UCHWAŁA NR LI/899/2014
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 29 maja 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży „Jeziora Średzkiego”

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 miasta i 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży „Jeziora Średzkiego”.

2. Zmianą planu obejmuje się obszar o powierzchni 9,72 ha, zlokalizowany w powiecie średzkim, w gminie Środa Wielkopolska w obrębie geodezyjnym Janowo, składający się z działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 66/2, 67/10, 67/8, 67/5, 67/3, 67/11, 68/22, 68/23, 68/12, 68/13, 68/10, 68/24, 68/25, 68/7, 68/6, 68/8, 68/5 oraz z części działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 68/21, 65/2, 67/9, 74/1 i 74/2.

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

§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek zmiany planu, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży „Jeziora Średzkiego”, opracowany w skali 1: 1000 – stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

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

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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 zmiany planu wynika z uchwały Nr VIII/115/2011 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 25 maja 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży „Jeziora Średzkiego”.

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

1) zmianie planu 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 zmiany planu, dla którego określono przeznaczenie oraz który wyznaczono na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię pokazaną na rysunku zmiany 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, nadwieszenia itp.;

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 procentowy sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków lokalizowanych na działce budowlanej (mierzonej po zewnętrznym obrysie murów lub obudowy ścian przyziemia, a w przypadku nadwieszeń, podcieni z podporami i przejazdów, po obrysie wyższych kondygnacji tychże budynków) do powierzchni działki;

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;

9) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki;

10) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dachy o nachyleniu głównych połaci dach o kącie od 0^0 do 18^0.

DZIAŁ II.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

lub różnych zasadach zagospodarowania

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN;

2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: 1RM;

3) teren zieleni urządzonej z usługami, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: 1ZP/U;

4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1ZP-1, 1ZP-2, 1ZP-3, 1ZP-4, 1ZP-5, 1ZP-6;

5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem:1E;

6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW;

7) teren drogi publicznej o klasie drogi lokalnej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: 1KDL;

8) tereny ciągu pieszo – rowerowego, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KPP-1, 1KPP-2, 1KPP-3;

9) teren placu publicznego, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: 1KPX.

§ 6. Na obszarze objętym zmianą planu jako tereny publiczne wyznacza się:

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

2) tereny ciągu pieszo – rowerowego, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KPP-1, 1KPP-2, 1KPP-3;

3) teren placu publicznego, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: 1KPX.

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

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
Nie ustala się
Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

2. Dopuszcza się zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych, powstałych w wyniku realizacji zamierzeń zmiany planu, poza obszarem objętym niniejszą uchwałą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9. 1. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

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

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN – 8MN ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, takich jak dla terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w przepisach odrębnych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem 1RM ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, takiego jak dla terenu zabudowy zagrodowej, określonego w przepisach odrębnych.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP/U ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, takiego jak dla terenu rekreacyjno-wypoczynkowego, określonego w przepisach odrębnych.

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

§ 12. 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

§ 13. 1. Na terenie objętym zmianą planu wyznacza się teren placu publicznego 1KPX, dla którego ustala się:

1) realizację placu publicznego o utwardzonej nawierzchni;

2) przy zjazdach zachować odpowiednie, wynikające z przepisów prawa, pola widoczności;

3) utwardzone zjazdy muszą posiadać szerokość wynikającą z przepisów prawa, a także należy zapewniać ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ciągów;

4) pozostałe nie wymienione parametry realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

2. W ramach placu publicznego dopuszcza się realizację maksymalnie 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 14. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zabudowę należy kształtować w sposób zgodny z przepisami prawa oraz ustaleniami zmiany planu.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się:

1) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

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

3) w odniesieniu do budynków gospodarczych, garażowych lub łączących funkcję garażową i gospodarczą – stanowiących odrębny obiekt budowlany względem budynku mieszkalnego dopuszcza się ich lokalizację w granicach działek sąsiednich.

§ 15. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, realizowanych na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,50 m mierzone do najwyższego punktu połaci dachowej;

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

3) dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 18º do 45º lub dachy płaskie;

4) dopuszcza się realizację podpiwniczenia w części lub pod całością budynków mieszkalnych;

5) dostosować rozwiązania konstrukcyjne budynków do warunków gruntowo-wodnych.

