UCHWAŁA NR L/857/2014
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 24 kwietnia 2014 r.

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Ewarysta Estkowskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 1318, z 2014r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, z 2014r. poz. 379) Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, po stwierdzeniu, że plan miejscowy 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 w Środzie Wielkopolskiej Nr XLIII/700/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. oraz uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XVI/193/2011 z dnia 24 listopada 2011 r., uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Ewarysta Estkowskiego.

2. Planem obejmuje się obszar o łącznej powierzchni 2,3933 ha, zlokalizowany w powiecie średzkim, w gminie Środa Wielkopolska, w obrębie geodezyjnym Środa Wielkopolska, położony przy ul. Ewarysta Estkowskiego, stanowiący działki oznaczone numerami ewidencyjnym: 89/1, 89/2, 89/4, 89/5, 90/51, 90/52, 90/53, 90/54, 90/55 oraz w części działkę oznaczoną nr ewid. 89/3.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1.

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Ewarysta Estkowskiego, opracowany w skali 1: 1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 3. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Nr VI/73/2011 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Ewarysta Estkowskiego.

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

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć funkcję podstawową, określoną dla danego terenu;

3) funkcji terenu - należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia terenu;

4) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku planu, która określa najmniejszą odległość od granicy działki, w jakiej można sytuować frontową elewację budynku, bez uwzględniania takich elementów budynku jak okapy, gzymsy, detale architektoniczne i nadwieszenia;

6) wskaźniku powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć – wyrażony w procentach – stosunek powierzchni zajętej przez wszystkie budynki do powierzchni działki budowlanej;

7) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek łącznej powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynku z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów do powierzchni działki budowlanej;

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

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 5. Na obszarze planu ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**;

2) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem **1E**;

3) teren zieleni ochronnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZO**;

4) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczony na rysunku planu symbolem **1K**;

5) teren drogi publicznej, o klasie drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**;

6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDW, 2KDW.**

§ 6. Na obszarze objętym planem, jako tereny publiczne wyznacza się:

1) teren drogi publicznej **(1KDD);**

2) teren zieleni ochronnej **(1ZO);**

3) teren infrastruktury technicznej – kanalizacja **(1K).**

§ 7. Linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale, stanowi linia ciągła pokazana na rysunku planu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Od strony drogi **1KDD** oraz od strony ul. Ewarysta Estkowskiego, leżącej poza granicami planu, ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń o przęsłach pełnych oraz prefabrykowanych betonowych i żelbetowych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem ustala się selektywne gromadzenie warstwy humusowej i mineralnej pochodzących z wykopów ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zapisów planu.

2. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zamierzeń planu, poza obszarem objętym niniejszą uchwałą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, na warunkach określonych w przepisach prawa.

2. Odpady należy gromadzić w sposób selektywny, a dalszy sposób postępowania z nimi, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Realizacja ustaleń planu nie może powodować uciążliwości dla środowiska.

§ 12. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN** ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, okreslonych w przepisach prawa.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, 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 przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 14. Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 15. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN** i **2MN** zabudowę należy kształtować w sposób zgodny z przepisami prawa oraz ustaleniami planu:

1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących.

2) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych, garażowych lub łączących funkcję garażową i gospodarczą – stanowiących odrębny obiekt budowlany względem budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

3) zachowuje się istniejącą na terenie **1MN** zabudowę i dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, pod warunkiem zachowania ustaleń planu.

§ 16. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **3MN** zabudowę należy kształtować w sposób zgodny z przepisami prawa oraz ustaleniami planu:

1) ustala się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolnostojących.

§ 17. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (**1E**) ustala się zachowanie istniejącej kontenerowej stacji transformatorowej, przy czym dopuszcza się jej remont lub przebudowę na warunkach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

§ 18. Na terenie infrastruktury technicznej – kanalizacja **(1K)** ustala się realizację przepompowni ścieków oraz oczyszczalni ścieków deszczowych, z jednoczesnym zachowaniem możliwości dostępu do drogi publicznej dla terenu **1ZO**.

§ 19. Na terenie zieleni ochronnej (**1ZO**) dopuszcza się nasadzenia zieleni niskiej i średniej przystosowanej do panujących lokalnie warunków siedliska, ponadto ustala się:

1) zakaz realizacji prac powodujących zasypywanie rowu;

2) zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,50 m od granicy rowu;

3) obowiązek zapewnienia dostępu do rowu w celu wykonywania prac melioracyjno-konserwacyjnych;

4) możliwość realizacji budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio prowadzeniem gospodarki wodnej lub rolniczej.

