UCHWAŁA NR III/26/2014
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 19 grudnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulicy Nekielskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, uchwalonego uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXVI/374/2002 z dnia 20 lutego 2002 r., zmienionej uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr III/21/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XV/209/2008 z dnia 24 stycznia 2008 r., uchwałą Rady Miejskiej Środzie Wielkopolskiej Nr XLIII/700/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r., uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XVI/193/2011 z dnia 24 listopada 2011 r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr LIII/937/2014 z dnia 26 czerwca 2014 r., uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulicy Nekielskiej, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem stanowią granice zatwierdzenia, oznaczone na załączniku nr 1 do uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000,

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu 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 i zasadach ich finansowania.

DZIAŁ I.
Postanowienia ogólne

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) powierzchni całkowitej budynku – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;

2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu działki;

3) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się zabudowę;

5) budynku gospodarczo – garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, budynek garażowy lub budynek gospodarczo – garażowy;

6) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki;

7) dachu płaskim - należy przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 19^{o} włącznie;

8) uciążliwości dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

9) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące w trakcie realizacji planu przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§ 3. Zakres ustaleń planu miejscowego wynika z uchwały Nr XVIII/255/2012 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, w rejonie ul. Nekielskiej, zmienionej uchwałą Nr XXXIII/598/2013 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 4 kwietnia 2013 r.

§ 4. 1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 28,3 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w północno – zachodniej części miasta Środa Wielkopolska.

DZIAŁ II.
Postanowienia szczegółowe
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN; 17MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: MN,U;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością realizacji usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U;

4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U;

5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;

6) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP;

7) teren drogi publicznej o charakterze ulicy dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;

8) tereny dróg o charakterze ulic wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW;

9) tereny stacji transformatorowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1E, 2E.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. Na obszarze planu ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 6.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. Na terenach ZP wzdłuż istniejącego cieku należy zrealizować zakrzewienia tworzące korytarz ekologiczny.

§ 8. Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska.

§ 9. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych wskaźnikami hałasu:

1) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN,U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością realizacji usług MW/U- jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

4) dla terenów zieleni urządzonej ZP oraz terenu US – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 10. Odpady należy gromadzić w granicach posesji w sposób umożliwiający zorganizowany wywóz na składowisko odpadów i przekazywać do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Nadmiar mas ziemnych, powstałych w związku z budową obiektów, należy zagospodarowywać na miejscu, pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach o odpadach, lub wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, pokazanej na rysunku planu, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przez otrzymaniem pozwolenia na budowę.

2. W przypadku odkrycia obiektu archeologicznego lub innego przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy zabezpieczyć znalezisko i powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 13. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny publiczne, którymi są:

1) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem: KDD;

2) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US.

§ 14. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi funkcji wyznaczonych planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 15. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, zabudowę należy lokalizować według nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się wysunięcie przed linie zabudowy takich części budynku jak: okapy, gzymsy, na głębokość nie większą niż 0,8 m oraz takich części budynków jak: balkony, tarasy, ganki wejściowe, schody i pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,5 m.

§ 16. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11M, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących; dopuszcza się:

- zabudowę bliźniaczą,
- zabudowę szeregową za wyjątkiem terenów 1MN, 2MN 9MN,
- możliwość realizacji garażu w obrębie budynku mieszkalnego;

b) budynków gospodarczo – garażowych;

2) możliwość lokalizacji zabudowy w granicy działki, pod warunkiem, że nie jest to granica z terenem dróg;

3) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego:

a) wysokość budynków:

- do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe,
- nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,
- dopuszcza się podpiwniczenie,

b) dach:

- stromy: dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o},
- płaski,
- plan dopuszcza realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;

c) pokrycie dachów:

- stromych: dachówka, materiał dachówko podobny, blacha, gont,
- dla pozostałego nachylenia: adekwatne do konstrukcji dachu;

4) dla budynku gospodarczo – garażowego:

a) wysokość budynków:

- jedna kondygnacja nadziemna,
- nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem stromym,
- nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem płaskim,

b) dach:

- stromy: dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o},
- płaski,

- plan dopuszcza realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;

c) pokrycie dachów:

- stromych: dachówka, materiał dachówko podobny, blacha, gont,

- dla pozostałego nachylenia: adekwatne do konstrukcji dachu;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 1,50,

b) minimalną: 0,01;

6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 20 % powierzchni działki budowlanej;

8) z zastrzeżeniem § 23, nakaz zapewnienia na działce budowlanej:

a) na każdy lokal mieszkalny – minimum 1 miejsce do parkowania;

b) na każdy lokal usługowy – minimum 1 miejsce do parkowania;

9) z zastrzeżeniem pkt 10, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy wolno stojącej: 500 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 300 m^2,

c) dla zabudowy szeregowej: 150 m^2,

10) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

11) utrzymuje się istniejącą zabudowę na terenie 12MN, ponadto:

a) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy istniejących budynkach i budowlach, przy zachowaniu istniejących parametrów lub pod warunkiem zachowania ustaleń planu;

b) jeżeli dla działek z istniejącą zabudową wskaźnik intensywności zabudowy jest wyższy aniżeli ustalony w uchwale, dopuszcza się zachowanie istniejącego wskaźnika intensywności zabudowy lub jego zwiększenie o maks. 10% wskaźnika obliczonego dla istniejącej zabudowy.

c) jeżeli dla działek z istniejącą zabudową, powierzchnia zabudowy jest wyższa aniżeli ustalona w uchwale, dopuszcza się zachowanie powierzchni zabudowy lub jej zwiększenie o maks. 10%.

§ 17. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej MN,U, ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących; dopuszcza się zabudowę bliźniaczą i zabudowę szeregową,

b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych z usługami,

c) budynków usługowych,

d) budynków gospodarczo – garażowych,

e) możliwość realizacji garażu w obrębie budynku mieszkalnego;

2) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami:

a) wysokość budynków:

- do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe,

- nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

- dopuszcza się podpiwniczenie,

b) dach:

- stromy: dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o},
- płaski,
- plan dopuszcza realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;

c) pokrycie dachów:

- stromych: dachówka, materiał dachówko podobny, blacha, gont,
- dla pozostałego nachylenia: adekwatne do konstrukcji dachu;

3) dla budynku gospodarczo – garażowego:

a) wysokość budynków:

- jedna kondygnacja nadziemna,
- nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem stromym,
- nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem płaskim,

b) dach:

- stromy: dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o},
- płaski,
- plan dopuszcza realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;

c) pokrycie dachów:

- stromych: dachówka, materiał dachówko podobny, blacha, gont,
- dla pozostałego nachylenia: adekwatne do konstrukcji dachu;

4) dla budynku usługowego:

a) wysokość budynków:

- do trzech kondygnacji nadziemnych,
- nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

b) dach:

- stromy dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o},
- dach: płaski,
- plan dopuszcza realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;

c) pokrycie dachów:

- stromych: dachówka, materiał dachówko podobny, blacha, gont,
- dla pozostałego nachylenia adekwatne do konstrukcji dachu;

5) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 2,5,

b) minimalną: 0,01;

6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60 % powierzchni działki budowlanej;

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

8) z zastrzeżeniem § 23, nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych, dla których ustala się: na każdy lokal mieszkalny: minimum 1 miejsce parkingowe;

9) z zastrzeżeniem pkt 10 ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej: 500 m^2,

b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 300 m^2,

c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 150 m^2,

d) dla zabudowy usługowej: 200 m^2,

10) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 18. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością realizacji usług 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, ustala się:

1) lokalizację:

a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,

b) budynków gospodarczo – garażowych,

c) placów zabaw, boisk i urządzeń rekreacji plenerowej,

d) miejsc zbiorowego gromadzenia odpadów;

2) możliwość realizacji usług w parterze budynku lub w kondygnacji podziemnej;

3) możliwość lokalizacji zabudowy w granicy działki, pod warunkiem, że nie jest to granica z terenem dróg;

4) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych:

a) wysokość budynków:

- do pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe,
- nie więcej niż 20,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- dopuszcza się podpiwniczenie,

b) dach:

- stromy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^o do 45^o,
- płaski,
- plan dopuszcza realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń;

c) pokrycie dachów:

- stromych: dachówką, materiałem dachówko podobnym, blachą, gontem,
- dla pozostałego nachylenia: adekwatne do konstrukcji dachu;

5) dla budynków gospodarczo – garażowych:

a) wysokość budynków:

- jedna kondygnacja nadziemna,
- nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem stromym,
- nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem płaskim,

b) dach

- stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^o do 45^o,
- płaski,

c) pokrycie dachu:

- stromego: dachówką, materiałem dachówko podobnym, blachą, gontem,

- płaskiego – adekwatne do konstrukcji dachu;

6) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 6,0,

b) minimalną: 0,01;

7) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 25 % powierzchni działki budowlanej;

9) z zastrzeżeniem § 23, nakaz zapewnienia na działce budowlanej: na każdy lokal mieszkalny lub lokal usługowy minimum 1 miejsce parkingowe;

10) do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych w liniach rozgraniczających dróg;

11) z zastrzeżeniem pkt 12, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m^2, przy czym dopuszcza się podział terenów mający na celu wydzielenie działek budowlanych dla każdego budynku wielorodzinnego lub garażowego;

12) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 19. Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, ustala się:

1) lokalizację budynków usługowych lub innych związanych z prowadzoną działalnością;

2) dla budynków:

a) wysokość:

- maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne,

- nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

- dopuszcza się podpiwniczenie,

b) dach:

- płaski,

- stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^o do 45^o,

c) pokrycie dachów:

- stromych: dachówka, materiałem dachówko podobny, blacha, gont, dla pozostałego nachylenia adekwatne do konstrukcji dachu;

3) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 2,0,

b) minimalną: 0,01;

4) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wynoszącą 15% powierzchni działki budowlanej;

6) z zastrzeżeniem § 23, nakaz zapewnienia na działce budowlanej: na każde 30 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego: minimum 1 miejsca parkingowe,

7) z zastrzeżeniem pkt 8 ustala się minimalną powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m^2,

8) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 20. Na terenie usług sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku planu symbolem: US, ustala się:

1) realizację zieleni urządzonej w formie ogólnodostępnego parku lub skweru, lub ogrodu;

2) lokalizację ciągów spacerowych;

3) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury;

4) realizację plenerowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, np. placu gier i zabaw;

5) lokalizację mini boiska sportowego lub kortu tenisowego;

6) lokalizację parkingów rowerowych;

7) możliwość realizacji budynku usługowego związanego z usługami sportu i rekreacji, o parametrach:

a) wysokość:

- maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne,

- nie więcej niż 10,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej,

- dopuszcza się podpiwniczenie,

b) dach:

- płaski,

- stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o},

c) pokrycie dachów:

- stromych: dachówka, materiał dachówko podobny, blacha, gont,

- dla pozostałego nachylenia adekwatne do konstrukcji dachu;

8) intensywność zabudowy:

a) maksymalną: 2,0,

b) minimalną: 0,01;

9) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

10) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wynoszącą 40% powierzchni działki;

11) z zastrzeżeniem § 23, nakaz zapewnienia na działce budowlanej: na każde 100 m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego: minimum 1 miejsca parkingowe;

12) z zastrzeżeniem pkt 13, ustala się minimalną powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 300 m²,

13) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

§ 21. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP ustala się:

1) lokalizację zieleni;

2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, za wyjątkiem pkt 3 oraz obiektów małej architektury oraz ogrodzeń;

3) możliwość lokalizacji uzbrojenia terenu;

4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wynoszącą 80% powierzchni działki budowlanej.

