

895

UCHWAŁA Nr XV/212/2008 RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 24 stycznia 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej pomiędzy ulicą Strzelecką, a ulicą Topolską w Środzie Wielkopolskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337) oraz art. 14 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala, co następuje:

§1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej pomiędzy ulicą Strzelecką, a ulicą Topolską w Środzie Wielkopolskiej.

§2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunek planu, w skali 1:1.000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) rozpatrzenie uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

DZIAŁ I

Postanowienia ogólne.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w §2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1.000, będący załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z §3 pkt 1;

4) terenie - należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

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

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

7) funkcji uzupełniającej - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

8) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej budynkami do powierzchni terenu lub do powierzchni działki, wyrażony w procentach;

9) linii zabudowy - należy przez to rozumieć umowną linię pokazaną na rysunku planu, na której sytuuje się dominującą ścianę budynku, przy czym planem ustala się: nieprzekraczalną linię zabudowy, która jest określona poprzez podanie najmniejszej odległości od dróg w jakiej można sytuować zabudowę; nie dotyczy ona takich elementów budynków jak np.: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy lub schody zewnętrzne, detale architektoniczne, itp.;

10) działalności usługowej - należy przez to rozumieć działalność usługową, za wyjątkiem usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1.000 m², określoną w przepisach;

11) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami;

12) dominancie architektonicznej - należy przez to rozumieć fragment budynku wyróżniający się formą architektoniczną, np. wysokością;

13) działce - należy przyjąć definicję zgodną z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§5. Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity z 2007 r. Dz.U. Nr 19, poz. 115);
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity z 2006 r. Dz.U. Nr 156, poz. 1118 ze zm.);

- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 ze zm.);
- 4) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 ze zm.);
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity z 2004 r. Dz.U. Nr 121, poz. 1266 ze zm.);
- 6) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r. Nr 129, poz. 902 ze zm.);
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. Nr 62, poz. 628 ze zm.);
- 8) ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100, poz. 1085 ze zm.);
- 9) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity z 2005 r. Dz.U. Nr 236, poz. 2008 ze zm.);
- 10) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity z 2002 r. Dz.U. Nr 147, poz. 1229 ze zm.);
- 11) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. Nr 80, poz. 563);
- 12) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz.U. Nr 261, poz. 2603 ze zm.);
- 13) rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 257, poz. 2573 zezm.).

§6. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń niniejszego planu został wyznaczony uchwałą Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej Nr XXXIV/453/2006 z dnia 9 lutego 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wielkopolskiej, pomiędzy ul. Strzelecką a ul. Topolską.

3. Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp.

§7. 1. Planem objęto obszar o powierzchni ok. 13,8 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w północnej części miasta Środa Wielkopolska, pomiędzy

dwoma drogami powiatowymi, leżącymi w przebiegu ulic Strzeleckiej i Topolskiej. Obszar objęty planem miejscowym stanowią działki oznaczone ewidencyjnymi nr 27/3, 27/4, 27/5, 27/6, 28/1 i 28/2 i 899.

§8. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w §3 pkt 1.

DZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe.

ROZDZIAŁ I

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§9. 1. Na obszarze planu ustala się następujące podstawowe przeznaczenia:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 4) ulica zbiorcza, teren oznaczony na rysunku planu symbolem KZ;
- 5) ulice lokalne, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KL;
- 6) ulice dojazdowe, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 7) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 8) zieleń publiczna, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 9) zieleń publiczna z usługami sportu, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/US;
- 10) pasy techniczne związane z poszerzeniem istniejących dróg, oznaczone na rysunku planu symbolem KDp.

2. Działalność usługowa jest funkcją uzupełniającą dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW.

3. W ramach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, MN/U, dopuszcza się sytuacje, w której działalność usługowa będzie stanowiła więcej niż 50% powierzchni całkowitej obiektów budowlanych. Dopuszcza się realizację wyłącznie działalności usługowej.

§10. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w §5 pkt 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów:

- 1) rola kl. II - opow. 7,7634 ha;
- 2) rola kl. III a - o pow. 5,6362 ha;

3) rola kl. III b - o pow. 0,3997 ha;
na cele określone w uchwale.

