RADA MIEJSKA
w Środzie Wlkp.

Uchwała Nr XV/220/2000
Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.
z dnia 21. sierpnia 2000r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkalną przy ul. Fromborskiej w Środzie Wlkp.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40. ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 1996 r. Dz.U. Nr 13, poz. 74, z późn. zm.) oraz art. 10, ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999 r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Miejska w Środzie Wlkp. uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkalną przy ul. Fromborskiej w Środzie Wlkp., dla nieruchomości oznaczonych ewidencyjnymi numerami 2462/3, 2462/4, 2463 oraz 2464.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Środzie Wlkp., o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) **funkcji terenu** – synonim przeznaczenia podstawowego,
7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
8) **funkcji dopuszczalnej** – synonim przeznaczenia dopuszczalnego,
9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
10) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
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.

§ 3

Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach szczególnych i odrębnych:

1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. (Dz. U. z 1985 r. Nr 14, poz. 60, z późn. zm.),
2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz. U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, z późn. zm.),
3) ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst Dz. U. z 1994 r. Nr 49, poz. 19, z późn. zm.),
4) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1997 r. Nr 133, poz. 885),
5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 1995 r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
7) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 140),
8) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
9) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji.(Dz. U. Nr 93, poz. 589),
10) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających stosunki wodne. (Dz. U. Nr 93, poz. 590).

§ 4

Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres planu wynika z uchwały Nr XI/154/99 z dnia 22 listopada 1999r. Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkalną przy ul. Fromborskiej w Środzie Wlkp., na działkach nr 2462/3, 2462/4, 2463 oraz 2464.

   Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się:
   1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
   2) Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.
   3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
   4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
   5) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.
   6) Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

1) Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni około 0,12 ha.
2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest we wschodniej części miasta Środa Wlkp., przy ul. Fromborskiej.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 6

1. Ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe: działalność gospodarcza z funkcją mieszkalną, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **AG/M**.

2) Linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi linia ciągła na rysunku planu.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

a) **kanalizacja sanitarna**: z odpowiednim włączeniem do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się do czasu realizacji sieci korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych;

b) **kanalizacja deszczowa**: ustala się odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji miejskiej; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

c) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych**: z sieci wodociągowej z wykorzystaniem komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;

d) **urządzenia elektroenergetyczne**: z istniejących urządzeń energetycznych;

e) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu.

Na terenie oznaczonym symbolem **AG/M**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

a) budynki mieszkalne w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej, do II kondygnacji,

b) dach spadzisty, o nachyleniu od **20^0**, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;

c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy **6 m** od linii rozgraniczających ulicy lokalnej, zgodnie z rysunkiem planu;

d) powierzchnia zabudowy: nie przekraczająca **50 %** powierzchni działki;

e) dopuszcza się zmianę przeznaczenia na realizację funkcji mieszkalnej na całym obszarze, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych oraz ustaleń planu;

f) dopuszcza się realizację wolno stojących budynków gospodarczych lub innych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu;

g) na działkach, na których będzie prowadzona działalność gospodarcza ustala się, że w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych;

h) dla budynków z działalnością gospodarczą ustala się wysokość zabudowy do **8 m** od powierzchni terenu.

4. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane

1) Na obszarze objętym planem dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
   a) muszą mieć zapewniony dostęp do ulicy,
   b) granice działek będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających ulic.
2) Dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych oraz ustalenia planu.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

1) Obsługę komunikacyjną: ustala się z istniejącej ulicy Fromborskiej, przy czym dla zjazdów ustala się:
   a) włączenie z ulic pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
   b) zachowanie minimalnej, przewidzianej w przepisach szerokości utwardzonego zjazdu;
   c) zapewnienie ciągłości odwodnienia wzdłuż ulicy.
2) Na całym obszarze planu ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.
3) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkadzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.