§ 22. Na terenach elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1E i 2E, ustala się:

1) lokalizowanie wyłącznie obiektów związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną, takich jak stacje transformatorowe, sieci elektroenergetyczne i obiekty związane z eksploatacją tych urządzeń;

2) możliwość realizacji obiektów budowlanych, wymienionych w punkcie 1, do linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 23. Ustala się, że realizacja miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji odbędzie się na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych

§ 24. Obszar planu obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego – koncesja „Kórnik – Środa" nr 32/96/p z dnia 19.07.1996 r. – ważna do dnia 19.07.2015 r.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania

i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 25. 1. Na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów.

2. Dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki:

1) powierzchnie działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4, nie mniejsze niż:

a) dla terenów MN:

- dla zabudowy wolno stojącej: 500 m^2,
- dla zabudowy bliźniaczej: 300 m^2,
- dla zabudowy szeregowej: 150 m^2,

b) dla terenów MN,U:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej: 500 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 300 m^2,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 150 m^2,
- dla zabudowy usługowej: 200 m^2,

c) dla terenów MW/U: 500 m^2, przy czym dopuszcza się podział mający na celu wydzielenie działki dla każdego z budynków zrealizowanych na terenach MW/U,

d) dla terenów U - 500 m^2,

e) dowolną dla pozostałych terenów nie wymienionych wyżej;

2) z zastrzeżeniem pkt 4, szerokość frontów działek nie mniejsza niż:

a) dla terenów MN; MN,U; U:

- dla działek z zabudową wolnostojącą: 16 m,
- dla działek z zabudową bliźniaczą: 12 m,
- dla działek z zabudową szeregową: 8 m, przy czym dopuszcza się możliwość wydzielenia frontu działki o szer. minimum 5 m, pod warunkiem że większa część tej działki nie graniczy bezpośrednio z drogami,

b) dla terenów MW/U: 20 m, przy czym dopuszcza się podział mający na celu wydzielenie działki dla każdego z budynków zrealizowanych na terenach MW/U,

c) dowolną dla pozostałych terenów nie wymienionych wyżej;

3) nowe granice działek budowlanych wyznaczać pod kątem 90^o w stosunku do linii rozgraniczających dróg, z tolerancją do 35^o;

4) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz szerokości frontów działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 26. Ustala się zachowanie systemu melioracyjnego, przy czym dopuszcza się jego przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń drenarskich.

§ 27. Wszelkie projektowane na tym terenie budynki i budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy przed wydaniem pozwolenia na budowę uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

§ 28. Z zastrzeżeniem § 21 pkt 2, zakazuje się wznoszenia obiektów budowlanych na terenach 1ZP, 2ZP, 3ZP i 4ZP.

§ 29. 1. Zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rowu, leżącego poza granicami planu, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

2. Obowiązek zapewnienia dostępu do rzeki w celu wykonywania prac melioracyjno-konserwacyjnych.

§ 30. 1. Ustala się skablowanie, przeniesienie lub usunięcie istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV na warunkach określonych przez gestora sieci.

2. Do czasu skablowania lub przeniesienia istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV wyznacza się pasy technologiczne, których szerokość wynosi 7,5 m od osi linii, po obu jej stronach.

3. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach odrębnych, w tym zakaz zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, zakaz sadzenia roślinności wysokiej. Ponadto sposób zagospodarowania i zabudowy terenu w korytarzu technologicznym należy uzgodnić z właścicielem linii elektroenergetycznej.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 31. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z ulicy Nekielskiej, z ul. ks. Jerzego Popiełuszki leżących poza granicami planu oraz z ulicy Za Strzelnicą, oznaczonej w planie KDD, bezpośrednio, za pośrednictwem wyznaczonych niniejszym planem dróg lub na zasadzie służebności przejazdu i przechodu.

2. W obrębie pasów drogowych dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych, pasów trawników, alei drzew, koniecznego uzbrojenia terenu.

§ 32. Dla drogi publicznej o charakterze ulicy dojazdowej, oznaczonej na rysunku symbolem: KDD, ustala się:

1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości: minimum 5,0 m;

3) możliwość realizacji chodnika lub ścieżki rowerowej;

4) przy zjazdach zachować pola widoczności, minimum 5,0 m x 5,0 m.

§ 33. Dla dróg o charakterze ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, ustala się:

1) szerokości dróg w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości: minimum 5,0 m;

3) możliwość realizacji chodnika lub ścieżki rowerowej;

4) przy zjazdach zachować pola widoczności, minimum 5,0 m x 5,0 m.

§ 34. 1. Ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem, jak i poza jego granicami. Plan dopuszcza realizację nowych obiektów budowlanych infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego uchwałą.

2. Ustala się, że zaopatrzenie w poszczególne elementy infrastruktury technicznej odbywać się będzie na następujących warunkach:

1) ścieki bytowe:

a) odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych,

c) zakaz odprowadzania ścieków komunalnych do wód lub do ziemi,

d) zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, za wyjątkiem terenów 1MN, 2MN 9MN oraz pasa terenu leżącego w odległości maksymalnej 40 m od terenu 4ZP w granicach terenu 11MN;

e) dopuszcza się realizacje przepompowni ścieków w liniach rozgraniczających dróg;

2) wody opadowe i roztopowe:

a) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,

b) w przypadku braku kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny, nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,

c) z powierzchni utwardzonych, w tym z powierzchni dachów można zagospodarować w ramach działki budowlanej lub odprowadzenie bezpośrednio do gruntu, poprzez rozsączenie lub w inny sposób, zgodny z przepisami odrębnymi,

d) zakaz powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

3) woda przeznaczona do spożycia przez ludzi oraz do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;

4) energia elektryczna: z systemu sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy tego systemu; dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii;

5) gaz: z sieci gazowej na warunkach zarządcy tej sieci;

6) ciepło: z indywidualnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, pracujących w oparciu o następujące, preferowane czynniki grzewcze: drewno i jego pochodne; gaz; olej opałowy; energia elektryczna; odnawialne źródła energii;

7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

35. Do czasu zrealizowania określonego w planie zagospodarowania terenu dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie.

Rozdział 12.
Stawki planistyczne

§ 36. Ustala się jednorazowe opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokościach:

1) *dla terenów oznaczonych symbolami: MN - 10 %,*

2) *dla terenów oznaczonych symbolami: MN,U - 10 %,*

3) *dla terenów oznaczonych symbolami: MW/U - 10 %,*

4) *dla terenów oznaczonych symbolami: U - 10 %,*

5) *dla terenów oznaczonych symbolami: US - 0 %,*

6) *dla terenów oznaczonych symbolami: ZP - 0 %,*

7) *dla terenów pozostałych - 0 %.*

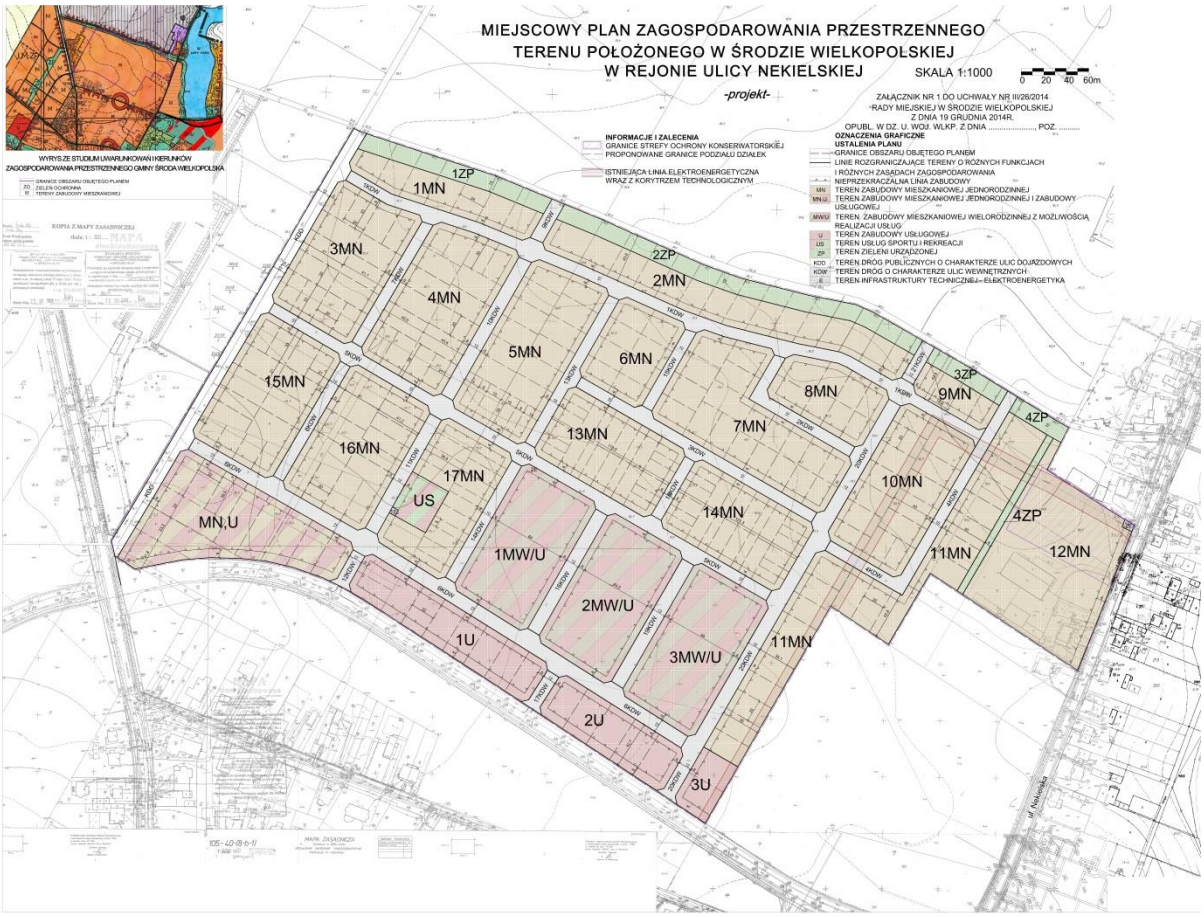
DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