§11. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w uchwale.

ROZDZIAŁ II

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§12. 1. Przy realizacji zagospodarowania obszaru objętego planem ustala się zachowanie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określonych niniejszą uchwałą, w szczególności w rozdziałach 5 i 6.

2. Ustala się, że budynki mieszkalne jednorodzinne i usługowe należy lokalizować zgodnie z rysunkiem planu.

§13. 1. Wzdłuż ulicy zbiorczej KZ dopuszcza się realizację zwartej zabudowy wielorodzinnej tworzącej pierzeję.

2. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 2MN i 3MN ustala się realizację budynków mieszkalnych od strony ulic dojazdowych, odpowiednio: 1KD i 2KD, na terenie 4MN - od strony ulicy dojazdowej 3KD.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U ustala się realizację budynków mieszkalnych od strony ulicy Strzeleckiej, ulicy, odpowiednio: lokalnej 1KL, dojazdowych: 1KD i 2KD, ulicy 3KD i ulicy 5KD.

§14. 1. Przy skrzyżowaniach ulic, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1MW i 2MW dopuszcza się realizację dominant architektonicznych, o których mowa w §4 pkt 12 i w §30. Pokazana na rysunku planu lokalizacja dominant jest proponowana, a nie obowiązująca.

2. Dominanty architektoniczne należy lokalizować w taki sposób, aby uczytelnić układ komunikacyjny.

3. Dominanty architektoniczne należy zharmonizować z całością zabudowy, zachowując dopuszczalną wysokość zabudowy, zgodnie z §30.

§15. W parametrach zabudowy, odnoszących się do: wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia połaci dachowych, jeżeli będzie to wynikać z potrzeb funkcjonalnych pomieszczeń lub względów konstrukcyjnych budynku, dopuszcza się 5% tolerancję.

ROZDZIAŁ III

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§16. 1. Na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu nie należy dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, przez niekorzystne przekształcanie jej budowy oraz poprzez gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków w sposób sprzeczny z przepisami prawa.

2. Zakazuje się prowadzenia prac, trwale i niekorzystnie, naruszających stosunki gruntowo-wodne panujące na obszarze objętym planem oraz w jego sąsiedztwie.

§17. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek wyposażenia nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, przy czym planem ustala się:

- 1) jedno miejsce na jedną działkę w zabudowie - MN i MN/U; dopuszcza się możliwość realizacji jednego punktu zbierania odpadów dla dwóch lub większej liczby działek;
- 2) min. jedno miejsce na jeden zespół zabudowy wielorodzinnej - MW, przy czym zespół zabudowy stanowią budynki znajdujące się na jednym terenie, ograniczonym liniami rozgraniczającymi, o których mowa w §11.

§18. Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną działalnością usługową nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości, na której wykonywana jest działalność.

ROZDZIAŁ IV

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§19.1. Prace ziemne, prowadzone podczas inwestycji, wymagają wykonania badań archeologicznych, w zakresie uzgodnionym z odpowiednimi służbami ochrony zabytków.

2. W przypadku odkrycia, przy prowadzeniu robót budowlanych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

ROZDZIAŁ V

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§20. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny publiczne:

- 1) ulica zbiorcza - KZ;
- 2) ulice lokalne - KL;
- 3) ulice dojazdowe - KD,
- 4) zieleń publiczna - ZP;
- 5) zieleń publiczna z usługami sportu, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem ZP/US;
- 6) pasy techniczne związane z poszerzeniem istniejących dróg - KDp;
- 7) tereny urządzeń elektroenergetycznych - E.

§21. Linie rozgraniczające terenów publicznych zostały oznaczone zgodnie z zasadą określoną w §11.

§22. Dla ulicy zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 20 m;
- 2) realizację jezdni o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 7 m (2 x 3,5 m), dla której nawierzchnię należy wykonać zgodnie z przepisami prawa;
- 3) na skrzyżowaniach należy zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności;
- 4) realizację chodników o szerokości min. 2x1,5 m lub 1x2 m, pasa zieleni, ścieżki rowerowej,
- 5) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z przepisami;
- 6) dopuszcza się wyznaczanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulicy KZ.

