RADA MIEJSKA
w Środzie Wlkp.

Uchwała Nr XXIII/325/2001
Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.
z dnia 28. września 2001r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Nekielskiej w Środzie Wlkp.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 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. 1 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Nekielskiej w Środzie Wlkp., obejmujący działkę nr 198 i część działki nr 199/2.

§ 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

§ 4. 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) **aktywizacji gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową, określoną w przepisach szczególnych i odrębnych,
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.

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

1) ustawa z dnia 21. marca 1985r. o drogach publicznych. (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. Nr 71 poz. 838),
2) ustawa z dnia 7. lipca 1994r. Prawo budowlane. (jednolity tekst Dz.U. z 2000r Nr 106 poz. 1126),
3) ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst Dz. U. z 1994r. Nr 49, poz. 19, z późn. zm.),
4) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1997r. Nr 133, poz. 885),
5) ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 1995r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964r. 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 1999r. Nr 15, poz. 140),
8) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. 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 1998r. 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 1998r. 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).

§ 6. Przedmiot planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres planu wynika z Uchwały Nr XVI/234/2000 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 18. września 2000r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Wlkp. w rejonie ulicy Nekielskiej.

§ 7. Obszar objęty planem.

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 0,40 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w północnej części miasta Środa Wlkp., przy ul. Nekielskiej.

ITP

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

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się podstawowe przeznaczenie:

1) aktywizacja gospodarcza, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **AG**;
2) zabudowa mieszkaniowa, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **M**.

§ 10. Na obszarze planu ustala się przeznaczenia dopuszczalne:

1) dla terenu **AG** - zabudowę mieszkaniową,
2) dla terenu **M** - aktywizację gospodarczą,

przy zachowaniu uregulowań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych oraz postanowień planu.

§ 11. Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale oraz przepisów szczególnych i odrębnych.

Rozdział 3
Linie rozgraniczające

§ 12. Linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określonych w uchwale, stanowi na rysunku planu linia ciągła.

Rozdział 4
Obsługa komunikacyjna

§ 13. Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącej ulicy Nekielskiej, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

1) włączenie zjazdów do ulicy wykonać z zachowaniem warunków widoczności przewidzianych w przepisach szczególnych i odrębnych;
2) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulic musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
3) ustala się minimalną szerokość utwardzonych zjazdów: **6,0 m**;

4) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy, a także Polskie Normy;
5) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy.

Rozdział 5
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 14. Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejącej ulicy Nekielskiej, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
1) **Kanalizacja sanitarna**: za pomocą sieci kanalizacyjnej; plan dopuszcza tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych.
2) **Kanalizacja deszczowa**: z ulic i terenów utwardzonych, po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach do parametrów określonych w przepisach, za pomocą lokalnej sieci kanalizacyjnej do pobliskiego rowu leżącego poza obszarem opracowania; z dachów do chłonnych studzienek; 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**: z istniejących urządzeń elektroenergetycznych.
5) **Inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

Rozdział 6
Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów

§ 15. Na terenie oznaczonym symbolem **AG**, zagospodarowanie należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
1) ustala się następujące zagospodarowanie: budynek usługowo - handlowy, drogi wewnętrzne, parkingi i place postojowe, zieleń;
2) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych oraz Polskich Norm;
3) wysokość zabudowy: do III kondygnacji lub do 10 m, licząc od powierzchni terenu do okapu;
4) dach dwuspadowy, o nachyleniu od **15^0** do **35^0**, pokrycie z dachówki lub materia-

łów dachówko-podobnych, plan dopuszcza inne formy dachów (np. stropodachy), pod warunkiem zachowania przepisów i Polskich Norm oraz nie przekraczania 20% ogólnej powierzchni dachu, liczonej w rzucie poziomym;

5) wskaźnik intensywności zabudowy - do **40%** powierzchni działki;
6) zagospodarowanie zielenią: min. **25%**;
7) ustala się konieczność zapewnienia niezbędnej ilość miejsc postojowych na działce, przy czym:
   a) konstrukcja nawierzchni stanowisk postojowych musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi;
   b) stanowiska postojowe zaprojektować i wykonać zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych oraz Polskich Norm.

§ 16. Na terenie oznaczonym symbolem **M**, zagospodarowanie należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz modernizację istniejącej zabudowy, pod warunkiem zachowania przepisów;
2) budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji; w przypadku prowadzenia aktywizacji gospodarczej w bryle budynku, dopuszcza się wysokość do III kondygnacji;
3) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych oraz Polskich Norm;
4) ustala się utrzymania istniejącej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
5) wskaźnik intensywności zabudowy - do **40%** powierzchni działki;
6) zagospodarowanie zielenią: min. **25%**;
7) ustala się konieczność zapewnienia niezbędnej ilość miejsc postojowych na działce, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych oraz Polskich Norm.