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

§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Dopierała


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
W REJONIE ULICY NEKIELSKIEJ
SKALA 1:1000
0 20 40 60m
-projekt-
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR II/26/2014
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
Z DNIA 19 GRUDNIA 2014R.
OPUBL. W DZ. U. WOJ. WLKP. Z DNIA ....., POZ. .....
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚRODA WIELKOPOLSKA
INFORMACJE I ZALECENIA
GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
PROPONOWANE GRANICE PODZIAŁU DZIAŁEK
ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WRAZ Z KORYTRZEM TECHNOLOGICZNYM
OZNACZENIA GRAFICZNE
USTALENIA PLANU
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MN,U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MWU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ REALIZACJI USŁUG
U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
US TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
KDD TEREN DRÓG PUBLICZNYCH O CHARAKTERZE ULIC DOJAZDOWYCH
KDW TEREN DRÓG O CHARAKTERZE ULIC WEWNĘTRZNYCH
E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
1ZP
1MN
2ZP
2MN
3MN
4MN
5MN
6MN
3ZP
9MN
8MN
7MN
4ZP
15MN
16MN
13MN
17MN
US
10MN
MN,U
14MN
1MW/U
4ZP
11MN
12MN
2MW/U
1U
3MW/U
11MN
2U
3U
ul. Nekielskiej

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr III/26/2014
Rady Miejskiej
w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 19 grudnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia uwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, w rejonie ulicy Nekielskiej

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

Przedmiotowy projekt miejscowego planu był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Pierwszy raz w terminie od 12 września do 06 października 2014 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 16 września 2014 r., uwagi przyjmowano do 20 października 2014 r. W ustawowym terminie przyjmowania wpłynęły dwa pisma zawierające cztery uwagi. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska rozstrzygnięciem z dnia 22 października 2014r. postanowił o częściowym przyjęciu jednej z uwag, a odrzuceniu pozostałych uwag.

Drugie wyłożenie projektu planu miało miejsce w terminie od 6 do 27 listopada 2014 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 12 listopada 2014 r., uwagi przyjmowano do 11 grudnia 2014 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęły dwa pisma zawierające siedem uwag. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska rozstrzygnięciem z dnia 15 grudnia 2004r. postanowił o odrzuceniu wszystkich uwag.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, po zapoznaniu się z przedstawionymi uwagami, postanawia o ich nieuwzględnieniu, przy czym szczegółowe rozpatrzenie zawiera wykaz nieuwzględnionych uwag, będący załącznikiem do niniejszego rozstrzygnięcia.

WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULICY NEKIELSKIEJ

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Załącznik nr 2 do uchwały Nr III/26/2014 z dnia 19 grudnia 2014 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2.	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	20.10.2014r.	M.M.L. 63-000 Środa Wlkp.	**Uwaga dotycząca wprowadzenia pasa ochronnego rozgraniczającego tereny rolnicze z planowaną funkcją mieszkaniową.** Nie został uwzględniony pas ochronny rozgraniczający tereny rolnicze z planowaną funkcją mieszkaniową (cz. zach. wobec działek wnoszącego uwagę) od terenów funkcji rolniczej (działki uwagodawcy). Na terenach rolniczych wykonywane są zabiegi pielęgnacyjne, w tym intensywnej ochrony chemicznej, wytyczenie działek mieszkaniowych bezpośrednio graniczących z uprawami będzie źródłem konfliktów z przyszłymi właścicielami. Takie pasy zieleni zostały przewidziane w cz. północnej i	201, 202 Nieruchomość, której sprawa dotyczy nie znajduje się w granicach planu	Nieruchomość, której sprawa dotyczy nie znajduje się w granicach planu, ale sąsiaduje bezpośrednio z terenami oznaczonymi jako 11MN, 12MN i 4ZP	-	X			**Uwaga nieuwzględniona** Z terenem Wnoszącego uwagi sąsiadują tereny mieszkaniowe oraz w niewielkim fragmencie pas zieleni izolacyjnej. Oddziaływanie tych terenów mieści się w granicach terenu planu. W planie zawarto zapis, iż *Działalność prowadzona na obszarze objętym planem nie może powodować uciążliwości dla środowiska. W związku z tym zarówno funkcja mieszkaniowa jak i działalność, którą można realizować w ramach budynku mieszkalnego (na co pozwala Prawo budowlane) muszą się mieścić w granicach własności.* Brak w przepisach prawa obowiązku wyznaczania pasów ochronnych pomiędzy różnymi funkcjami. Każdy właściciel musi tak prowadzić działalność by jej wpływ nie wykraczał na grunty sąsiednie, dotyczy to zarówno funkcji mieszkaniowej, działalności usługowej czy też funkcji rolniczej. Pasy zieleni przewidziane w projekcie planu

			wschodniej opracowania. W celu uniknięcia konfliktów prosimy o wytyczenie pasa ochronnego pomiędzy naszymi działkami a planowanym terenem zabudowy mieszkalnej.							w części północnej wynikają ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, natomiast w części wschodniej – zostały wyznaczone w porozumieniu i na prośbę właściciela działki nr 200/1 i 200/2, by stworzyć bufor między istniejącą zabudową a planowaną. Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej, który miałby być buforem dla planowanej zabudowy wobec użytkowania rolniczego na dz. 201 i 202 byłoby naruszeniem prawa własności oraz nadmierną ingerencją w zagospodarowanie terenu sąsiadującego z dz. nr ewid. 201 i 202. Tak jak zostało to podniesione wyżej, to właściciel dz. 201 i 202 musi zatrzymać ewentualne oddziaływania w granicach swojej własności. Gdyby działki nr ewid. 201 i 202 były objęte opracowaniem, to na ich terenie mógłby taki pas zostać wyznaczony.
2.	20.10.2014 r.	R.L. 63-000 Środa Wlkp.	**Uwaga wnosząca o powtórzenie procedury planistycznej** Uzasadnienie: nieprecyzyjne określenie obszaru objętego planem, zawarte w obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu. Ponieważ nie do wszystkich zainteresowanych podmiotów informacji o planie mogła dotrzeć, gdyż większość tego obszaru nie jest położona w rejonie ul. Nekielskiej lecz w rejonie ul. Ks. Jerzego Popiełuszki i ul. Za Strzelnicą	obszar planu	Uwaga odnosi się do treści obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu	-	X			**Uwaga nieuwzględniona** Treść obwieszczenia jest określona rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto pierwotnie uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu obejmowała większy obszar, który przylegał do ul. Nekielskiej. Ulice: Ks. Jerzego Popiełuszki i Za Strzelnicą uzyskały swoją nazwę już po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu.
3.			**Uwaga wnosząca o wykreślenie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** Uzasadnienie: budowa budynków wielorodzinnych na tym terenie jest sprzeczna z zapisami Studium; budowa ta przyczyni się do obniżenia jakości sąsiedniej zabudowy	tereny MW	**§ 18.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, ustala się: 1) lokalizację: a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, b) budynków gospodarczo – garażowych, c) placów zabaw, boisk i	-	X			**Uwaga nieuwzględniona** W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska dla terenu objętego planem przewidziano funkcję: tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową. W ramach tej funkcji, zapisy studium przewidują: *W studium operuje się terenami mieszkaniowymi brutto, w ramach których znajdują się:* - *tereny zabudowy mieszkaniowej netto,*

			jednorodzinnej		urządzeń rekreacji plenerowej d) miejsc zbiorowego gromadzenia odpadów; 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, pod warunkiem, że nie jest to granica z terenem dróg; 3) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: a) wysokość budynków: – do pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe, – nie więcej niż 20,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej; – dopuszcza się podpiwniczenie, b) dach: – płaski, – stromy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o}, – plan dopuszcza realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń; c) pokrycie dachów: – stromych: dachówką ceramiczną, materiałem dachówko podobnym, blachą, gontem, – dla pozostałego nachylenia: adekwatne do konstrukcji dachu; 4) dla budynków gospodarczo – garażowych: a) wysokość budynków: – jedna kondygnacja nadziemna,					- *komunikacja (ulice, place, parkingi itp.),* - *usługi,* - *działalność gospodarcza:* *wbudowana w obiektach mieszkalnych,* *w obiektach gospodarczych w ramach działek mieszkaniowych,* *na wydzielonych działkach.* *Uciążliwość prowadzonej działalności nie może pogarszać warunków środowiska przyrodniczego i nie może być uciążliwa dla mieszkańców (hałas, zapach, wzmożony ruch pojazdów dostawczych itp.).* - *tereny rekreacyjne (sport, place zabaw, zieleń osiedlowa, skwery itp.),* - *urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu, osadniki wód deszczowych itp.),* - *zieleń izolacyjna (wysoka – przy obiektach uciążliwych dla mieszkańców, niska – wzdłuż urządzeń sieciowych wymagających zabezpieczenia strefy ochronnej).* W studium nie rozróżniono funkcji jedno- i wielorodzinnej. Biorąc pod uwagę Załącznik nr 1 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym tereny zabudowy mieszkaniowej podzielono na zabudowę jednorodzinną i zabudowę wielorodzinną, przyjęta interpretacja zapisów studium jest uzasadniona.

					– nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem stromym, – nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem płaskim, b) dach – płaski – stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o}, – pokrycie: dach inny niż płaski dachówką ceramiczną, materiałem dachówko podobnym, blachą, gontem, dla dachu płaskiego – adekwatne do konstrukcji dachu; 5) intensywność zabudowy: a) maksymalną: 6,0, b) minimalną: 0,01; 6) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej; 7) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 25 % powierzchni działki budowlanej; 8) z zastrzeżeniem § 23, nakaz zapewnienia na działce budowlanej: na każdy lokal mieszkalny lub lokal usługowy minimum 1 miejsce parkingowe; 9) do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych w liniach rozgraniczających dróg; 10) z zastrzeżeniem pkt 11, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m^{2}, przy czym dopuszcza się podział terenów mający na celu					

					wydzielenie działek budowlanych dla każdego budynku wielorodzinnego lub garażowego; 11) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.					
4.			**Uwaga wnosząca o doprecyzowanie zapisów zawartych w mpzp**. Uzasadnienie: zapisy planu w dużej mierze pozwalają na swobodną ich interpretację lub są sprzeczne z aktami wyższego rzędu, dot. do w szczególności: - §27 zapis o możliwości sytuowania budynków równej i większej niż 50m n.p.t. jest sprzeczny z pozostałymi zapisami planu, brak informacji o lokalizacji masztów telefonii komórkowej, - §18 pkt 2 – przewidziano możliwość zabudowy w granicach działki – zapis jest nieprecyzyjny i sprzeczny z aktami wyższego rzędu, ponadto zakres pojęcia „zabudowy" jest szerszy niż „budynku" i wymaga precyzowania rodzaju dopuszczonej zabudowy w granicach działki, - szerokości frontu działek, zawarte w § 25 dają nieograniczone możliwości interpretacyjne – większość działek mpzp nie graniczy z drogami; należy również rozstrzygnąć czy chodzi o powierzchnię działki czy o jej obwód, - §19 pkt 1 w zakresie zabudowy	obszar planu	**§ 18.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, ustala się: 2) lokalizację: e) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, f) budynków gospodarczo – garażowych, g) placów zabaw, boisk i urządzeń rekreacji plenerowej h) miejsc zbiorowego gromadzenia odpadów; 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki, pod warunkiem, że nie jest to granica z terenem dróg; 5) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: d) wysokość budynków: – do pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe, – nie więcej niż 20,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej; – dopuszcza się podpiwniczenie, e) dach: – płaski, – stromy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o}, – plan dopuszcza realizację	X	X			**Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej doprecyzowania zapisów planu innych niż dotyczące funkcji usługowej.** (Część dotycząca doprecyzowania lokalizacji funkcji usługowej została uwzględniona przez Burmistrza) Zapis dotyczący budowy budynków i budowli wynika z wniosku i uzgodnienia Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego. Planem nie można ograniczać budowy przywołanych przez Wnoszącego uwagę masztów anten telefonii komórkowej. Zgodnie z § 12 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75, poz. 690 ze zmianami) - *Sytuowanie budynku w przypadku, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się (...) bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli wynika to z ustaleń planu miejscowego (...).* Zatem umieszczenie zapisu o możliwości zabudowy w granicy jest uzasadniony. W projekcie planu, w § 2 pkt 6 zdefiniowano zabudowę, przez którą należy rozumieć budynki i dotyczy to wszystkich budynków, niezależnie od funkcji. Oprócz planu miejscowego przy realizacji inwestycji, inwestor musi respektować wymagania przepisów odrębnych w tym Prawa budowlanego oraz ww. rozporządzenia z dnia 12 kwietnia 2002r. Niezrozumiały jest zarzut mówiący iż „W*iększość działek na terenie objętym planem w większej swej części nie graniczy*

			usługowej umożliwiają lokalizację hurtowni i zakładów produkcyjnych bez określenia ich parametrów.		lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń; f) pokrycie dachów: – stromych: dachówką ceramiczną, materiałem dachówko podobnym, blachą, gontem, – dla pozostałego nachylenia: adekwatne do konstrukcji dachu; 5) dla budynków gospodarczo – garażowych: c) wysokość budynków: – jedna kondygnacja nadziemna, – nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem stromym, – nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem płaskim, d) dach – płaski – stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o}, – pokrycie: dach inny niż płaski dachówką ceramiczną, materiałem dachówko podobnym, blachą, gontem, dla dachu płaskiego – adekwatne do konstrukcji dachu; 6) intensywność zabudowy: c) maksymalną: 6,0, d) minimalną: 0,01; 11) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki					*z drogami. Należy rozstrzygnąć czy chodzi o pow. działki, czy też o obwód”*. Planem nie można narzucać jednoznacznych granic nowych działek budowlanych, w związku z tym rysunek planu tylko informacyjnie może przedstawiać możliwości podziału terenu. Zapisy uznano za wystarczające, dające możliwości podziału na działki budowlane, zwłaszcza że § 25 pkt. 1 uchwały jednoznacznie wskazuje, iż dotyczy powierzchni działek, a pkt 2 - dotyczy szerokości frontów działek. Z kolei front działki został zdefiniowany w § 2 pkt 3 uchwały. Należy podkreślić, iż po uchwaleniu planu obowiązujący będzie przebieg m.in. linii rozgraniczających dróg. W §19 zawarto parametry i wskaźniki dla zabudowy i zagospodarowania terenów usługowych. Plan nie przewiduje możliwości realizacji obiektów produkcyjnych. *Burmistrz Miasta Środa wielkopolska uwzględnił tylko część uwagi w zakresie doprecyzowania funkcji usługowej, tj. dodano iż może być realizowana w parterze lub w kondygnacji podziemnej budynków*.

					budowlanej; 12) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 25 % powierzchni działki budowlanej; 13) z zastrzeżeniem § 23, nakaz zapewnienia na działce budowlanej: na każdy lokal mieszkalny lub lokal usługowy minimum 1 miejsce parkingowe; 14) do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych w liniach rozgraniczających dróg; 15) z zastrzeżeniem pkt 11, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m^2, przy czym dopuszcza się podział terenów mający na celu wydzielenie działek budowlanych dla każdego budynku wielorodzinnego lub garażowego; 11) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej. **§ 19.** Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, ustala się: 1) lokalizację budynków usługowych lub innych związanych z prowadzoną działalnością; 2) dla budynków: a) wysokość: – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, – nie więcej niż 12,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej, – dopuszcza się podpiwniczenie,					

					b)dach: – płaski lub stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45º, – pokrycie dachów: o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20º do 45º dachówką ceramiczną, materiałem dachówko podobnym, blachą, gontem, dla pozostałego nachylenia adekwatne do konstrukcji dachu; 3) intensywność zabudowy: a) maksymalną: 2,0, b) minimalną: 0,01; 4) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej; 5) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną wynoszącą 15% powierzchni działki budowlanej; 6) z zastrzeżeniem § 23, nakaz zapewnienia na działce budowlanej: na każde 30 m2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego: minimum 1 miejsca parkingowe, 7) z zastrzeżeniem pkt 8 ustala się minimalną powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m², 8) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej. **§ 25.** 1. Na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów. 2. Dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie przepisów odrębnych ustala się					

					szczegółowe zasady i warunki: 1) powierzchnie działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4, nie mniejsze niż: a) dla terenów MN: – dla zabudowy wolno stojącej: 500 m^2, – dla zabudowy bliźniaczej: 300 m^2, – dla zabudowy szeregowej: 150 m^2, b)dla terenów MN,U: – dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej: 500 m^2, – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 300 m^2, – dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 150 m^2, – dla zabudowy usługowej: 200m^2, c) dla terenów MW/U: 500 m^2, przy czym dopuszcza się podział mający na celu wydzielenie działki dla każdego z budynków zrealizowanych na terenach MW/U d) dla terenów U - 500 m^2, e) dowolną dla pozostałych terenów nie wymienionych wyżej; 2) z zastrzeżeniem pkt 4, szerokość frontów działek nie mniejsza niż: a) dla terenów MN; MN,U; U: – dla działek z zabudową wolnostojącą: 16 m, – dla działek z zabudową bliźniaczą: 12m, – dla działek z zabudową szeregową: 8m, przy czym dopuszcza się możliwość wydzielenia frontu działki o szer. minimum 5 m, pod warunkiem że większa część tej działki nie graniczy					

					bezpośrednio z drogami, b) dla terenów MW/U: 20 m, przy czym dopuszcza się podział mający na celu wydzielenie działki dla każdego z budynków zrealizowanych na terenach MW/U c) dowolną dla pozostałych terenów nie wymienionych wyżej; 3) nowe granice działek budowlanych wyznaczać pod kątem 90^0 w stosunku do linii rozgraniczających dróg, z tolerancją do 35^0; 4) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz szerokości frontów działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej. **§ 27.** Wszelkie projektowane na tym terenie budynki i budowle o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy przed wydaniem pozwolenia na budowę uzgadniać z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.					
5.	10.12.2014 r.	M.M.L 63-000 Środa Wlkp.	**Uwaga dotycząca braku zgody na odrzucenie wniosku złożonego na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.** (*argumentacja podana w uzasadnieniu decyzji nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawnych, jest z nimi sprzeczna i nie może uzasadniać wadliwego mpzp).* *W sytuacji, gdy mpzp zmieniany jest na podstawie podjętej uchwały Rady Miejskiej, to instytucja ta powinna brać pod uwagę interesy wszystkich podmiotów, na które będzie*	Obszar planu	Brak ustaleń. Uwaga odnosi się do rozstrzygnięcia uwag przez Burmistrza z dnia 22.10.2014r.	-	X			**Uwaga nieuwzględniona**. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami) Burmistrz jest organem rozpatrującym wniesione uwagi, a wszystkie nieuwzględnione uwagi – rozpatruje Rada Miejska. Ustawa nie przewiduje możliwości odwołania się do podjętego rozstrzygnięcia Burmistrza. Zainteresowani mogą składać uwagi, które w pierwszej kolejności rozpatruje Burmistrza, a wszystkie nieuwzględnione – Rada Miejska. Władztwo planistyczne gminy pozwala na przyjęcie rozwiązań nie zawsze zgodnych z wolą właściciela. Kwestię ochrony prawa własności pomiędzy właścicielami sąsiadujących ze sobą nieruchomości reguluje