§23. Dla ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KL, ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających: od 12 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) realizację jezdni o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 6 m (2 x 3 m), dla której należy wykonać nawierzchnię zgodnie z przepisami prawa, przy czym:
 - a) przy zjazdach publicznych na drogę powiatową (ulicą Strzelecką) i ulicę zbiorczą oraz przy indywidualnych zjazdach na poszczególne posesje zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności,
 - b) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulic KL musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
 - c) utwardzone zjazdy muszą posiadać szerokość wynikającą z przepisów prawa,
 - d) należy zapewniać ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic;
- 3) realizację chodnika, pasa zieleni, ścieżki rowerowej, przy czym dopuszcza się realizację chodników o szerokości min. 1,5 m;
- 4) dopuszcza się realizację ciągu pieszo-rowerowego, zgodnie z przepisami;
- 5) dopuszcza się wyznaczanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic KL.

§24. Dla ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KD, ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających: 10 m;
- 2) realizację jezdni o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 5 m, którą należy wykonać zgodnie z przepisami;
- 3) przy zjazdach publicznych na drogi powiatowe (ulicę Topolską i Strzelecką), na ulicę zbiorczą KZ i na ulice lokalne KL oraz przy indywidualnych zjazdach na poszczególne posesje, zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności;
- 4) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulic musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;

- 5) utwardzone zjazdy muszą posiadać szerokość wynikającą z przepisów prawa, a także należy zapewnić ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic;
- 6) realizację min. jednostronnego chodnika, pasa zieleni, ścieżki rowerowej;
- 7) dopuszcza się wyznaczanie miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic KD.

§25. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, dla terenów zieleni publicznej, oznaczonych na rysunku symbolem ZP oraz zieleni publicznej z usługami sportu i rekreacji oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/US, ustala się:

- 1) realizację nasadzeń zieleni wysokiej, średniej i niskiej, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne;
- 2) zagospodarowanie urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi np. boisk do gry zespołowej oraz placu zabaw dla dzieci, skwerów zieleni, małej architektury, ciągów spacerowo-piesznych, itp.

2. W zespole zabudowy mieszkaniowej MW, ustala się realizację placu zabaw dla dzieci oraz zieleni, zgodnie z przepisami prawa, a także ustaleniami uchwały, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się realizację jednego placu zabaw dla dwóch zespołów, jeżeli będą spełnione łącznie następujące warunki:

- 1) jednym pozwoleniem na budowę zostaną objęte co najmniej dwa zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zapewnione będzie bezpieczeństwo, przez co rozumie się, że droga pomiędzy placem zabaw, a domem nie będzie wymagała przekroczenia wyznaczonej planem ulicy.

§26. Dla pasów technicznych związanych z poszerzeniem istniejących dróg, oznaczonych na rysunku symbolem KDp:

- 1) ustala się pasy o szerokości 3 m wzdłuż ulicy Topolskiej oraz 5 m wzdłuż ulicy Strzeleckiej, które mogą stanowić rezerwę pod poszerzenie istniejących dróg, leżących poza granicami niniejszego planu;
- 2) dopuszcza się realizację na terenie KDp urządzeń związanych z drogami: np. chodników, ścieżek rowerowych itp.;
- 3) dopuszcza się na terenach KDp lokalizację podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§27. 1. Przy zachowaniu przepisów prawa oraz z zastrzeżeniem ust. 2, na terenach oznaczonych symbolem E ustala się realizację kontenerowych stacji transformatorowych.

2. Jeżeli zapotrzebowanie na energię elektryczną lub lokalizacja przyszłych odbiorców będą wymagać przeniesienia lub lokalizacji dodatkowej stacji transformatorowej, z zastrzeżeniem ust. 3, zezwala się na:

- a) wydzielenie z terenu zabudowy wielorodzinnej działki, na której zostanie usytuowana stacja transformatorowa,

b) jeżeli na terenie E nie zostaną zlokalizowane urządzenia elektroenergetyczne wówczas, teren ten może zostać przydzielony do sąsiedniej działki budowlanej i tym samym uzyskać funkcję terenu przylegającego.