§ 16. Na terenach oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN dla budynków gospodarczych, garażowych lub łączących funkcję garażową i gospodarczą ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy jedna kondygnacja nadziemna i maksymalnie 5,50 m, mierzone do najwyższego punktu połaci dachowej;

2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy: strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 18º do 45º lub dachy płaskie;

5) dopuszcza się zagospodarowanie dachów płaskich w formie tarasu.

§ 17. 1. Na terenie zabudowy zagrodowej 1RM, utrzymuje się istniejącą zabudowę, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych przy zachowaniu ustaleń zmiany planu. Nową zabudowę należy kształtować w sposób zgodny z przepisami prawa oraz ustaleniami zmiany planu.

2. Na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się:

1) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej;

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

3) w odniesieniu do budynków gospodarczych, garażowych lub łączących funkcję garażową i gospodarczą – stanowiących odrębny obiekt budowlany względem budynku mieszkalnego dopuszcza się ich lokalizację w granicach działek sąsiednich.

§ 18. Dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie zagrodowej, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1RM, ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,50 m mierzone do najwyższego punktu połaci dachowej;

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

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

4) dopuszcza się realizację podpiwniczenia w części lub pod całością budynków mieszkalnych;

5) dostosować rozwiązania konstrukcyjne budynku do warunków gruntowo-wodnych.

§ 19. Dla budynków gospodarczych, garażowych lub łączących funkcję garażową i gospodarczą, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1RM, ustala się zachowanie następujących parametrów:

1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 8,50 m mierzone najwyższego punktu połaci dachowej;

2) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;

3) ustala się poziom posadzki parteru nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

4) dachy: strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 18º do 45º lub dachy płaskie;

5) dostosować rozwiązania konstrukcyjne budynku do warunków gruntowo-wodnych.

§ 20. 1. Na terenie zieleni urządzonej z usługami, oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 1ZP/U zabudowę należy kształtować w sposób zgodny z przepisami prawa oraz ustaleniami zmiany planu.

2. Ustala się realizację nasadzeń zielenią wysoką, średnio wysoką i niską, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne.

§ 21. Dla budynków usługowych, realizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1ZP/U, ustala się zachowanie następujących parametrów:

a) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych i maksymalnie 9,50 m mierzone do najwyższego punktu połaci dachowej;

b) szerokość elewacji frontowej do 30,00 m;

c) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnej;

d) ustala się poziom posadzki parteru segmentu nie wyższy niż 0,50 m nad powierzchnią terenu przed głównym wejściem do budynku;

e) dachy strome, dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 18º do 45º lub dachy płaskie;

f) dostosować rozwiązania konstrukcyjne budynku do warunków gruntowo-wodnych.

§ 22. 1. Na terenach zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP-1 – 1ZP-6 zagospodarowanie należy kształtować w sposób zgodny z przepisami prawa oraz ustaleniami zmiany planu.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 1ZP-1 – 1ZP-6 ustala się realizację nasadzeń zielenią wysoką, średnio wysoką i niską, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne.

3. Dopuszcza się realizację ścieżek pieszych lub pieszo rowerowych oraz elementów małej architektury.

4. Dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu.

5. Dopuszcza się realizację budowli oraz urządzeń wodnych związanych bezpośrednio z prowadzeniem racjonalnej gospodarki wodnej lub rolniczej.

§ 23. Z zastrzeżeniem § 31, ustala się zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu, tj.:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających drogi publicznej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 1KDL;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW 4KDW i 5KDW.

§ 24. Ustala się wskaźnik intensywności zabudowy:

1) dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN – 8MN ustala się:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01;

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,80;

2) dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01;

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,90;

3) dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1ZP/U ustala się:

a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,01;

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynoszący 0,40.

§ 25. Ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy:

1) dla działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolami 1MN – 8MN ustala się:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 40%;

2) dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1RM ustala się:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 30%;

3) dla działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 1ZP/U ustala się:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 20%.

§ 26. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:

1) dla działek budowlanych na terenach oznaczonych symbolami 1MN – 8MN: 30%;

2) dla terenu 1RM: 30%;

3) dla terenu 1ZP/U: 60%.

§ 27. 1. Ustala się następujące ilości miejsc postojowych, z zastrzeżeniem ust. 2:

1) min. 2 miejsca postojowe na każdy budynek mieszkalny;

2) min. 2 miejsca postojowe na każde 50,0 m² lokalu usługowego, wydzielonego w budynku mieszkalnym;

3) min. 2 miejsca postojowe na każde 100 m² lokalu usługowego realizowanego na terenie 1ZP/U.