Rozdział 7
Szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

§ 17. Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkadzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby te-

renu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków.

§ 18. Ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w:

1) miejsce do składowania posegregowanych odpadów komunalnych oraz odpadów pozostałych;
2) oznakowane, szczelne i zamykane pojemniki na odpady, które podlegają utylizacji; odpady te muszą być gromadzone selektywnie.

§ 19. Zakazuje się:

1) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
2) podejmowania jakichkolwiek działań i inwestycji zanieczyszczających pobliski rów, leżący poza obszarem opracowania;
3) lokalizacji inwestycji i obiektów zaklasyfikowanych jako szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, z także przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 20. Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną aktywizacją gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje wywołujące.

Rozdział 8
Ustalenia końcowe

§ 21. 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.

§ 22. Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Nekielskiej w Środzie Wlkp., traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wlkp., zatwierdzony uchwałą Nr XII/14/91 Rady Miasta i Gminy w Środzie Wlkp. z dnia 16. kwiet-

nia 1991r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 7, poz. 103), w granicach obszaru objętego planem.

§ 23. 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 %.

§ 24. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 5 pkt. 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów, rola kl. III b o powierzchni 0,2224 ha, na cele określone w uchwale.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Środzie Wlkp.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Prof. dr hab. Ireneusz Kubiaczyk

Za zgodność odpisu z oryginałem
4.10.2001
data
podpis
Kierownik Biura
z pod. BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wlkp.

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXIII/325/2001
Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.
z dnia 28. września 2001r.

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 18. września 2000r. na Sesji Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. uchwały Nr XVI/234/2000 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Wlkp., w rejonie ul. Nekielskiej. Na jej podstawie Zarząd Miejski w Środzie Wlkp., jako organ właściwy w sprawie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przeprowadził procedurę przewidzianą w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 7. lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.):

1. W Gazecie Średzkiej w dniu 28. września 2000r. ukazał się komunikat o przystąpieniu do sporządzenia w/w zmiany. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 26. września do 30. października 2000r., pismem z dnia 26. września 2000r. zostali zawiadomieni właściciele. Zgodnie z treścią w/w pism, wnioski do planu można było składać w siedzibie Urzędu w terminie do 23. października 2000r. W określonym wyżej terminie nie został złożony żaden nowy wniosek dotyczący przedmiotowego terenu.
2. Zarząd Miejski w Środzie Wlkp. pismami z dnia 26. września 2000r. zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia planu organy właściwe do uzgadniania, zarząd województwa i powiatu oraz pozostałe organy administracji rządowej. Wnioski i opinie do w/w planu przyjmowano w terminie 21 dni od daty otrzymania pisma. Odpowiedzi wpłynęły z:
   -Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu;
   -Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu;
   -Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych, Oddział Zachodni w Poznaniu;
   -Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu;
   -Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp.,
   -Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A.WZG w Poznaniu.
3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Nekielskiej w Środzie Wlkp. został udostępniony organom, zgodnie z art. 18 ust. 2 pkt. 4, w dniach od 11. czerwca do 4. lipca 2001r. Odpowiedzi wpłynęły z:
   -Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu;
   -Energetyki Poznańskiej S.A., Zakładu Dystrybucji Energii Rejonu Dystrybucji we Wrześni;
   -Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu;
   -Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A., WZG w Poznaniu;
   -Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu;
   -Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu;

-Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp.;

-Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych, Oddział Zachodni w Poznaniu;

-Polskich Sieci Elektroenergetycznych Zachód Sp. z o.o. w Poznaniu.

4. Od 27. lipca do 20. sierpnia 2001r. projekt w/w planu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu. Pismem z dnia 16. lipca 2001r. powiadomiono o powyższym fakcie zainteresowanych, komunikat ukazał się w Gazecie Średzkiej w dniu 19. lipca 2001r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 19. lipca do 5. września 2001r.
   W ustawowym terminie nie wpłynął żaden zarzut ani protest do wyłożonego projektu planu.
5. W dniu 20. września 2001r. 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. o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowej zmiany. W niniejszym planie nie wystąpiła potrzeba wydzielania nowych ulic, placów oraz dróg publicznych, stąd przywołany w § 2 uchwały z dnia 21. sierpnia 2000r. o przystąpieniu, art. 10 ust. 1 pkt. 2, nie został zawarty w niniejszym planie.

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

BURMISTRZ
Mieczysław Jackow