§ 20. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami **1MN** i **2MN** ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie **8,50 m**;

2) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż **0,80 m** nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy:

a) strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od **18º** do **45º**;

b) dopuszcza się realizację lukarn, 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.

§ 21. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem **3MN** ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie **8,50 m**;

2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż **0,30 m** nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy:

a) strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od **18º** do **45º**;

b) dopuszcza się realizację lukarn, 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;

§ 22. Dla budynków garażowych, gospodarczych lub łączących funkcję garażową i gospodarczą realizowanych na terenach oznaczonych symbolami **1MN** i **2MN** ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnie **5,00 m**;

2) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki do **3,00 m** liczona od powierzchni terenu przed głównym wejściem do budynku;

3) szerokość elewacji frontowej do **6,00 m**;

4) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;

5) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż **0,30 m** nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

6) dachy: strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 18º do 45º.

§ 23. Ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **1MN** i **2MN** ustala się:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący **0,01**;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący **1,05**.

§ 25. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **3MN** ustala się:

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący **0,01**;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący **0,70**.

§ 26. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN** ustala się:

1) minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący **0,01%**;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący **35%**.

§ 27. Dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami **1MN** i **2MN** ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący **35%**.

§ 28. Dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem **3MN** ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący **45%**.

§ 29. 1. Ustala się obowiązek zapewnienia min. 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny.

2. Ustala się obowiązek realizacji utwardzonych miejsc postojowych, o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 30. Dopuszcza się wtórny podział terenu objętego planem, z zachowaniem poniższych zasad:

1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż:

a) dla terenów **1MN**, **2MN**, **3MN** : 650,0 m ^{2};

b) dowolną powierzchnię działki dla pozostałych terenów nie wymienionych w lit. a

2) z zastrzeżeniem pkt. 3, minimalna szerokość frontu działki budowlanej:

a) na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN** : nie mniejsza niż 20,0 m;

b) dowolną szerokość frontu dla pozostałych terenów nie wymienionych w lit. a

3) dla działek, których granicę frontową będzie stanowiła linia rozgraniczająca zamykająca teren dróg wewnętrznych od strony poszerzenia do szerokości 14 m, ustala się minimalną szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 5,0 m;

4) maksymalna szerokość frontu działki budowlanej nie większa niż 45,0 m;

5) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym w stosunku do terenu pasa drogowego, z którego realizowany będzie dostęp do drogi.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 31. Teren objęty planem obejmuje koncesja na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: „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

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

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

1) powierzchnie działek budowlanych nie mniejsze niż: 650 m2 dla terenów **1MN**, **2MN**, **3MN**;

2) z zastrzeżeniem pkt 3, szerokość frontów działek nie mniejsza niż: 20 m dla terenów **1MN**, **2MN**, **3MN** oraz nie większa niż 45,0 m;

3) na terenach **1MN**, **2MN**, **3MN**, dla działek, których granicę frontową będzie stanowiła linia rozgraniczająca zamykająca teren dróg wewnętrznych od strony poszerzenia do szerokości 14 m, szerokość frontów działek nie mniejsza niż: 5,0 m;

4) dowolną powierzchnię działki oraz dowolną szerokość frontu dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1-3;

5) granice podziałów prowadzić możliwie pod kątem prostym w stosunku do terenu pasa drogowego, z którego realizowany będzie dostęp do drogi.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów

oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 33. Na terenach oznaczonych symbolami **1MN** i **2MN** budynki garażowe, gospodarcze oraz łączące funkcję garażową i gospodarczą realizować jako grupy budynków, lokalizowanych w granicach działek budowlanych.

§ 34. Na terenie **3MN** zakazuje się realizacji budynków gospodarczych, garażowych lub łączących funkcję garażową i gospodarczą – stanowiących odrębny obiekt budowlany względem budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

§ 35. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z ul. Ewarysta Estkowskiego, bezpośrednio lub pośrednio za pośrednictwem drogi wewnętrznej **2KDW** oraz z terenu drogi publicznej 1KDD bezpośrednio lub pośrednio przez drogę wewnętrzną **1KDW** lub przez służebności przejazdu i przechodu.