2. Do bilansu miejsc postojowych można wliczyć miejsce postojowe w garażu.

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

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

§ 28. Obszar objęty zmianą planu obejmuje koncesja PGNiG S.A. w Warszawie, 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 zmianą planu miejscowego

§ 29. 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 lub samych podziałów ustala się szczegółowe zasady i warunki:

1) powstałe po podziale działki budowlane na terenach oznaczonych symbolami 1MN – 8MN:

a) nie mogą być mniejsze niż:

- z zabudową wolno stojącą: 500 m²,

- z zabudową bliźniaczą: 300 m²,

- z zabudową szeregową: 200 m²,

b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi,

c) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;

2) powstałe po podziale działki budowlane na terenach oznaczonych symbolami 1RM i 1ZP/U:

a) nie mogą być mniejsze niż 500 m²,

b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi,

c) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;

3) minimalna szerokość frontu nowo powstałej działki budowlanej:

a) z zabudową wolno stojącą: nie mniejsza niż 19,0 m, przy czym dla działek narożnikowych ustala się minimalną szerokość frontu działki 5 m,

b) z zabudową bliźniaczą: nie mniejsza niż 12,0 m, przy czym dla działek narożnikowych ustala się minimalną szerokość frontu działki 5 m,

c) z zabudową szeregową: nie mniejsza niż 8,0 m, przy czym dla działek narożnikowych ustala się minimalną szerokość frontu działki 5 m.

3. Zasady powyższe nie dotyczą działek budowlanych wydzielanych pod infrastrukturę techniczną, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek budowlanych będzie wynikał z rysunku zmiany planu lub z faktycznych potrzeb.

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

§ 30. Dopuszcza się zachowanie budynków istniejących na obszarze objętym zmianą planu oraz ich odbudowę, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania na zasadach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

§ 31. Dla istniejących budynków zlokalizowanych na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 1RM oraz na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem 8MN, które nie zachowują wyznaczonych zmianą planu linii zabudowy, ustala się ich utrzymanie, a w przypadku:

a) prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie obiektu budowlanego należy zachować linię zabudowy wyznaczoną niniejszą zmianą planu lub zachować istniejącą linię zabudowy, pod warunkiem uzyskania – przed pozwoleniem na budowę – zgody zarządcy drogi, o której mowa w przepisach prawa;

b) prowadzenia robót budowlanych polegających na przebudowie, remoncie, nadbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy;

c) prowadzenia robót budowlanych polegających na odbudowie lub rozbiórce i realizacji nowego budynku - należy zachować linię zabudowy wyznaczoną niniejszą zmianą planu.

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

§ 32. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego zmianą planu ustala się z drogi publicznej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 1KDL oraz za pośrednictwem nowo wydzielonych dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW lub poprzez ustanowienie stosownych służebności przejazdu i przechodu.

§ 33. Na terenie objętym planem wyznacza się drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, dla których ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) realizację utwardzonej jezdni o szerokości min. 5,00 m;

3) możliwość realizacji innych elementów uzbrojenia terenu;

4) możliwość realizacji chodnika lub ścieżki pieszo-rowerowej;

5) możliwość obsadzenia zielenią w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu;

6) realizację zjazdów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 34. Na obszarach objętych zmianą planu wyznacza się tereny ciągu pieszo – rowerowego oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami 1KPP-1, 1KPP-2, 1KPP-3, dla których ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;

2) realizację ciągu pieszo – rowerowego o utwardzonej nawierzchni;

3) pozostałe nie wymienione parametry realizować z zachowaniem obowiązujących przepisów prawa.

§ 35. Dla terenu urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1E, ustala się realizację stacji transformatorowej, przy czym dopuszcza się realizację innych urządzeń związanych z jej funkcjonowaniem.

§ 36. 1. Ustala się korzystanie z infrastruktury technicznej istniejącej na obszarze objętym zmianą planu, jak i poza jego granicami.