3. Realizacja stacji transformatorowej w innej lokalizacji niż to wynika z rysunku planu wymaga uzyskania warunków od dysponenta sieci energetycznej zgodnie z przepisami prawa.

4. Dopuszcza się realizację stacji transformatorowej w wydzielonym pomieszczeniu w budynku wielorodzinnym, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów prawa.

ROZDZIAŁ VI

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§28. Na terenie zabudowy mieszkaniowej, MN zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa oraz następujących warunków:

- 1) budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji nadziemnych, realizowane jako parterowe z poddaszem użytkowym, przy czym dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) dachy, o nachyleniu od 18°, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
- 3) budynki garażowe dobudowane do budynków mieszkalnych, w tym posadowione w granicy działek, przy czym dopuszcza się realizację wolno stojących budynków garażowych, pod warunkiem zachowania jednolitego stylu architektonicznego z budynkiem mieszkalnym;
- 4) dopuszcza się zabudowę garażową wolnostojącą, istnieje możliwość realizacji budynków garażowych w granicach działek, przy zachowaniu przepisów prawa oraz ustaleń planu;
- 5) dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych, np. basenów ogrodowych, oczek wodnych itp.

§29. Na terenie zabudowy mieszkaniowej z usługami, MN/U, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa oraz następujących warunków:

- 1) budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji nadziemnych, realizowane jako parterowe z poddaszem użytkowym, przy czym dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3, dla funkcji usługowej ustala się realizację zabudowy wolno stojącej o max wysokości 12 m, wysokość liczona od poziomu terenu do okapu, dopuszcza się podpiwniczenie;
- 3) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej i usługowej w jednej bryle budynku, o wysokości zabudowy do III kondygnacji nadziemnych, z możliwością realizacji podpiwniczenia;

4) dachy dla funkcji mieszkaniowej lub usługowej, o nachyleniu od 18°, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;

5) budynki garażowe dobudowane do budynków mieszkalnych, w tym posadowione w granicy działek, przy czym dopuszcza się realizację wolno stojących budynków garażowych, pod warunkiem zachowania jednolitego stylu architektonicznego z budynkiem mieszkalnym;

6) dopuszcza się zabudowę garażową wolnostojącą, istnieje możliwość realizacji budynków garażowych w granicach działek, przy zachowaniu przepisów prawa oraz ustaleń planu;

7) dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych, np. basenów ogrodowych, oczek wodnych itp.

8) dopuszcza się realizację miejsc postojowych.

§30. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami MW ustala się, że zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów prawa oraz następujących warunków:

- 1) wysokość zabudowy: ustala się do sześciu kondygnacji nadziemnych lub 24 m; wysokość budynku liczona od poziomu terenu do okapu;
- 2) przy skrzyżowaniach ulic, zgodnie z §14, dopuszcza się realizację dominant o wysokości do siedmiu kondygnacji nadziemnych lub 27 m, wysokość liczona od poziomu terenu do okapu;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie w części lub pod całością budynków mieszkalnych;
- 4) dopuszcza się realizację garaży w kondygnacji podziemnej budynku, zgodnie z przepisami prawa.

2. Dla zabudowy mieszkaniowej ustala się dach płaski, przy czym dopuszcza się wykorzystanie części dachu jako tarasu lub realizację na nim zielonego dachu.

3. W ramach zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dopuszcza się realizację wolnostojących budynków usługowych, dla których ustala się wysokość do III kondygnacji nadziemnych lub do 12 m, wysokość liczona od poziomu terenu do okapu z dachem płaskim.

§31. Na obszarze objętym planem zabudowę należy sytuować zachowując linie zabudowy określone na rysunku planu, przy czym ustala się:

- 1) nieprzekraczalną linię zabudowy 7 m od linii rozgraniczających ulicy zbiorczej KZ oraz od pasów technicznych związane z poszerzeniem istniejących dróg Kdp;
- 2) nieprzekraczalną linię zabudowy 5 m od linii rozgraniczających ulic lokalnych KL i ulic dojazdowych KD.