			oddziaływał mpzp. Brak zgody z tezą o braku oddziaływania funkcji mieszkaniowej na grunty sąsiednie. Teza jest przedstawiona a priori, w całkowitym oderwaniu od fundamentalnych zasad zalecających przy sporządzaniu mpzp rozdzielanie terenów o różnych funkcjach. Jak zostało udowodnione we wniosku, zmiana funkcji sąsiednich terenów bezpośrednio graniczących z terenem Wnioskodawcy wpłynie bezpośrednio w sposób negatywny na możliwość użytkowania w dotychczasowy sposób naszego gruntu (poprzez narzucenie nowych ograniczeń, nie obowiązujących dotychczas na tym terenie, a wynikające z przekształcenia terenów sąsiednich pod tereny budowlane). *Projekt jest dowodem na to, że autorzy uznają i przewidują ujemne oddziaływanie na siebie obszarów o różnej funkcji – ponieważ wydzielili w nim konieczność istnienia pasów ochronnych rozgraniczające takie tereny. Jak widać, autorzy swobodnie uznali na jakich kierunkach (a może na czyich posesjach) takie oddziaływanie będzie występowało, a na jakich to zjawisko nie zaistnieje.* *Brak aktu prawnego (w przesłanym piśmie), który pozwala na przyjmowanie rozwiązań w uchwalanych planach powodujących powstawanie negatywnych skutków na gruntach sąsiednich,*							ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2014r. poz. 121 ze zmianami), a konkretnie przepisy tzw. prawa sąsiedzkiego. Nakładają one na sąsiadów pewne obowiązki i ograniczenia. Oddziaływania właściciela nieruchomości na grunt sąsiedni nazywane są immisjami. Immisje polegają na czynnościach dokonywanych na gruncie własnym, których skutki występują na gruncie sąsiednim. Powszechnie przyjmuje się, że zakazane są wszystkie takie immisje, gdzie następuje bezpośrednie i (zazwyczaj) celowe oddziaływanie na nieruchomość sąsiednią– są to tzw. immisje bezpośrednie. Natomiast immisje pośrednie występują wówczas, gdy skutki działań „przenoszą się" na nieruchomość sąsiednią „naturalnie. Immisje pośrednie nie są zakazane – właściciel może prowadzić na swej nieruchomości różne działania, które oddziałują pośrednio na nieruchomości sąsiednie, jednak winien on w każdej z tych sytuacji starać się takie oddziaływanie ograniczać do niezbędnego minimum, aby nie można mu było zarzucić przekroczenia „przeciętnej miary". Jednocześnie właściciel nieruchomości nie może żądać od właściciela sąsiedniej nieruchomości ograniczeń w zagospodarowaniu. Każdy musi gospodarować na swoim terenie w taki sposób by celowo nie powodować immisji bezpośrednich i pośrednich, czy jest to zagospodarowanie prowadzone na podstawie Prawa budowlanego czy innych ustaw. Ochrona wzajemnych praw jest niezależna od tego czy dla danego terenu obowiązuje miejscowy plan, czy zagospodarowanie jest realizowane w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Zapisy ujęte w przedmiotowej uchwale, w świetle powyższego są wystarczające. W planie miejscowym nie można ograniczać zagospodarowania jednej działki, na korzyść innej. Wszystkie interesy stron muszą być

			bo takowe przepisy nie istnieją. Powoływanie się na Prawo budowlane (i tzw. luki prawne) jest koleją nieuczciwą próbą uzasadnienia błędnych decyzji lub przerzucania odpowiedzialności za ich podejmowanie. To nie zapisy prawa spowodują problemy z dalszym użytkowaniem nieruchomości (co będzie wiązało się z konkretnymi stratami materialnymi), ale błędne rozwiązania przyjęte w proponowanym planie, bo to one będą stanowić pierwszą i niezbędną podstawę do objęcia tych terenów w dalszej kolejności Prawem budowlanym. *Nie uważa się za stosowne odwoływanie się do braków zapisów w prawie, ale do zaleceń tworzenia mpzp.*							wyważone. Każdy zainteresowany mógł brać udział w sporządzaniu planu, gdyż na etapie przystąpienia ukazało się ogłoszenie i obwieszczenia o przystąpieniu do mpzp oraz na etapie wyłożeń do publicznego wglądu ukazały się stosowne ogłoszenia i obwieszczenia. Funkcjonalny podział terenu jest wynikiem prac studialno-koncepcyjnych, które miały na celu racjonalny podział przestrzeni. Wnoszący uwagę, nie był zainteresowany by jego grunt był objęty mpzp i na jego życzenie Rada Miejska odstąpiła od opracowania planu. Władztwo planistyczne gminy, ustanowione stosownymi przepisami, pozwala na sporządzenie planu wbrew woli właściciela, jednakże w tym przypadku – w związku z jednoznacznym stanowiskiem – odstąpiono, przyjmując wolę właścicieli gruntu.
6.			**Uwaga dotycząca konieczności uzupełnienia zapisów uchwały o zapis zabraniający podwyższenie poziomu gruntu na terenach objętych przekształceniem w stosunku do gruntów sąsiednich.** *Wprowadzić wyraźny* ***zapis zabraniający podwyższenie poziomu gruntu*** *na terenach objętych przekształceniem w stosunku do gruntów sąsiednich.* *(brak tego zapisu powoduje dowolne podwyższenie poziomu gruntu, co skutkuje ich eskalacją (każdy kolejny inwestor winduje swoją działkę w górę nie bacząc, że oprócz zbędnych kosztów powoduje wyraźne zmiany panujących stosunków wodnych i występowanie podtopień, okresowego zalewania terenów,*	Obszar planu	-	-	X			**Uwaga nieuwzględniona.** Projekt planu zawiera zapis w § 11. „*Nadmiar mas ziemnych, powstałych w związku z budową obiektów, należy zagospodarowywać na miejscu, pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach o odpadach, lub wywozić w miejsce wskazane przez właściwą służbę administracyjną*.” Ponadto zapisano w § 26. uchwały: *Ustala się zachowanie systemu melioracyjnego, przy czym dopuszcza się jego przebudowę z zastrzeżeniem konieczności zastosowania rozwiązań zastępczych, przełożenia lub przebudowy urządzeń drenarskich.* Ponadto zmianę rzeźby terenu oraz stosunków wodnych regulują również przepisy, w tym ustawa Prawo ochrony środowiska oraz Prawo wodne *Art. 29. Właściciel gruntu, o ile przepisy*

			na których wcześniej nie występowały problemy z wodami opadowymi oraz pochodzących z wiosennych roztopów. Ponieważ proponowane przekształcenie dotyczy dużego obszaru, na którym znaczna część powierzchni zostanie utwardzona a istniejący system melioracji zostanie zdewastowany poprzez prowadzenie robót budowlanych i infrastrukturalnych – zgłoszony problem uważa się za niezwykle istotny, a zaniechanie jego stosownego rozwiązania spowoduje niechybnie liczne skargi i konflikty w przyszłości. Z analiz rzędnych tego obszaru jasno wynika, iż jest on tak ukształtowany, iż nie istnieje potrzeba sztucznego podnoszenia jego poziomu. Brak zastosowania proponowanego rozwiązania może spowodować straty na gruntach sąsiednich).							*ustawy nie stanowią inaczej, nie może:* *• zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.* *W* myśl przepisów zabronione są takie zmiany stosunków wodnych na gruncie, które szkodzą gruntom sąsiednim. Pojęcie gruntów sąsiednich należy rozumieć szeroko, nie ograniczając się tylko do nieruchomości graniczących z nieruchomością, na której dokonywana jest zmiana stosunków wodnych. Skutki tej zmiany, z uwagi na hydrogeologiczną budowę ziemi, mogą bowiem ujawnić się w znacznej odległości od miejsca jej dokonania
7.			**Uwaga dotycząca sprzeciwu wobec dopuszczenia na terenach 1MN, 2MN i 9 MN zastosowania przydomowych oczyszczalni ścieków.** *Dopuszczenie na terenach **1MN, 2MN i 9 MN zastosowania przydomowych oczyszczalni ścieków** (rozdz. 10) jest błędem.* *– w przypadku tak małych działek i gęstej zabudowy mieszkaniowej rozwiązanie to jest co najmniej dziwne, tym bardziej że poprzez duże inwestycje infrastrukturalne dąży się do skanalizowania jak największej części gm. Wskazany teren leży w bezpośrednim sąsiedztwie jez. Średzkiego (jest też w jego zlewni, bo graniczy z rowem*	dz. nr 177, 196/13, 197	§34 ust. 2 pkt 1 lit d *zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, za wyjątkiem terenów 1MN, 2MN 9MN oraz pasa terenu leżącego w odległości maksymalnej 40 m od terenu 4ZP w granicach terenu 11MN*;	-	X			**Uwaga nieuwzględniona.** Zgodnie z przepisami prawa, nikt nie może zanieczyszczać wód powierzchniowych i podziemnych. Oczyszczalnie ścieków muszą spełniać przepisy i odprowadzać do środowiska, wody oczyszczone. Nie można zakładać złej woli inwestora i to że nie będzie respektował przepisów prawa. Rozwiązania w zakresie ochrony środowiska, w tym dotyczące realizacji oczyszczalni ścieków zostały zaopiniowane/ uzgodnione przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska i Państwowy Powiatowy oraz Wojewódzki Inspektorat Sanitarny. Zgodnie z zasadą „zanieczyszczający płaci”, każdy kto spowoduje szkody w środowisku, musi na własny koszt je naprawić. Kwestię odpowiedzialności za szkody w środowisku reguluje ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich

			melioracyjnym wpadającym do tego jeziora) – czy autorowi projektu chodziło o umożliwienie spływu „oczyszczonych" ścieków do jeziora? Czy teren wokół jeziora przestał mieć wartość dla mieszkańców wobec planowanej inwestycji? A może nie ma problemu, bo ewentualne zanieczyszczenia będzie trzeba usuwać z publicznych pieniędzy?							naprawie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1789). Pokazany na rysunku planu podział jest tylko podziałem proponowanym/postulowanym. Po uchwaleniu planu, obowiązującymi ustaleniami (pokazanymi na rysunku planu) są: przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu, linii zabudowy oraz funkcje terenu. Natomiast linie podziału są tylko proponowane i przy zachowaniu parametru minimalnej powierzchni działki, podział w granicach kwartałów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi będzie dowolny. W tym momencie trudno przesądzać iż wydzielane działki będą zbyt małe dla lokalizacji oczyszczalni. To inwestor chcący budować oczyszczalnię będzie musiał zapewnić dla jej funkcjonowania odpowiednią powierzchnię.
8.	10.12.2014 r	R.L. 63-000 Środa Wlkp.	**Uwaga dotycząca powtórzenia procedury planistycznej.** *Wniosek o **powtórzenie procedury planistycznej** – z powodu braku precyzyjnego określenia zakresu planu, nie do wszystkich zainteresowanych mogła dotrzeć sprawa związana z mpzp (większość terenu nie jest położona w rejonie ul. Nekielskiej), w sposób nieuprawniony organ planistyczny ograniczył krąg osób zainteresowanych w tworzenie mpzp; z samej upzp jasno wynika, że ustawodawca przyjął zasadę szerokiego udziału społeczeństwa w tworzeniu tych planów. Jak organ słusznie zauważył, treść obwieszczenia jest określona przepisami w rozp. o zakresie mpzp. W związku z powyższym treść obwieszczenia z 24.10.2012 r. jest sprzeczna z*	Obszar planu	uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu ze zmianą oraz uchwała w sprawie uchwalenia przedmiotowego planu	-	X			**Uwaga nieuwzględniona.** Jak to zostało wyjaśnione w rozstrzygnięciu uwag po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu: treść obwieszczenia jest określona rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto pierwotnie uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu obejmowała większy obszar, który przylegał do ul. Nekielskiej. Ulice: Ks. Jerzego Popiełuszki i Za Strzelnicą uzyskały swoją nazwę już po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, stąd w uchwale o przystąpieniu posłużono się określeniem „w rejonie ul. Nekielskiej. Dla zachowania jedności z uchwałą o przystąpieniu, również tytuł planu został zaczerpnięty z tej uchwały. Takie podejście pozwala zainteresowanym jednoznacznie powiązać ze sobą dokumenty. Rysunek jest częścią tekstu uchwały i jako załącznik nr 1 uzupełnia, uczytelnia, przedstawia zapisy zawarte w uchwale. Opisywanie obszaru planu w tekście uchwały nie byłoby tak

			tym rozporządzaniem, bo nie określa granic obszaru objętego uchwałą. Ponadto projekt tekst mpzp wyłożonego do publicznego wglądu, również w swej treści nie zawiera określenia granic obszaru objętego uchwałą, co jest niezgodne z §3 rozporządzenia – granice obszaru muszą być określone w części tekstowej projektu mpzp, a nie tylko w części graficznej (powtórzenie procedury będzie mniej kosztowne niż zaskarżenie jej do sądu administracyjnego).							czytelne jak przedstawienie granic na rysunku. Ponieważ nie są to odrębne dokumenty, gdyż rysunek jest istotną częścią uchwały i zarówno uchwałą nie można posługiwać się w oderwaniu od rysunku planu, jak i odwrotnie.
9.			**Uwaga dotycząca wykreślenia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**. *Ze względu na to, że jest ona sprzeczna z zasadami ładu przestrzennego: pojęcie ładu przestrzennego posiada faktyczne i prawne znaczenie; realizacja zabudowy wielorodzinnej wśród osiedla domków jednorodzinnych spowoduje nie tylko obniżenie wartości sąsiadujących bezpośrednio działek i tych, położonych w okolicy, ale również zostanie naruszony ład przestrzenny. Utrzymanie porządku urbanistycznego i ładu przestrzennego osiąga się w szczególności poprzez kontynuację istniejącej linii zabudowy na danym terenie, w szczególności nawiązanie do zlokalizowanych już na nim i w pobliżu obiektów budowlanych*. Zaburzenie ładu architektonicznego może nastąpić nie tylko na skutek wzniesienia budynku o	Dz. nr 196/13	zapisy dotyczące terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym: §5 pkt 3 Określa się następujące przeznaczenie terenów: (….) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością realizacji usług, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U; §18.Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością realizacji usług 1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, ustala się: 1) lokalizację: a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych, b) budynków gospodarczo – garażowych, c) placów zabaw, boisk i urządzeń rekreacji plenerowej, d) miejsc zbiorowego gromadzenia odpadów; 2) możliwość realizacji usług w parterze budynku lub w kondygnacji podziemnej; 3) możliwość lokalizacji zabudowy w granicy działki, pod warunkiem, że nie jest to granica z terenem dróg; 4) dla budynków mieszkalnych	-	X			**Uwaga nieuwzględniona**. Wyznaczając kierunki zagospodarowania terenu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, dla przedmiotowego terenu przewidziano: tereny z wiodącą funkcją mieszkaniową. W ramach tej funkcji, zapisy studium przewidują: *W studium operuje się terenami mieszkaniowymi brutto, w ramach których znajdują się:* - *tereny zabudowy mieszkaniowej netto,* - *komunikacja (ulice, place, parkingi itp.),* - *usługi,* - *działalność gospodarcza:* *wbudowana w obiektach mieszkalnych,* *w obiektach gospodarczych w ramach działek mieszkaniowych,* *na wydzielonych działkach.* *Uciążliwość prowadzonej działalności nie może pogarszać warunków środowiska przyrodniczego i nie może być uciążliwa dla mieszkańców (hałas, zapach, wzmożony ruch pojazdów dostawczych itp.).* - *tereny rekreacyjne (sport, place zabaw, zieleń osiedlowa, skwery itp.),*

			kubaturze znacznie większej niż te w okolicy – co jest możliwe, gdyż dla terenów o symbolu MN/U nie określono maksymalnej powierzchni działki budowlanej. Dzieła architektoniczne są trwałymi elementami środowiska kulturowego i ich istnienie wywiera znaczący wpływ na sposób organizowania przestrzeni wokół nich. Organ orzekający winien wykazać, że wielkość tego obszaru służy ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego w ramach dającej się wyodrębnić zwartej jednostki terenowej urbanistyczno-architektonicznej na danym obszarze, nie zaś jedynie poszukiwaniu takich funkcji, cech i parametrów zabudowy, aby uzasadnić formalną dopuszczalność lokalizacji zabudowy o cechach i parametrach wnioskowanych przez inwestora.		wielorodzinnych: a) wysokość budynków: – do pięciu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe, – nie więcej niż 20,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej; – dopuszcza się podpiwniczenie, b) dach: – stromy, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20o do 45o, – płaski, – plan dopuszcza realizację lukarnów, wystawek, okien połaciowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone wyżej, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń; c) pokrycie dachów: – stromych: dachówką, materiałem dachówko podobnym, blachą, gontem, – dla pozostałego nachylenia: adekwatne do konstrukcji dachu; 5) dla budynków gospodarczo – garażowych: a) wysokość budynków: – jedna kondygnacja nadziemna, – nie więcej niż 7,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem stromym, – nie więcej niż 5,0 m do najwyższego punktu połaci dachowej dla budynków z dachem płaskim, b) dach – stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20^{o} do 45^{o}, – płaski, c) pokrycie dachu: – stromego: dachówką,					- *urządzenia infrastruktury technicznej (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje redukcyjne gazu, osadniki wód deszczowych itp.),* - *zieleń izolacyjna (wysoka – przy obiektach uciążliwych dla mieszkańców, niska – wzdłuż urządzeń sieciowych wymagających zabezpieczenia strefy ochronnej).* W studium nie rozróżniono funkcji jedno- i wielorodzinnej Jako że studium jest dokumentem nadrzędnym w stosunku do planu miejscowego, to przy sporządzaniu planu kierowano się właśnie studium. Obszar objęty planem leży w tej części miasta, w kierunku której możliwy jest rozwój miasta. Ponadto każde miasto składa się z zabudowy intensywnej, jaki ekstensywnej, z zabudowy niskiej i wysokiej, z zabudowy usługowej i mieszkaniowej. By miasto mogło prawidłowo funkcjonować, funkcje w przestrzeni muszą się wzajemnie przenikać i uzupełniać. Położenie obszaru planu pomiędzy częścią obwodnicy miasta a rowem, który jest granicą pozwoliło na objęcie pracami zwartej jednostki terenowej. Jednostce tej nadano wymiar urbanistyczny, dzieląc przestrzeń funkcjonalnie (wydzielając kwartały) oraz wymiar architektoniczny (różnicując zabudowę m.in. pod względem wysokości). Zaplanowano powstanie zwartych kwartałów zabudowy wielorodzinnej, które będą otoczone od frontu zabudową usługową, stanowiącą zaplecze dla zabudowy mieszkaniowej oraz bufor pomiędzy obwodnicą a zabudową mieszkaniową. Zabudowa wielorodzinna z ewentualnymi usługami w parterze oraz zabudowa usługowa są predystynowane do pełnienia funkcji centrotwórczych. Natomiast zabudowa dalsza, jednorodzinna, zaplanowana w otoczeniu, jest mniej intensywna.	

					materiałem dachówko podobnym, blachą, gontem, – płaskiego – adekwatne do konstrukcji dachu; 6) intensywność zabudowy: a) maksymalną: 6,0, b) minimalną: 0,01; 7) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej; 8) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego wynoszącą 25 % powierzchni działki budowlanej; 9) z zastrzeżeniem § 23, nakaz zapewnienia na działce budowlanej: na każdy lokal mieszkalny lub lokal usługowy minimum 1 miejsce parkingowe; 10) do bilansu miejsc postojowych, dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych w liniach rozgraniczających dróg; 11) z zastrzeżeniem pkt 12, ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 500 m2, przy czym dopuszcza się podział terenów mający na celu wydzielenie działek budowlanych dla każdego budynku wielorodzinnego lub garażowego; 12) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej.					
10.			**Uwaga dotycząca doprecyzowania zapisów zawartych w mpzp** w tym: **§25** – możliwość różnej interpretacji szerokości frontów i powierzchni działek (wystarczy wznieść na działce w zabudowie	Obszar planu	§25 1. Na obszarze planu nie wyznacza się terenu, dla którego przewiduje się obowiązek przeprowadzenia scaleń i podziałów. 2. Dla scalania i podziału nieruchomości przeprowadzonych na podstawie	-	X			**Uwaga nieuwzględniona**. Przy podziale działek zabudowanych w sposób opisany w uwadze zastosowanie mają przepisy ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r. Nr 80, poz. 903 ze zmianami) i jest to postępowanie niezależne do ustaleń planu.