2. Dopuszcza się rozbudowę lub przebudowę istniejącej oraz realizację nowej infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego zmianą planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

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

1) ścieki bytowe:

   a) docelowo 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 do sieci kanalizacji deszczowej;

   b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych z dróg i powierzchni utwardzonych do gruntu, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

   c) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się zagospodarowanie opadowych lub roztopowych z powierzchni dachów w ramach działki bezpośrednio w grunt, poprzez rozsączenie, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

   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 lub projektowanych komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;

4) energia elektryczna: z wykorzystaniem istniejących lub projektowanych urządzeń elektroenergetycznych, na warunkach określonych przez dysponenta sieci, przy czym dopuszcza się realizację nasłupowych stacji transformatorowych zrealizowanych na obszarze objętym zmianą planu;

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

§ 37. 1. 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.), dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 1RM, 1ZP/U w wysokości 5%.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP-1 – 1ZP-6; 1E; 1KDL; 1KPP-1 – 1KPP-3 i 1KPX oraz dla terenów oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW 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 zmiany planu nie spowoduje wzrostu wartości nieruchomości.

DZIAŁ III.
Przepisy końcowe

§ 38. Zmiana planu zachowuje ważność również wtedy, jeśli nastąpi zmiana wymienionych w jej treści numerów ewidencyjnych działek.

§ 39. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały traci moc uchwała Nr XXXI/400/2005 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 27 października 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży „Jeziora Średzkiego” (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 192, poz. 5290 z dnia 16 grudnia 2005 r.), w granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą.

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

§ 41. 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 LI/899/2014
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 29 maja 2014 r.
uzasadnienie.pdf

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LI/899/2014
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 29 maja 2014 r.
Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LI/899/2014

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI/899/2014
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 29 maja 2014 r.
Zalacznik2.pdf

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LI/899/2014

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/899/2014
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 29 maja 2014 r.
Zalacznik3.pdf

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LI/899/2014

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr LI/899/2014
Rady Miejskiej
w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 29 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obrzeży "Jezioro Średzkiego"

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 23 sierpnia 2013 r. do 16 września 2013 r. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 5 września 2013r., uwagi przyjmowano do 1 października 2013 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęło jedno pismo złożone przez Państwo Małgorzatą i Rafała Świetlików, zwierające trzy uwagi. Rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska z dnia 21 października 2013r. dwie uwagi zostały uwzględnione w całości, natomiast trzecia uwaga została uwzględniona tylko w części. Pismami z dnia 11 listopada 2013r. Wnoszący uwagi zaakceptowali wprowadzone do projektu zmiany planu, zmiany. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od 3 kwietnia do 24 kwietnia 2014r. Dyskusję publiczną zorganizowano w dniu 9 kwietnia 2014r., uwagi przyjmowano w terminie do dnia 8 maja 2014r. W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z powyższym, Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej przedstawiono wykaz nieuwzględnionych uwag, który zawierał uwagę dotyczącą zaprojektowania drogi wewnętrznej wzdłuż granic działki nr ewid. 67/8 będącej własnością składających pismo, Państwa Małgorzaty i Rafała Świetlików. Projektowana droga miałaby w całości przebiegać po gruncie działki sąsiedniej, nr ewid. 66/2, nie będącej własnością składających pismo. W uzasadnieniu wskazano, iż *"Zaplanowanie tej drogi pozwoli na atrakcyjniejsze zagospodarowanie przestrzeni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Droga ta spowoduje łatwiejszy podział działek i nie będzie rodziła konfliktów sąsiedzkich z ewentualnym scaleniem działek należących do kilku właścicieli. Obecny projekt planu stanowi np. że jedna działka budowlana składa się z trzech różnych działek stanowiąc własność trzech różnych osób."*

Rada Miejska postanawia o odrzuceniu uwagi dotyczącej przeprowadzenia drogi wewnętrznej wzdłuż granic działki nr ewid. 67/8, ale po gruncie działki nr ewid. 66/2. Przeprowadzenie drogi wewnętrznej w części po działkach nr ewid. 67/8 i 66/2 jest rozwiązaniem kompromisowym. Wnioskowany przebieg naruszyłby art. 6 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2012r., poz. 647 ze zm.), który brzmi, iż: *„Każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek”.*
Wyznaczenie przebiegu dla nowej drogi, po równo na każdej z działek nie będzie rodzić konfliktów, gdyż każdy będzie mógł wydzielić swoją część niezależnie i do takiego rozwiązania nie jest konieczne przeprowadzenie procedury scaleniowej.