§32. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) do 35% na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN;

- 2) do 45% na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, MN/U; przy czym na terenie 5MN/U zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej powyżej 45% dopuszczalnej zabudowy;
 - 3) do 55% na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, MW.
2. Wskaźnik zagospodarowania zielenią (powierzchnia biologicznie czynna) dla ww. terenów: od 25% powierzchni działki.

§33. 1. Na obszarze objętym planem, z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się następujące ilości miejsc postojowych:

- 1) min. 2 miejsca na mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej, oznaczonej symbolem MN;
- 2) min. 1 miejsce postojowe na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej, oznaczonej symbolami MW;
- 3) min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni usług dla terenów MN/U oraz usług realizowanych jako funkcja uzupełniająca w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.

2. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w bilansie miejsc postojowych dopuszcza się uwzględnienie miejsc wyznaczonych w linach rozgraniczających ulic lokalnych KL, ulic dojazdowych KD i ulicy zbiorczej KZ.

§34. Ustala się, że konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi, a usytuowanie stanowisk postojowych zaprojektować oraz wykonać zgodnie z wymogami przepisów prawa.

§35. 1. Ustala się realizację zespołów zabudowy garażowej w ramach terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.

2. Lokalizację zabudowy garażowej ustala się wzdłuż ulicy dojazdowej 4KD oraz dopuszcza się wzdłuż ulicy Topolskiej, przy zachowaniu przepisów prawa oraz ustaleń planu.

3. Wysokość zabudowy garażowej: do 3 m licząc o poziomu terenu do okapu.

4. Dla zabudowy garażowej ustala się realizację dachu, nawiązującego do sąsiedniej zabudowy.

§36. 1. Dopuszcza się realizację parkingu podziemnego, na dowolnym terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dopuszcza się wyniesienie górnej krawędzi parkingu podziemnego ponad teren do 2 m.

3. Przy zachowaniu przepisów oraz ustaleń planu dopuszcza się realizację parkingów naziemnych wzdłuż dróg wewnętrznych (wewnątrz osiedlowych) lub przy budynkach usługowych.

§37. Na obszarze planu ustala się stosowanie kolorystyki elewacji zharmonizowanej z otoczeniem.

ROZDZIAŁ VII

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.

Nie ustala się.

ROZDZIAŁ VIII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§38. Zasady i warunki podziału na działki budowlane na terenach MN i MN/U, ustala się następująco:

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2 i 4, wydzielenie działek zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale działki budowlane w zabudowie jednorodzinnej:
 - a) nie mogą być mniejsze niż 550 m²,
 - b) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - c) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 3) dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek budowlanych i realizację jednego budynku, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach prawa oraz pozostałe ustalenia planu;
- 4) zasady powyższe nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz pod poszerzenie dróg, w takiej sytuacji kształt i wielkość działek będzie wynikała z rysunku planu lub z faktycznych potrzeb.

§39. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW dopuszcza się podział terenu mający na celu wyodrębnienie własności lokali wraz z przynależnościami (np. miejscami postojowymi, parkingami itp.), pod warunkiem, że wystąpi potrzeba ich wydzielenia.

2. Pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, na terenach MW plan dopuszcza wydzielenie budynku usługowego wraz z terenami przeznaczonymi pod parking.

ROZDZIAŁ IX

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

§40. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek zachowania przewidzianych w przepisach odległości od urządzeń elektroenergetycznych.

2. Dla występujących na terenie opracowania urządzeń melioracji szczegółowej (sieć drenarska) ustala się konieczność zapewnienia dostępu do nich. Na istniejącej sieci drenarskiej ustala się zakaz:

- 1) zabudowy;
- 2) ustawiania ogrodzeń na podmurówce;
- 3) realizacji nasadzeń roślinnością wieloletnią.
3. Przy realizacji zagospodarowania wszelkie kolizje oraz ewentualną przebudowę sieci drenażowej należy usuwać po uzgodnieniu z odpowiednim organem oraz uzyskaniu pozwoleń, zgodnie z przepisami.

