika z ustaleń obowiązującego planu opracowanego w 2000 r. Właściciel działek nr ewid. 990/19 i 990/20, pismem z dnia 03.12.2012 r., nie wyraził zgody na zaprojektowanie drogi dojazdowej do działki nr ewid. 981 przez działki nr ewid. 990/19 i 990/20.
7.			doprecyzowanie zapisu § 8 pkt 8, § 9 pkt 9 podpunkt e i § 10 pkt 4 podpunkt d – poprzez dodanie po słowach „lub w granicy nieruchomości” następującej treści: „po uzyskaniu zgody właściciela graniczącej nieruchomości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny	Obszar planu	Plan dopuszcza lokalizację budynków gospodarczo-garażowych w granicy nieruchomości.		Uwaga nie-uwzględniona		Uwaga nie-uwzględniona	Wymienione przez wnoszącą uwagi: § 8 pkt 8 i § 9 pkt 9 podpunkt e, nie dotyczą budowy budynków w granicy nieruchomości, o których pisze Wnosząca uwagę. Zaproponowany zapis: „po uzyskaniu zgody właściciela graniczącej nieruchomości zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie” nie znajduje umocowania w obowiązujących przepisach prawa, a

			odpowiadać budynki i ich usytuowanie”							ustalenia planu miejscowego muszą być z nimi zgodne.
8.			w przypadku nie uwzględnienia uwag Wnioskodawczyni prosi o nie dokonywanie zmian w dotychczas obowiązującym planie w obrębie nieruchomości sąsiadujących z działką nr ewid. 981. W szczególności nie zgadza się na zmianę przeznaczenia działek po podziale nieruchomości 979 z rolnych na budowlane.	Działki sąsiadujące z działką nr ewid. 981, w tym działki nr ewid.: 979/1, 979/2, 979/3	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, granice pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej SN.	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona.	Wnosząca uwagę nie ma tytułu prawnego do sąsiednich działek sąsiadujących z działką nr ewid. 981, w tym do działek nr ewid.: 979/1, 979/2, 979/3, do których wnosi uwagę, a zmiana ich przeznaczenia jest zgodna z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
9.			Zakończenie drogi na przedłużeniu drogi Unruga do zbiegu granic działek 978/15 i 978/25, zgodnie z obowiązującym planem z 2000 r. i zarezerwowanie w tym miejscu działki	Działki nr ewid. 978/34 i 978/26	Teren drogi publicznej dojazdowej	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Wnosząca uwagę nie ma tytułu prawnego do sąsiednich działek nr ewid.: 978/34 i 978/26, do których wnosi uwagę – właścicielem jest Gmina Środa Wielkopolska Projekt planu został pozytywnie uzgodniony z firmą ENEA Operator

			pod budowę urządzeń elektroenergetycznych na wypadek ryzyka przepięć, zgodnie z sugestią zainteresowanych osób lub w celu realizacji innych potrzeb społeczności lokalnej.							Sp. z o.o. we Wrześni oraz ENEA SA w Poznaniu, bez uwag na mocy art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Działka nr ewid. 978/34 o powierzchni 0,0107 ha, położona jest na przedłużeniu ul. Unruga, przez co zasadne jest jej przeznaczenie pod drogę, co jednocześnie umożliwi dostęp do drogi działek nr ewid. 979/2 i 979/3 wydzielonych geodezyjnie przez sąd oraz istniejącej działki nr ewid. 978/35.
10	17.10.2012	S. Litka 63-000 Środa Wielkopolska	naniesienie w planie drogi oznaczonej jako 11 KDD, zgodnie z załączonym do pisma szkicem	Działki nr ewid. 990/19 i 990/20	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Uwaga wpłynęła po terminie Właściciel działki nr ewid. 990/19 i 990/20 nie wyraża zgody na zaprojektowanie drogi.
Uwagi nieuwzględnione wniesione w trakcie trzeciego wyłożenia w dniach od 16 sierpnia 2013 r. do 06 sierpnia 2013 r.										

11.	20.09.2013 r.	S. Litka 63-000 Środa Wielkopolska	Zapewnienie dostępu do drogi publicznej do nieruchomości o nr 981od ul. Unruga, bądź od ul. gen. Bora Komorowskiego.	Działki nr ewid.: 979/2, 988/14, 990/17,	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, granice pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej SN	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Istniejący układ komunikacyjny wynika z ustaleń obowiązującego planu opracowanego w 2000 r. Zaprojektowanie dróg dojazdowych może doprowadzić do sporów sąsiedzkich, ponieważ nowy układ komunikacyjny przebiegałby przez tereny nieruchomości nie będących własnością Pani S. Litka, wnoszącej uwagę. Właściciele działek nr ewid.: 978/25, 978/33, 979/2, 979/3, 978/15, 978/27 i 978/35 nie wyrażają zgody na poprowadzenie nowej drogi, z uwagi na wzmożony ruch komunikacyjny i hałas, które mogą obniżyć wartości użytkowe ich działek zakupionych między innymi ze względu na położenie tych działek budowlanych zgodne z obecnym stanem w planie zagospodarowania przestrzennego, co wynika z pisma z dnia
				Działki nr ewid. 979/3, 988/10, 988/11, 988/12, 988/13, 990/18, 990/19, 990/20	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej					