4) Zakazuje się:
   a) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
   b) lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.
5) Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie poszczególnych nieruchomości działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje wywołujące.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 7

Plan zachowuje ważność, jeśli:

1. Nastąpi zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z wymienionych w § 3 przepisów odrębnych lub szczególnych, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.
2. Nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 8

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkalną przy ul. Fromborskiej, m. Środa Wlkp., traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Wlkp., zatwierdzony uchwałą Nr XII/13/91 Rady Miasta i Gminy w Środzie Wlkp. z dnia 16 kwietnia 1991 r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 7, poz. 102) i aktualizowany uchwałą Nr XLI/33/94 Rady Miasta i Gminy w Środzie Wlkp. z dnia 24 maja 1994r. (Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 12, poz. 119), w granicach obszaru objętego planem.

§ 9

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 %.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Środzie Wlkp.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Za zgodność odpisu z oryginałem

28.08.2000 data

podpis

Kierownik Biura z upr.
Lubomiła Zandrowicz

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wlkp.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Prof. dr hab. Ireneusz Kubiaczyk

Uzasadnienie
do uchwały Nr XV/220/2000
Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.
z dnia 21. sierpnia 2000r.

Podjęcie niniejszej uchwały jest konsekwencją wcześniejszej uchwały Nr XI/154/99 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 22. listopada 1999r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkalną w Środzie Wlkp. przy ul. Fromborskiej. Zarząd Miejski w Środzie Wlkp., jako organ właściwy w sprawie sporządzania miejscowego planu, przeprowadził procedurę przewidzianą w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 7. lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999r. Dz.U. Nr 15 poz. 139 z późniejszymi zmianami):

1. W Gazecie Średzkiej w dniu 16 grudnia 1999r. ukazał się komunikat o przystąpieniu do sporządzenia w/w zmiany. Obwieszczenie informujące o powyższym fakcie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 16. grudnia 1999r. do 27. stycznia 2000r. Zgodnie z treścią w/w komunikatu, jak i obwieszczenia wnioski do planu można było składać w siedzibie Urzędu do 21. stycznia 2000r.

2. Stosownie do art. 18 ust. 2 pkt. 2, Zarząd Miejski w Środzie Wlkp. pismem z dnia 16. grudnia 1999r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia planu sejmik samorządowy, organy właściwe do uzgadniania projektu planu oraz pozostałe organy administracji rządowej. Zawiadomienie zostało również wystosowane do właściciela nieruchomości objętych planem. Wnioski do w/w planu przyjmowano do 21. stycznia 2000r. Odpowiedzi wpłynęły z:
   -Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych, Oddziału Zachodniego;
   -Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego;
   -Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp.;
   -Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Poznaniu;
   -Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego;
   -Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcja mieszkalną przy ul. Fromborskiej w Środzie Wlkp. został udostępniony organom do opiniowania i uzgodnień, zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 3 i 4, w dniach od 3. kwietnia do 25. kwietnia 2000r. Odpowiedzi wpłynęły od:
   -Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych, Oddziału Zachodniego w Poznaniu;
   -Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp.;
   -Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego;
   -Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego;
   -Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A., WOZG w Poznaniu.

4. Przedmiotowy plan został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12. maja do 6. czerwca 2000r. Pismem z dnia 2. maja 2000r. powiadomiono o tym fakcie właściciela nieruchomości. W dniu 4. maja br. w Gazecie Średzkiej ukazał się Komunikat, a na tablic ogłoszeń Urzędu w dniach od 12. maja do 5. czerwca 2000r. zostało wywieszone Obwieszczenie.

W ustawowym terminie nie wpłynął żaden zarzut ani protest do wyłożonego projektu planu.

5. W dniu 10. sierpnia br. w Gazecie Średzkiej ukazał się Komunikat Zarządu informujący o terminie sesji, na której ma być rozpatrywany niniejszy projekt planu.

Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej zmiany. W niniejszym planie nie wystąpiła potrzeba wydzielenia nowych ulic, placów oraz dróg publicznych, stąd przedmiot ustaleń, art. 10 ust. 1 pkt. 2 przywołany w § 1 ust. 2 uchwały z dnia 22. listopada 1999r. Rady Miejskiej w Środzie Wlkp., nie został zawarty w niniejszej uchwale.

Wobec wyczerpania, przewidzianej ustawą z dnia 7. lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Środzie Wlkp. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcja mieszkalną przy ul. Fromborskiej w Środzie Wlkp., w celu uchwalenia.

BURMISTRZ
Mieczysław Jacków