§ 36. Na terenie drogi publicznej o klasie drogi dojazdowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDD** zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

1) ustala się realizację jezdni o szerokości min. **5,00 m**;

2) dopuszcza się realizację innych elementów uzbrojenia terenu;

3) dopuszcza się realizację chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej;

4) dopuszcza się obsadzenie zielenią w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu;

5) ustala się realizację zjazdów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 37. Na terenie dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDW i 2KDW** zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami planu oraz z przepisami odrębnymi:

1) ustala się realizację jezdni lub pieszo-jezdni o szerokości min. **5,00 m**;

2) dopuszcza się realizację innych elementów uzbrojenia terenu;

3) dopuszcza się realizację chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej;

4) dopuszcza się obsadzenie zielenią w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu;

5) ustala się realizację zjazdów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 38. 1. Ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym planem, jak i poza jego granicami.

2. Dopuszcza się rozbudowę istniejącej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem, na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

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

1) **ścieki bytowe:**

   a) docelowo ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji sanitarnej,

   b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

   c) zakazuje się zastosowania systemu indywidualnego oczyszczania ścieków;

2) **wody opadowe lub roztopowe:**

   a) docelowo ustala się odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej;

   b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z dróg i powierzchni utwardzonych do gruntu, po ich uprzednim podczyszczeniu do parametrów określonych w przepisach prawa;

   c) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych z powierzchni dachów w ramach działki bezpośrednio w grunt, poprzez rozsączenie lub w inny sposób;

   d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód opadowych lub roztopowych poza granice nieruchomości;

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

4) **energia elektryczna:**

a) z wykorzystaniem urządzeń elektroenergetycznych istniejących na obszarze planu oraz poza jego granicami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;

b) dopuszcza się realizację nasłupowej stacji transformatorowej;

5) **ciepło** : przy ogrzewaniu budynków stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi (np. gaz, olej opałowy) spalane w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, przy czym dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;

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

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

Rozdział 12.
Stawki procentowe.

§ 39. 1. Ustala się stawkę procentową dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN i 3MN służącą 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.), w wysokości 10%.

2. Dla działek stanowiących własność Gminy Środa Wielkopolska, oznaczonych numerami ewidencyjnymi 89/1 (część terenu oznaczonego symbolem 1ZO) i 89/3 (teren oznaczony symbolem 1KDD) oraz dla terenów oznaczonych symbolami 1E, 1KDW, 2KDW i 1ZO ustala się stawkę procentową, służącą 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.), w wysokości 0%, ponieważ uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje wzrostu wartości tych nieruchomości.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe.

§ 40. Plan zachowuje ważność również wtedy, jeśli nastąpi zmiana wymienionych w jego treści numerów ewidencyjnych działek.

§ 41. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXII/303/2001 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 20 czerwca 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Środa Wlkp. – ul. Kosynierów, w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Dopierała

Załącznik do uchwały Nr L/857/2014
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 kwietnia 2014 r.
uzasadnienie.pdf

do Uchwały Nr L/857/2014 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 kwietnia 2014 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr L/857/2014
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 kwietnia 2014 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr L/857/2014 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 kwietnia 2014 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr L/857/2014
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 kwietnia 2014 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr L/857/2014 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 kwietnia 2014 r.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr L/857/2014
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 kwietnia 2014 r.
Zalacznik3.pdf

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr L/857/2014 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 24 kwietnia 2014 r.

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr L/857/2014
Rady Miejskiej
w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 kwietnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Ewarysta Estkowskiego.

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 dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Pierwszy raz w terminie od 20 grudnia 2012 r. do 15 stycznia 2013 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 8 stycznia 2013r., uwagi przyjmowano do 31 stycznia 2013 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęły trzy pisma, a jedno pismo - złożono po terminie. Wszystkie uwagi zostały uwzględnione, przy czym w późniejszym terminie, część uwag została wycofana. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od 6 lutego do 27 lutego 2014r. Dyskusję publiczną zorganizowano w dniu 11 lutego 2014r., uwagi przyjmowano w terminie do dnia 13 marca 2014r. W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, wpłynęło pismo do Pana Dariusza Kościelniaka, który stwierdził, iż rozwiązanie dotyczące przebiegu drogi dojazdowej wzdłuż działki nr 90/2 do działek nr 90/51 i 90/52, przyjęte w projekcie planu jest dla niego niekorzystne, ponieważ 90% powierzchni drogi przebiega po gruncie działki nr ewid. 90/51, a będzie ona obsługiwała również część działki nr ewid. 90/52. Ponadto Wnoszący zarzucił, iż gmina nie zamierza wykupić tego terenu. W swoim piśmie, Pan Kościelniak zawarł dwie propozycje rozwiązania obsługi komunikacyjnej:

1. pierwsze - by drogę przeprowadzić jako przedłużenie drogi wyznaczonej na działkach nr ewid. 90/53 i 90/54 (w projekcie planu 1KDW), w uzasadnieniu podano iż "*takie rozwiązanie daje wszystkim właścicielom działek nr 90/54, 90/53, 90/52 i 90/51 równy wkład powierzchni w nowo powstałą drogę"*;
2. by drogę poprowadzić na działce nr 90/52 wzdłuż granicy z działką 90/51.