			wolnostojącej budynek z dwoma lokalami i osobnymi wejściami lub w zabudowie bliźniaczej budynek z 4 lokalami i osobnymi wejściami, aby działkę o minimalnych rozmiarach odpowiednio podzielić na 2 lub 4 mniejsze działki), **§20 pkt 12** – zapis o powierzchni działek US nie został powtórzony w §25, **§25 pkt 2** – „większa część tej działki…" – brak dokładnego wyjaśnienia pojęcia w słowniczku pojęć – jeśli przyjmiemy, że chodzi o obwód działki, to należy stwierdzić, że większość działek na tym terenie w większej swej części nie graniczy bezpośrednio z drogą, a wyznaczenie, która część pow. dz. bezpośrednio graniczy z drogą jest niemożliwe (uwaga o doprecyzowanie lub usunięcie zapisu). **§25 pkt 4** proponuje się zastąpić treścią: „dopuszcza się wydzielanie działek pod lokalizowanie obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż ustalone w planie, przy czym działka z której dokonuje się wydzielenia nie może mieć po wydzieleniu powierzchni mniejszej niż: - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej: 500 m^2, - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 300 m^2, - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 150 m^2, - dla zabudowy usługowej: 200 m^2.		przepisów odrębnych ustala się szczegółowe zasady i warunki: 1) powierzchnie działek budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4, nie mniejsze niż: a) dla terenów MN: — dla zabudowy wolno stojącej: 500 m^2, — dla zabudowy bliźniaczej: 300 m^2, — dla zabudowy szeregowej: 150 m^2, b) dla terenów MN,U: — dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej: 500 m^2, — dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej: 300 m^2, — dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej: 150 m^2, — dla zabudowy usługowej: 200 m^2, c) dla terenów MW/U: 500 m2, przy czym dopuszcza się podział mający na celu wydzielenie działki dla każdego z budynków zrealizowanych na terenach MW/U, d) dla terenów U - 500 m2, e) dowolną dla pozostałych terenów nie wymienionych wyżej; 2) z zastrzeżeniem pkt 4, szerokość frontów działek nie mniejsza niż: a) dla terenów MN; MN,U; U: — dla działek z zabudową wolnostojącą: 16 m, — dla działek z zabudową bliźniaczą: 12 m, — dla działek z zabudową szeregową: 8 m, przy czym dopuszcza się możliwość wydzielenia frontu działki o szer. minimum 5 m, pod warunkiem że większa część tej działki nie graniczy bezpośrednio z drogami,					Plan miejscowy nie może ograniczać tego typu podziałów. Paragraf 25 dotyczy postępowania podziałowego i scaleniowego, które polega na tym iż najpierw działki są łączone a później dzielone w uzgodnieniu właścicieli, proporcjonalnie do udziału każdego z właścicieli. Odstąpiono od wyznaczania minimalnej powierzchni działki terenu US w postępowaniu scaleniowym, ponieważ teren US jest przewidziany w planie jako teren publiczny, którym gospodarować będzie gmina. Sama procedura wydzielania działek jest przeprowadzana na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2014r. poz. 518 ze zmianami) i do tego podziału mają zastosowanie wielkości określone m.in. w § 20. Przyjęte zapisy zostały zaopiniowane i uzgodnione, pozostałe osoby zapoznające się z projektem planu nie wniosły w tym względzie uwag, w tym właściciele, których te zasady bezpośrednio dotyczą, stąd postanowiono o pozostawieniu przyjętych zapisów. By projekt planu mógł być skierowany do uchwalenia. Odnosząc się do uwagi dotyczącej § 19, to w planie określono iż na jego terenie może być realizowana funkcja usługowa, stąd doprecyzowanie uznano za zbędne. Zapisy planu jasno precyzują iż mogą być realizowane tylko obiekty usługowe lub związane z usługami, których katalog nie sposób określić na obecnym etapie. Lokalizowanie obiektów produkcyjnych jest niemożliwe, z tego względu iż jest to odrębna funkcja, którą należało by ująć w planie, a która byłaby nie zgodna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

			Zapisy **§19**: do zapisu: „związanej z działalnością" dodać „usługową" (bo w stanie obecnym zapis dopuszcza też lokalizację hurtowni, zakładów produkcyjnych bez określania ich parametrów; wniosek o określenie jakie budynki inne niż usługowe mogą być zlokalizowane na tym terenie.		b) dla terenów MW/U: 20 m, przy czym dopuszcza się podział mający na celu wydzielenie działki dla każdego z budynków zrealizowanych na terenach MW/U, c) dowolną dla pozostałych terenów nie wymienionych wyżej; 3) nowe granice działek budowlanych wyznaczać pod kątem 90° w stosunku do linii rozgraniczających dróg, z tolerancją do 35°; podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych oraz szerokości frontów działek nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej. **§20 pkt 12 i 13:** 12) z zastrzeżeniem pkt 13, ustala się minimalną powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 300 m², 13) podane w niniejszej uchwale minimalne wielkości działek budowlanych nie dotyczą działek gruntu wydzielanych na cele: lokalizowania obiektów budowlanych infrastruktury technicznej. **§25 pkt 2 lit. c** dowolną dla pozostałych terenów nie wymienionych wyżej; **§19** Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U, ustala się: -> lokalizację budynków usługowych lub innych związanych z prowadzoną działalnością;					
11.			**Uwaga dotycząca dopisania do ustaleń planu:** **- zakazu realizacji ogrodzeń o przęsłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych od**	obszar planu	-	-	X			**Uwaga nieuwzględniona.** Zapis dotyczący ogrodzeń nie został wprowadzony, gdyż w rozmowach prowadzonych z mieszkańcami przy różnych okazjach, ujawnia się czasem potrzeba takich ogrodzeń, więc by nadmiernie nie ograniczać

			strony drogi, **- max. pow. lokalu usługowego: 300 m^2,** **- zakazu zmiany rzeźby terenu i stosunków wodno-gruntowych,** **- zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków na całym terenie mpzp** **- nałożenie na plan rzędnych dróg** **- utrzymanie dla terenu 12MN wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu jak do pozostałych terenów MN lub utrzymanie na obecnym poziomie, ewentualne zwiększenie wymienionych wskaźników o 10% dla obliczonych wskaźników istniejącej zabudowy mieszkaniowej,** **- zwiększenie wskaźników minimalnej pow. terenu biologicznie czynnego dla terenów zabudowy usługowej,** **- wyznaczenie terenów pod ogólnie dostępne parkingi,** **- dopuszczenie budowy miejsc parkingowych w pasie drogowym o szerokości 10 m i więcej,** **- nakaz realizacji zieleni przydrożnej**. Nieuzasadniona jest lokalizacja przydomowych oczyszczalni i ich lokalizacja w tak gęsto zagospodarowanym terenie w obrębie miasta, ponadto ścieki mogą powodować zanieczyszczenie pobliskiego							zagospodarowania nie zapisano ustaleń dla ogrodzeń. Powierzchnię lokalu usługowego na terenie MW/U ogranicza zapis iż funkcja usługowa może być tylko w parterze lub kondygnacji podziemnej oraz wskaźniki dotyczące zagospodarowania, a dla terenów MN,U i U precyzują wskaźniki zamieszczone w § 7 i 19 planu. Odnośnie zapisów dotyczących zakazu zmiany rzeźby terenu i stosunków wodnych to każda inwestycja budowlana wiąże się ze zamianą powierzchni terenu i stosunków wodnych, są to zmiany trwałe. Zmianę rzeźby terenu oraz stosunków wodnych regulują również przepisy, w tym ustawa Prawo ochrony środowiska oraz Prawo wodne *Art. 29. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:* • *zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ani kierunku odpływu ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich.* Ponadto w myśl przepisów zabronione są takie zmiany stosunków wodnych na gruncie, które szkodzą gruntom sąsiednim. Pojęcie gruntów sąsiednich należy rozumieć szeroko, nie ograniczając się tylko do nieruchomości graniczących z nieruchomością, na której dokonywana jest zmiana stosunków wodnych. Skutki tej zmiany, z uwagi na hydrogeologiczną budowę ziemi, mogą bowiem ujawnić się w znacznej odległości od miejsca jej dokonania. Oczyszczalnie ścieków muszą spełniać przepisy i odprowadzać do środowiska, wody oczyszczone. Nie można zakładać złej woli inwestora i to że nie będzie respektował przepisów prawa. Rozwiązania w zakresie ochrony środowiska, w tym dotyczące realizacji oczyszczalni ścieków zostały zaopiniowane/ uzgodnione przez Regionalną Dyrekcję Ochrony Środowiska i Państwowy

			akwenu, Nałożenie na plan rzędnych dróg jest dobrą praktyką w pobliskim Śremie celem uniknięcia nadmiernego podwyższania terenów przez inwestorów, Utrzymanie dla terenu 12MN wskaźników intensywności zabudowy i powierzchni zabudowy wynikające z ustaleń planu jak do pozostałych terenów MN lub utrzymanie na obecnym poziomie, ewentualnie zwiększenie wymienionych wskaźników o 10% dla obliczonych wskaźników istniejącej zabudowy mieszkaniowej – nie ma uzasadnienia dla zwiększenia wskaźników zabudowy niemieszkalnej ponad te, które wynikają z ustaleń dla zabudowy mieszkaniowej; brak precyzji wskaźników powodują możliwość ich zwiększenia w przyszłości; powiększanie obszarów zabudowy powoduje zawsze zmniejszenie zdolności infiltracyjnych gruntów przypowierzchniowych oraz większy powierzchniowy odpływ wód opadowych i roztopowych z terenów wód gruntowych, zmniejszanie ich zasobów, nadmiernego przesuszania gruntów, dalej zaś zanikanie i degradację cieków na terenach zurbanizowanych oraz zachwiania równowagi ekologicznej; korzystnym skutkiem środowiskowym realizacji ustaleń planu będzie możliwość zmniejszenia odpływu wód opadowych i roztopowych z terenów przez							Powiatowy oraz Wojewódzki Inspektorat Sanitarny. Zgodnie z zasadą „zanieczyszczający płaci”, każdy kto spowoduje szkody w środowisku, musi na własny koszt je naprawić. Kwestię odpowiedzialności za szkody w środowisku reguluje ustawa z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (Dz. U. z 2014 r. poz. 1789). Rzędne dróg lub dla lokalizacji zabudowy stosuje się w terenie o urozmaiconej rzeźbie terenu gdzie są znaczne deniwelacje terenu, a ukształtowanie obszaru planu i jego sąsiedztwa nie cechuje się różnicami wysokości, które obligowałyby do ustalania rzędnych jako poziomu odniesienia się dla realizacji zagospodarowania. Zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy dla terenu 12 MN wynika również z faktu wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz dla stworzenia możliwości dla budowy nowej i rozbudowy istniejących budynków. Brak możliwości rozbudowy poprzez ograniczenie w planie miejscowym mogłoby skutkować koniecznością wypłacenia odszkodowania z tego tytułu. Powierzchnia biologicznie czynna ustalana planem jest powierzchnią minimalną i inwestor może zrobić większą aniżeli ustalona planem. Tereny U są terenami inwestycyjnymi, które miałyby pełnić rolę centrotwórczą, a które są atrakcyjne dla gminy zarówno poprzez miejsca pracy, podatki, jak i będą służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkańców nie tylko obszaru planu. W związku z tym by zachęcić do zainwestowania, przyjęto wskaźnik powierzchni biologicznie czynne na poziomie 15%. Zgodnie z orzecznictwem sądowo-administracyjnym w planie miejscowym nie można zapisywać dla poszczególnych terenów, iż są to terenu ogólnodostępne. Szczegółowy, zamknięty katalog obowiązkowego oraz fakultatywnego