										08.12.2011r. Właściciel działek nr ewid. 990/19 i 990/20, pismem z dnia 03.12.2012 r., nie wyraził zgody na zaprojektowanie drogi dojazdowej do działki nr ewid. 981 przez działki nr ewid. 990/19 i 990/20. Działka nr ewid. 981 przylega do ul. Polnej. W związku z powyższym, ma zapewniony dostęp do drogi publicznej oraz posiada parametry pozwalające na zaprojektowanie na jej terenie dodatkowej drogi do obsługi komunikacyjnej mogących ewentualnie powstać w przyszłości działek budowlanych, w II etapie opracowania zmiany planu miejscowego. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu część działek sąsiadujących z działką nr ewid. 981 jest już zabudowana.

										Uwaga sprzeczna z uwagą nr 13, zgłoszoną przez Panią S. Litka
12.			Nie dokonywanie zmian w dotychczas obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego w obrębie nieruchomości sąsiadujących z działką nr ewid. 981. W szczególności nie zgadzam się na zmianę przeznaczenia działek po podziale nieruchomości 979 z rolnych na budowlane	Działki sąsiadujące z działką nr ewid. 981, w tym działki nr ewid.: 979/1, 979/2, 979/3	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, granice pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej SN	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Wnosząca uwagę, nie ma tytułu prawnego do działek, do których zgłasza uwagę. Pozostawienie funkcji rolnej na działkach sąsiadujących z działką nr ewid. 981, powstałych z podziału działki nr ewid. 979, jest sprzeczne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, zgodnie z którym działki stanowią tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową.
13.			Zakończenie drogi na przedłużeniu drogi Unruga do zbiegu granic działek 978/15 i 978/25, zgodnie z	Działki nr ewid. 978/34 i 978/26	Teren drogi publicznej dojazdowej	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Wnosząca uwagę nie ma tytułu prawnego do sąsiednich działek nr ewid.: 978/34 i 978/26, do których wnosi uwagę – właścicielem jest Gmina Środa Wielkopolska Działka nr ewid. 978/34

			obowiązującym planem z 2000 r.							o powierzchni 0,0107 ha, położona jest na przedłużeniu ul. Unruga, przez co zasadne jest jej przeznaczenie pod drogę, co jednocześnie umożliwi dostęp do drogi działek nr ewid. 979/2 i 979/3 wydzielonych geodezyjnie przez sąd oraz do istniejącej działki nr ewid. 978/35. Projekt planu został pozytywnie uzgodniony z firmą ENEA Operator Sp. z o.o. we Wrześni oraz ENEA SA w Poznaniu, bez uwag na mocy art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto, uwaga jest sprzeczna z uwagą nr 11, zgłoszoną przez Panią Stefanię Litka.
14.			Zmiana przeznaczenia wydzielonych na podstawie obowiązującego planu z 2000 r. działek budowlanych i	Działki sąsiadujące z działką nr ewid. 981	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, granice pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej SN	-	Uwaga nie-uwzględniona	-	Uwaga nie-uwzględniona	Wnosząca uwagę, nie ma tytułu prawnego do działek, do których zgłasza uwagę. Zmiana przeznaczenia działek budowlanych i niezabudowanych, stykających się bezpośrednio z działką

			niezabudowanych, a stykających się bezpośrednio z działką o nr ewid. 981 na rolne.							o nr ewid. 981, na cele rolne, jest sprzeczna z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, zgodnie z którym działki stanowią tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową. Z urbanistycznego punktu widzenia, nie jest zasadna zmiana przeznaczenia na cele rolne działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi oraz niezabudowanych, geodezyjnie wydzielonych na podstawie obowiązującego planu pod zabudowę mieszkaniową i położonych w okolicy centrum miasta.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLIII/721/2013
Rady Miejskiej
w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 października 2013 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie ulic Witosa, Polnej, Nekielskiej i Strzeleckiej w Środzie Wlkp., inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Strategii Rozwoju Gminy Środa Wielkopolska.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych w Strategii Rozwoju Gminy Środa Wielkopolska.

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

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.
Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych,
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym, a także właścicieli nieruchomości.