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr LI/899/2014
Rady Miejskiej
w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 29 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży "Jeziora Średzkiego", 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:
utrzymanie drogi publicznej (1KDL),
budowa i utrzymanie ciągu pieszo – rowerowego (1KPP-1, 1KPP-2, 1KPP-3);
budowa i utrzymanie teren placu publicznego (1KPX).
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 utrzymywania drogi (1KDL), ciągu pieszo-rowerowego (1KPP-1, 1KPP-2, 1KPP-3), placu publicznego (1KPX), budowa wodociągu i kanalizacji 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 gruntu przeznaczonego pod ciąg pieszo-rowerowy (1KPP-1, 1KPP-2, 1KPP-3) oraz plac publiczny (1KPX), 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 LI/899/2014
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 29 maja 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży „Jeziora Średzkiego”.

Niniejsza uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 25 maja 2011r. na sesji Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Uchwały Nr VIII/115/2011 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży Jeziora Średzkiego.

Przedmiotowa zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska. Studium jako dokument, który zgodnie z art. 9 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa politykę przestrzenną gminy, wyznacza główne kierunki zagospodarowania przestrzennego, co ma swoje odzwierciedlenie w zapisach Studium Gminy Środa Wielkopolska, min. w określaniu funkcji wiodących. Użycie określenia „funkcji wiodących” pozwala na współwystępowanie innych funkcji, zwłaszcza utrzymania istniejących (tak jak to jest w przypadku istniejącego gospodarstwa rolnego na terenie 1RM). Dla obszaru zmiany planu w studium przewidziano funkcje wiodące: mieszkaniową oraz zieleni ochronnej. W obecnej zmianie planu ustalono: zabudowę mieszkaniową i zagrodową, zieleń urządzoną z usługami, teren placu publicznego oraz teren dla urządzeń elektroenergetycznych, ponadto ustalono przebieg dróg i ciągów. Ustalona w zmianie planu funkcja zagrodowa jest co do charakteru tożsama z funkcją mieszkaniową, przy czym różni się tym od mieszkaniowej iż towarzyszy istniejącemu gospodarstwu rolnemu. Ponadto w części dotyczącej istniejącego gospodarstwa, obecna zmiana planu nie różni się od ustaleń planu, który został przyjęty uchwałą Nr XXXI/400/2005 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 27 października 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży "Jeziora Średzkiego" i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 192, poz. 5290. Jedynie zastosowano nazewnictwo zgodne z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Podobnie, w stosunku do planu z 2005r., obecna zmiana nie różni się w przebiegu ciągów pieszo-rowerowych, występowała również funkcja parkingu publicznego oraz możliwości realizacji obiektu usługowego na terenie obecnie oznaczonym 1ZP/U.

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 zmiany 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 23 sierpnia 2013 r. do 16 września 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 zmiany planu. Dyskusję publiczną wyznaczono na dzień 5 września 2013r., uwagi przyjmowano do 1 października 2013 r. W ustawowym terminie przyjmowania uwag wpłynęło jedno pismo złożone przez Państwo Małgorzatą i Rafała Świetlików, zwierające trzy uwagi. Rozstrzygnięciem Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska z dnia 21 października 2013r. dwie uwagi zostały uwzględnione w całości, natomiast trzecia uwaga została uwzględniona tylko w części. Pismami z dnia 11 listopada 2013r. Wnoszący uwagi zaakceptowali wprowadzone do projektu zmiany planu, zmiany. Wobec powyższego, do projektu zmiany planu wniesiono niezbędne korekty. Uznano, iż niezbędnym jest powtórzenie opiniowania i uzgadniania z Zarządcą Dróg Gminnych, Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ze względu na lokalizację stanowiska archeologicznego oraz z ENEA Operator S.A z uwagi na zmianę lokalizacji terenu dla lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych. Ponadto uzupełniono listę organów uzgadniających projekt zmiany planu o Agencję Wywiadu oraz Powiatowego Inspektora Sanitarnego. Po uzyskaniu opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu został skierowany do ponownego wyłożenia do publicznego wglądu w terminie od 3 kwietnia do 24 kwietnia 2014r. Dyskusję publiczną zorganizowano w dniu 9 kwietnia 2014r., uwagi przyjmowano w terminie do dnia 8 maja 2014r. W wyznaczonym terminie przyjmowania uwag, nie wpłynęła żadna uwaga.

Wobec wyczerpania procedury przewidzianej ww. przepisami prawa, projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrzeży Jeziora Średzkiego, został skierowany przez Burmistrza Miasta Środa Wielkopolska, do przedstawienia Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej wraz z wykazem zawierającym nieuwzględnioną uwagę.