§41. Dla terenów zieleni publicznej, oznaczonych na rysunku symbolem ZP ustala się:

- 1) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zakaz wyznaczania miejsc postojowych.

ROZDZIAŁ X

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§42. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się, za pośrednictwem dróg powiatowych poprzez nowo wydzielaną ulicę zbiorczą KZ z ulic lokalnych KL i dojazdowych KD.

2. Ustala się dla ulic lokalnych KL i ulic dojazdowych KD charakter ogólnie dostępnych.

3. Ustala się zakaz realizacji indywidualnych zjazdów bezpośrednio z ulicy Topolskiej, ulicy Strzeleckiej i z ulicy zbiorczej KZ.

§43. Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic KZ, KL i KD oraz pasów technicznych związanych z poszerzeniem istniejących dróg KDp, przy zachowaniu przepisów prawa oraz następujących warunków:

- 1) ścieki sanitarne:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez podziemną przepompownię ścieków, zrealizowaną w ramach terenów publicznych,
 - b) zakazuje się zastosowania systemu indywidualnego oczyszczania ścieków;
- 2) ścieki i wody deszczowe:
 - a) z dróg i powierzchni utwardzonych ustala się docelowo odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do lokalnej kanalizacji deszczowej, zaopatrzonej w odpowiednie urządzenia, przewidziane przepisami prawa, (np. separatory błota i tłuszczu); dopuszcza się odprowadzenie deszczówki, po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach, do parametrów określonych w przepisach, do pobliskiego rowu leżącego wzdłuż dróg powiatowych, będących poza granicami opracowania,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód deszczowych z powierzchni dachów w ramach działki bezpośrednio w grunt, poprzez rozsączenie lub w inny sposób, pod

warunkiem, że nie wywoła się skutków, o których mowa w §16 ust. 2,

- d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) urządzenia elektroenergetyczne: ze stacji transformatorowych wyznaczonych na obszarze planu, teren oznaczony symbolem E, przy czym dopuszcza się przeniesienie stacji w inne, dogodnie miejsce, przy zachowaniu przepisów prawa oraz na warunkach określonych przez dysponenta sieci, zgodnie z §27;
- 5) sieć gazowa: dopuszcza się podłączenie do sieci s.c. zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami, na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 6) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, nie powodujących przekraczania dopuszczalnych poziomów, określonych w przepisach (np. gaz, olej opałowy); dopuszcza się wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 7) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach.

ROZDZIAŁ XI

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§44. Dopuszcza się tymczasową realizację jezdni o szerokościach mniejszych niż określone w uchwale, jednak muszą być spełnione wymogi określone dla drogi pożarowej, w tym min. światło utwardzonej jezdni - 5 m, z zakazem zmniejszania go stałymi elementami i zadrzewianiem.

§45. Dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń komunikacji, o których mowa w §36 ust. 3 jako tymczasowych.

§46. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, przy zachowaniu warunków określonych w planie oraz przepisów.

§47. Do czasu realizacji stacji transformatorowej na terenach E, dopuszcza się korzystanie z urządzeń istniejących poza granicami planu.

§48. Do czasu docelowego zagospodarowania pasów technicznych KDp, dopuszcza się realizację nasadzeń zielenią niską (trawniki) lub chodniki i ścieżki rowerowe.

DZIAŁ III

Przepisy końcowe.

§49. Plan zachowuje ważność również wtedy, jeśli nastąpi:

1) zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z wymienionych w §5 przepisów chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu,

2) zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§50. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości,

o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

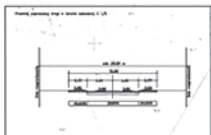
§51. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Środa Wielkopolska.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej
(-) mgr Tomasz Pawlicki

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
POMIĘDZY ULICĄ STRZELECKĄ, A ULICĄ TOPOLSKĄ
W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ
SKALA 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR **XVI/242/2008**
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WILKP.
Z DNIA **24.08.08**
OPUBL. W DZ URZ WOJ WILKP.
NR ... Z DN. ... POZ...