Rozpatrując wniesione uwagi, stwierdzono iż:

-zgodnie z przyjętym stanowiskiem, iż w uchwalanych planach miejscowych nie należy wyznaczać nowych dróg publicznych, jedynie może mieć to miejsce w wyjątkowych, uzasadnionych sytuacjach, stąd w przedmiotowym planie nowe drogi określono jako wewnętrzne.

-przebieg drogi zgodnie z pierwszą propozycją był ujęty w projekcie planu, jednak spotkał się z negatywnym stanowiskiem właścicieli działek nr ewid. 90/54 i 90/53 oraz współwłaścicielki działki nr ewid. 90/51. W wyniku przeprowadzonych rozmów i konsultacji uznano obecny wariant dla przebiegu dróg jako najbardziej optymalny. Wydzielenie i urządzenie drogi wewnętrznej zależy tylko i wyłącznie od właściciela działki. Zatem ustalenie drogi przez działki nr ewid. 90/54 i 90/53 mogłaby spowodować iż dojazd do działek nr ewid. 90/52 i 90/51 byłby niemożliwy, w sytuacji gdy właściciele działek nr ewid. 90/54 i 90/53 nie wydzieliliby tej drogi. Rozpatrując drugą propozycję Pana Kościelniaka, stwierdzono iż na etapie pierwszego wyłożenia projektu planu wniesiona została uwaga, by drogę poprowadzić na działce nr ewid. 90/51 wzdłuż granicy z działką nr ewid. 90/2. Takie rozwiązanie umożliwia właścicielom działki nr ewid. 90/51 ewentualne dokonanie podziału geodezyjnego nieruchomości bez konieczności oczekiwania na geodezyjne wydzielenie drogi z sąsiednich nieruchomości.

Wobec braku uwag na etapie drugiego wyłożenia od właścicieli działek o nr ewid.: 90/54, 90/53, 90/52 i współwłaścicielki działki o nr 90/51 należy uznać, że przyjęte rozwiązania są satysfakcjonujące dla większości właścicieli terenu objętego opracowaniem, dlatego przyjęto rozwiązania, za którymi opowiedziała się większość właścicieli działek.

W związku z powyższym, Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, postanawia o odrzuceniu uwag wniesionych przez Pana Dariusza Kościelniaka.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr L/857/2014
Rady Miejskiej
w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 kwietnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Ewarysta Estkowskiego, 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 2012r., 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:

- budowa i utrzymanie drogi publicznej (1KDD),
- wykupienie i utrzymanie terenu zieleni ochronnej (1ZO);
- urządzenie i utrzymanie terenu infrastruktury technicznej – kanalizacja (1K).
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- budowa sieci kanalizacyjnej.

§ 2. Finansowanie inwestycji opisanych w § 1 rozstrzygnięcia, podlega przepisom odrębnym, w tym ustawie z dnia 27 sierpnia 2009r. Przepisy wprowadzające ustawę o finansach publicznych (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 885 ze zm.) oraz ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.). Kolejność realizacji inwestycji oraz limit wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne, będzie każdorazowo przewidywane w budżecie gminy na dany rok. Ponadto:

1) konieczność budowy i utrzymywania drogi 1KDD, budowa kanalizacji wraz z przepompownią miałaby miejsce również na podstawie dotychczas obowiązującego planu.

2) realizacja sieci wodociągowej w drogach wewnętrznych może następować etapowo; Inwestor może skorzystać ze środków unijnych przeznaczonych na ten cel; budowa przyłączy wodociągowych na terenie działki, zgodnie z przepisami prawa, będzie finansowana przez właścicieli nowo wydzielanych działek.

3) budowa sieci kanalizacyjnej będzie realizowana sukcesywnie nie tylko dla terenu objętego planem; koszt wykonania wewnętrznej instalacji w nieruchomości odbiorcy będzie finansowany przez właścicieli nowo wydzielanych działek. Również realizacja zbiorników bezodpływowych, zapisanych w planie jako tymczasowego rozwiązania dla odprowadzania ścieków, będzie finansowana przez właścicieli nowo wydzielanych działek.

4) cena za wykup grunty przeznaczonego pod zieleń zostanie określona na podstawie wyceny biegłego rzeczoznawcy.