			sieci kanalizacyjne. Podstawową zasadą współczesnych metod jest zatrzymanie części (lub całości) deszczu na terenie, na który spadł, powolny odpływ pozostałych wód opadowych do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych na miejscu (przed wprowadzeniem ich do odbiornika wodnego lub gruntowego, np. spływ przez trawę). Zatrzymanie części wód opadowych ogranicza degradację środowiska spowodowaną uszczelnieniem terenu, powoduje podniesienie poziomu wód gruntowych i lepsze zasilanie cieków przez wody gruntowe. Na podstawie art. 100 ustawy Prawo ochrony środowiska, przy realizacji przedsięwzięcia powinny być stosowane rozwiązania, które ograniczą zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia. Poprzez zarządzanie szybkością odpływu i tymczasowe gromadzenie wody zmniejsza się zagrożenie powodziowe. Istnienie otwartych cieków wodnych ma również znaczenie estetyczne powodując uwydatnienie wartości wody powierzchniowej w środowisku miejskim. Dla ochrony zasobów wód podziemnych pożądane jest utrzymanie jak największych powierzchni umożliwiających infiltrację wód do gruntu. W tym kontekście istotne są zapisy planu							zakresu ustaleń planu zawierają natomiast przepisy art.15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647 ze zmianami) i wyznaczenie terenów ogólnodostępnych nie mieści się w tym katalogu. Kwestia parkingów będą rozstrzygane dla każdej z inwestycji, a w planie przewidziano dla każdego z terenów inwestycyjnych wskaźniki dla ilości miejsc postojowych. Realizację miejsc parkingowych w pasie drogowym oraz zieleni przydrożnej mogą być realizowane na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. z 2013r. poz. 260 ze zmianami) i nie stanowią obowiązkowych ustaleń planu.

			dotyczące ograniczenia powierzchni zabudowanych działek oraz wymaganych minimalnych powierzchni biologicznie czynnych (dla całego mpzp). Ograniczenia te dają możliwość zachowania funkcji retencyjnych na tym obszarze.							

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr III/26/2014
Rady Miejskiej
w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 19 grudnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulicy Nekielskiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z 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, w oparciu o obowiązujące przepisy oraz ustalenia planu miejscowego, rozstrzyga co następuje:

§ 1. Inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, a zapisanymi w ustaleniach przedmiotowego miejscowego planu są:
1) budowa i utrzymanie terenu usług sportu i rekreacji US;
2) utrzymanie drogi publicznej o charakterze ulicy dojazdowej KDD;
3) budowa sieci kanalizacyjnej;
4) budowa sieci wodociągowej;
5) budowa kanalizacji deszczowej.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji opisanych w § 1 rozstrzygnięcia podlega przepisom odrębnym, w tym ustawie z dnia 27 sierpnia 2009 r. przepisy wprowadzające ustawę o finansach publicznych (Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zmianami) oraz ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami). Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywane w budżecie gminy na dany rok. Ponadto:
1) budowa sieci wodociągowej oraz kanalizacyjnej, w tym kanalizacji deszczowej będzie realizowana sukcesywnie nie tylko dla terenu objętego planem. Koszt wykonania wewnętrznej instalacji w nieruchomości odbiorcy będzie finansowany przez właścicieli działek. Realizacja zbiorników bezodpływowych, zapisanych w planie jako tymczasowego rozwiązania dla odprowadzania ścieków, będzie finansowana przez właścicieli działek.
2) cena za wykup gruntu pod drogi publiczne, zostanie określona na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy. Ponadto możliwa jest również rekompensata poprzez zamianę gruntów.

2. Termin wykonania zadań własnych gminy, określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego będzie ustalany sukcesywnie, według kryteriów i zasad stosowanych przy konstruowaniu uchwał budżetowych.

3. Finansowanie inwestycji, o których mowa wyżej, będzie odbywać się poprzez:
1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminny, uzyskiwanymi 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.

Uzasadnienie

do Uchwały Nr III/26/2014Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

z dnia 19 grudnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulicy Nekielskiej.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 23 lutego 2012 r. uchwały Nr XVIII/255/2012 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulicy Nekielskiej, zmienionej uchwałą Nr XXXIII/598/2013 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 4 kwietnia 2013 r.

Nadrzędnym celem opracowania było wyznaczenie racjonalnych zasad rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w tym zaplanowanie spójnego układu komunikacyjnego łączącego się z istniejącymi drogami obszarowi objętemu planem.

Dla terenu objętego planem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Biorąc pod uwagę przepis art. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), który jednoznacznie wskazuje iż główną zasadą w planowaniu przestrzennym jest to, iż określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zasadnym było przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego oraz jego opracowanie.

Stosownie do art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) zwanej dalej „upzp" 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. z 2013r., poz. 1235 ze zmianami), zwanej dalej „uuiś", Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska przeprowadził procedurę sporządzenia planu miejscowego. Na etapie przyjmowania wniosków do planu, zostało złożonych dziewięć wniosków, których większość została uwzględniona, w tym został ograniczony obszar planu. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, przystąpiono do analiz i prac studialnych, które poprzedziły opracowanie ostatecznej koncepcji planu. Wykonane koncepcje przedstawiały różne sposoby zagospodarowania terenu, w tym ukazywały różny przebieg dróg. Ze względu na zadania własne gminy, do których gmina jest zobowiązana po uchwaleniu planu, starano się wyważyć wszystkie interesy, jakie występują w tej sprawie, tj. gminy, właścicieli działek objętych planem oraz mieszkańców Środy Wielkopolskiej. Kierowano się również wymogiem proporcjonalności, zwanym także zakazem nadmiernej ingerencji, który „*oznacza konieczność zachowania proporcji pomiędzy ograniczeniem danego konstytucyjnego prawa lub wolności (czyli nałożonymi na jednostkę obciążeniami), a zamierzonymcelem (pozytywnym efektem) danej regulacji prawnej. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa*" (por. J. Zakolska, Zasada proporcjonalności w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego, Warszawa 2008, s. 27-28*) Podstawowa zasada równości wobec prawa wymaga wyważenia wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie*. – wyrok NSA sygn. II OSK 1208/13.

Pismem z dnia 09 czerwca 2014 r. projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgadniania. W wyniku zebranych opinii i uzgodnień, wprowadzono niezbędne zmiany i skierowano projekt uchwały do wyłożenia do publicznego wglądu, w terminie od 12 września do 06 października 2014 r. Ponadto, na podstawie art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś społeczeństwo mogło się zapoznać z dokumentacją sprawy, a w tym z projektem planu. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 16 września 2014 r., uwagi przyjmowano do 20 października 2014 r. W dyskusji wzięła udział jedna osoba zainteresowana planem. Nie zgłoszono żadnej uwagi. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęły dwa pisma. Jedno dotyczące braku pasa ochronnego na granicy planu dla działek oznaczonych symbolem 3U i 10MN wobec aktualnego i przewidywanego użytkowania terenu poza obrębem planu o charakterze rolniczym – działkami o nr ewid. 201 i 202. Drugie wnoszące uwagi do treści merytorycznej planu. W związku z powyższym Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska rozstrzygnął wniesione uwagi w dniu 22 października 2014r. poprzez ich uwzględnienie w części dotyczącej doprecyzowania funkcji usługowej na terenie oznaczonym MW/U, pozostałe uwagi zostały odrzucone. Wprowadzone zmiany miały charakter porządkujący i nie wiązały się z koniecznością powtarzania etapu opiniowania i uzgadniania. W związku z tym, ponowiono tylko etap wyłożenia do publicznego wglądu. Drugie wyłożenie projektu planu miało miejsce w terminie od 6 do 27 listopada 2014 r. Ponadto, na podstawie

art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś społeczeństwo mogło się zapoznać z dokumentacją sprawy, a w tym z projektem planu. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 12 listopada 2014 r., uwagi przyjmowano do 11 grudnia 2014 r. W dyskusji publicznej nikt nie wziął udziału. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęły dwa pisma. Uwagi dotyczyły ujęcia w uchwale planu dodatkowych zapisów bądź zmiany obowiązujących w tym dotyczących zabudowy wielorodzinnej lub rzeźby terenu i stosunków wodnych, wyrażono sprzeciw dla ustalenia możliwości lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków oraz powtórzona została uwaga dotycząca ponowienia procedury planu. Wszystkie uwagi zostały przez Burmistrza nieuwzględnione.

W niniejszej uchwale ustalono stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.), przy czym dla terenów, dla których uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje wzrostu wartości tych nieruchomości ustalono wysokość 0%. Dotyczy to terenów komunikacyjnych, terenów związanych z infrastrukturą techniczną oraz terenów zieleni. Ponadto taką stawkę przyjęto dla terenu usług sportu i rekreacji, który na podstawie zapisów w planie będzie przejmowany przez Gminą Środa Wielkopolska i będzie terenem publicznym.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej w rejonie ulicy Nekielskiej został skierowany przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska do przedstawienia Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej wraz z wykazem nieuwzględnionych uwag, który jest częścią załącznika nr 2 do uchwały.

Ze względu na poszerzenie terenów inwestycyjnych miasta i gminy oraz zakończoną procedurę prawną, podjęcie niniejszej uchwały jest uzasadnione.

Rada Miejska rozstrzygnęła o nieuwzględnieniu uwag, odrzuconych przez Burmistrza oraz podjęła uchwałę dotyczącą uchwalenia przedmiotowego planu. Szczegółowe uzasadnienie stanowiska Rady Miejskiej rozstrzygającego w sprawie wniesionych uwag zawiera załącznik nr 2 niniejszej uchwały.