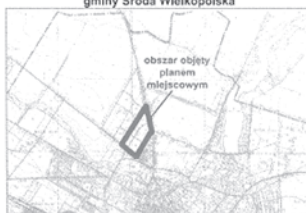


0 1 2 3 4 5m

OZNACZENIA NA RYSUNKU

- GRANICE OBSZARU OPRACOWANIA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZAJĄCE LINIE ZABUDOWY
- POSTULOWANE GRANICE PODZIAŁU
- POSTULOWANA OKAZALCZĄ DOKMINANT
- BUDYNKI MIESZKALNE
- BUDYNKI USŁUGOWE
- MN ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z USŁUGAMI
- MNU ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z USŁUGAMI
- MW ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
- KZ ULICA ZBIORCZA
- K ULICE LOKALNE
- KZ ULICE DOJAZDOWE
- TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
- ZP ZIELEN PUBLICZNA
- ZPUS ZIELEN PUBLICZNA Z USŁUGAMI SPORTU I REKREACJI
- KDD PASY TECHNICZNE ZWIĄZANE Z POSZERZENIEM ISTNIEJĄCYCH DRÓG
- ISTNIEJĄCY PUNKT OSNOWY GEODEZYJNEJ

Wyrys
ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
gminy Środa Wielkopolska



ITP ITP - BIURO INWESTYCJI TECHNOLOGII
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO SP. Z O.O.
GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr Inż. IWONA MONKIEWICZ
członek ZOIU Nr Z - 153
PROJEKTANT: mgr EWA MENDEL
członek ZOIU Nr Z - 452

URZĘD WODNICZAJ
RADA MIEJSKA

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XV/212/2008
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 stycznia 2008 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ POMIĘDZY ULICĄ STRZELECKĄ, A ULICĄ TOPOLSKĄ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1. sierpnia 2007 r. do 31. sierpnia 2007 r. W dniu 31 sierpnia 2007 r. odbyła się dyskusja publiczna.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) uwagi były przyjmowane do 15 września 2007 r.

W ustawowym terminie, nie wniesiono żadnych uwag, w związku z tym, Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XV/212/2008
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 24 stycznia 2008 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE SPOSOBU REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY 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. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

- 1) ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 ze zmianami);
- 2) ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami);
- 3) ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747 ze zmianami);
- 4) ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2003 r. Dz.U. Nr 153, poz. 1504 ze zmianami);
- 5) prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu miejscowego; oraz ustalenia planu, rozstrzyga co następuje:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

§2. Środki na realizację infrastruktury technicznej gmina może uzyskać z wykorzystaniem następujących źródeł finansowania:

- dochody własne gminy,
- fundusze strukturalne z Unii Europejskiej,
- dotacje,
- pożyczki preferencyjne,

- opłaty adiacenckie ponoszone przez właścicieli,
- środki własne zarządców dróg (Zarząd Dróg Powiatowych).

§3. Obszar objęty planem nie jest wyposażony w infrastrukturę techniczną. W pobliżu głównych dróg określających teren opracowania przebiegają podziemne sieci infrastruktury technicznej.

§4. 1. Wykonanie stacji transformatorowej lub przyłącza energetycznego leży w gestii dysponenta sieci, zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

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.

§5. Zgodnie z §19 ustaleń planu, terenem publicznym, obok terenów komunikacyjnych, jest teren zieleni urządzonej. W związku z tym, jeżeli Gmina będzie realizować ustalone planem zagospodarowanie, obciążą to jej budżet, w wysokości uzależnionej od wybranych form zagospodarowania.

§6. 1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywać się będzie z istniejących dróg i nowo projektowanej drogi zbiorczej stanowiącej fragment obwodnicy miasta. Realizacja przedmiotowej obwodnicy finansowana będzie ze środków zewnętrznych. Drogi wewnętrzne na terenie zabudowy wielorodzinnej będą realizowane ze środków inwestora i jego staraniem. Drogi dojazdowe na terenie zabudowy jednorodzinnej mogą być realizowane ze środków gminnych.

2. Realizacja indywidualnych zjazdów należy do zadań inwestora.