§ 3. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną leży w gestii dysponenta sieci bądź inwestora, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 2012 r. poz. 1059 ze zmianami)

2. Zaopatrzenie w ciepło jest obowiązkiem inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie porozumienie z właściwym dysponentem sieci, zgodnie z ww. ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr L/857/2014
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 kwietnia 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Ewarysta Estkowskiego.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 31 marca 2011r. na sesji Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Uchwały Nr VI/73/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Ewarysta Estkowskiego.

Zgodnie z 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 nie został złożony przez mieszkańców żaden wniosek. Po zebraniu wniosków od instytucji i organów do tego upoważnionych, opracowano projekt planu, który 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 20 grudnia 2012 r. do 15 stycznia 2013 r. Ponadto, na podstawie art. 39, w związku z art. 54 ust. 2 uuiś społeczeństwo mogło się zapoznać z dokumentacją sprawy, a w tym i z projektem planu. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 8 stycznia 2013 r., uwagi przyjmowano do 31 stycznia 2013 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęły 3 pisma, od Pani Doroty Kościelniak, Pani Beaty Wiśniewskiej oraz Państwa Urszuli i Czesława Kościelniak. Pani Dorota Kościelniak wniosła o zmianę przebiegu drogi. Natomiast Pani Beata Wiśniewska i Państwo Urszula i Czesław Kościelniak nie zgadzali się na zmianę planu i chcieli by została zachowana dotychczasowa funkcja, tj. terenu upraw polowych. W dniu 20 lutego 2013r. Burmistrz podjął rozstrzygnięcie o uwzględnieniu wniesionych uwag. Jednak w dniu 29 października 2013r. wpłynęło pismo od Pani Wiśniewskiej oraz Państwa Kościelniak, którzy wycofali swoją uwagę z dnia 22.01.2013r.

Po terminie wyłożenia do publicznego wglądu, w dniu 6 listopada 2013r. wpłynęło pismo od firmy zajmującej się przygotowywaniem dokumentacji projektowej dla realizacji kanalizacji w sąsiedztwie obszaru objętego planem. Wniesiono, by przewidzieć możliwość realizacji na terenie planu, przepompowni ścieków. W dniu 21 listopada 2013 r. Burmistrz postanowił o rozpatrzeniu i uwzględnieniu wniesionej uwagi.

Wobec powyższego, do projektu planu wniesiono korektę dotyczącą przebiegu dróg, wydzielono teren dla lokalizacji przepompowni ścieków i projekt planu został ponownie zaopiniowany i uzgodniony przez niektóre organy. Uznano, iż niezbędnym jest powtórzenie opiniowania i uzgadniania z zarządcą dróg gminnych, gdyż w projekcie przewidziano dodatkowy zjazd z ul. Ewarysta Estkowskiego oraz z Agencją Wywiadu, który to organ pominięto na wcześniejszym etapie uzgadniania. Natomiast o ponowną opinię

wystąpiono do organów zajmujących się rowem Topolskim, leżącym przy granicy planu oraz innych instytucji odpowiedzialnych za gminną gospodarkę wodną, melioracje i zaopatrzenie w media. Po uzyskaniu opinii i uzgodnień, projekt planu został skierowany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 6 lutego do 27 lutego 2014 r. Dyskusję publiczną zorganizowano w dniu 11 lutego 2014 r., uwagi przyjmowano w terminie do dnia 13 marca 2014 r.

W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag wpłynęło pismo od Pana Dariusza Kościelniaka, który wniósł o zmianę rozwiązań komunikacyjnych, gdyż proponowany wariant przebiegu dróg jest dla niego niekorzystny oraz zarzucił iż proponowane drogi są drogami wewnętrznymi. Po przeanalizowaniu proponowanych rozwiązań komunikacyjnych stwierdzono iż częściowo pokrywają się one z rozwiązaniami, które były już zastosowane w projekcie planu, ale spotkały się z negatywnym stanowiskiem pozostałych właścicieli działek. Przyjęty w planie wariant dla przebiegu dróg jest najbardziej optymalny i zgodny z oczekiwaniami większości właścicieli. Natomiast wyznaczenie nowych dróg jako wewnętrzne jest zgodne z dyspozycją Rady Miejskiej. W związku z tym, Burmistrz rozstrzygnął o nieuwzględnieniu uwag Pana Dariusza Kościelniaka, o czym do Zainteresowanego została wysłana stosowna informacja.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, przy ul. Ewarysta Estkowskiego, został skierowany przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska, do przedstawienia Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej.