RADA MIEJSKA
w Środzie Wlkp

Uchwała Nr XXVI/375/2002
Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.
z dnia 20 lutego 2002r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową, położonego w rejonie ulic Zakole i Kochanowskiego w Środzie Wlkp.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40. ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 2001 r Dz.U. Nr 142, poz. 1591) oraz art. 12 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999r. 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 działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową, położonego w rejonie ulic Zakole i Kochanowskiego w Środzie Wlkp.

§ 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) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
4) **funkcji terenu** – synonim przeznaczenia podstawowego,
5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
6) **funkcji dopuszczalnej** – synonim przeznaczenia dopuszczalnego,
7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

8) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność usługową, handlową oraz wytwórczą, określoną w przepisach,
9) **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:

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) 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),
4) ustawa z dnia 18. lipca 2001r. Prawo wodne. (Dz.U. z 2001r. Nr 115 poz. 1229),
5) ustawa z dnia 27. kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 poz. 627),
6) ustawa z dnia 27. kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. Nr 62 poz. 628),
7) ustawa z dnia 27. lipca 2001r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100 poz. 1085),
8) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
9) ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.).
10) ustawa z dnia 13. września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 1996r. Nr 132 poz. 622, z późn. zm.),
11) ustawa z dnia 24. sierpnia 1991r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 1991r. Nr 81 poz. 351, z późn. zm.).

§ 6. Przedmiot planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres planu wynika z Uchwały Nr XXI/293/2001 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 25. kwietnia 2001r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zakole i Kochanowskiego w Środzie Wlkp.

§ 7. Obszar objęty planem.

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 3,00 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w rejonie ulic Kochanowskiego i Zakole w Środzie Wlkp., od północnego-zachodu sąsiaduje z terenem kolejowym.

§ 8. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3. Odpowiadają one granicom działek oznaczonych ewidencyjnymi numerami: 1280/2, 1280/5, 1280/6, 1280/7, 1280/8, 1280/9, 1280/10, 1280/11, 1280/12, 1280/13, 1280/14, 1280/15, 1280/18, 1280/19.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu

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

1) działalność gospodarcza z funkcją mieszkaniową, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **AG/M**.
2) ulice dojazdowe, tereny oznaczone na rysunku symbolami **KD**.

Rozdział 3
Linie rozgraniczające

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

§ 11. Linie rozgraniczające ulice oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi przedstawiono na rysunku, zgodnie z § 10.

Rozdział 4
Obsługa komunikacyjna

§ 12. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem ustala się:

1) dla działek nr ewid. 1280/2, 1280/10, 1280/15, 1280/14, 1280/13, 1280/12, 1280/11, z istniejącej ulicy Kochanowskiego, leżącej poza granicami opracowania;
2) dla pozostałych działek, za pośrednictwem nowo wyznaczonych ulic dojazdowych KD, zgodnie z § 13.

§ 13. Dla ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD**, **2KD**, **3KD**, ustala się:

1) szerokości w liniach rozgraniczających – **12 m**;
2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. **6 m**;
3) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy, a także Polskie Normy;
4) przy zjazdach publicznych oraz indywidualnych na poszczególne posesje zachować odpowiednie, wynikające przepisów, pola widoczności;
5) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulic musi być przeprowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
6) utwardzone zjazdy o minimalnej szerokości : 3,5 m;

7) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy;
8) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz chodników o szer. min. 2,0 m.

Rozdział 5
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 14. Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących oraz nowo wydzielonych ulic, przy zachowaniu przepisów, Polskich Norm oraz następujących warunków:
1) **Kanalizacja sanitarna**: za pomocą sieci kanalizacyjnej do lokalnej oczyszczalni ścieków.
2) **Kanalizacja deszczowa**: z ulic i terenów utwardzonych, po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach do parametrów określonych w przepisach, do lokalnej sieci kanalizacyjnej; 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; jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię, plan dopuszcza realizację stacji transformatorowej, po uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych.
5) **Inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach.

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

§ 15. Na terenach oznaczonych symbolem **AG/M**, zagospodarowanie należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów, Polskich Norm oraz następujących warunków:
1) ustala się następujące zagospodarowanie: budynki związane z prowadzoną działalnością, budynki mieszkalne, drogi wewnętrzne, parkingi i place postojowe, zieleń;
2) zabudowa wolno stojąca, do III kondygnacji;
3) plan dopuszcza zabudowę bliźniaczą, dotyczy to zabudowy mieszkalnej oraz budynków związanych z działalnością;

4) plan dopuszcza połączenie w bryle jednego budynku funkcji mieszkalnej i działalności gospodarczej;
5) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu do **45^0**, w przypadku uzasadnionych rozwiązań architektonicznych, dopuszcza się inne formy dachów, np. dachy płaskie, dachy kolebkowe; pokrycie z materiałów naturalnych (dachówka) lub imitujących te materiały;
6) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować z zachowaniem przepisów oraz Polskich Norm;
7) utrzymuje się istniejącą zabudowę, o ile zrealizowana została na podstawie prawomocnej decyzji pozwolenia na budowę;
8) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
   a) przednią linię zabudowy: **5 m** od linii rozgraniczających ulic,
   b) tylną linię zabudowy: **20 m** od skrajnego toru linii kolejowych; przy czym dopuszcza się przysunięcie linii zabudowy, po uprzednim uzgodnieniu z właściwymi organami nadzorującymi linie kolejowe;
9) wskaźnik intensywności zabudowy: do **60%** powierzchni działki;
10) zagospodarowanie zielenią: od **25%**; przy czym ustala się realizację pasów zieleni izolacyjnej przy granicach nieruchomości;
11) ustala się konieczność zapewnienia niezbędnej ilość miejsc postojowych na własnej 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 oraz Polskich Norm.

Rozdział 7
Zasady i warunki podziału terenu

§ 16. Dla terenów oznaczonych AG/M ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
1) Wydzielenie działek zgodnie z rysunkiem planu.
2) Dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
   a) nie mogą być mniejsze niż: 500 m^2,

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 i realizacje jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem, że będą zachowane warunki określone w przepisach oraz ustalenia planu.

Rozdział 8
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 terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków.

§ 18. Ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do zbierania odpadów. Unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów, z terenu nieruchomości, winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach.

§ 19. Zakazuje się:

a) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne,

b) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania inwestycji na środowisko, zgodnie z przepisami.

§ 20 Dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu stwierdza organ właściwy w drodze postanowienia, zgodnie z przepisami oraz pod warunkiem zachowania § 21.

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

Rozdział 9
Ustalenia końcowe

§ 22. 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.

§ 23. Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową, położonego w rejonie ulic Zakole i Kochanowskiego w Środzie 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.

§ 24. 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%.

§ 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

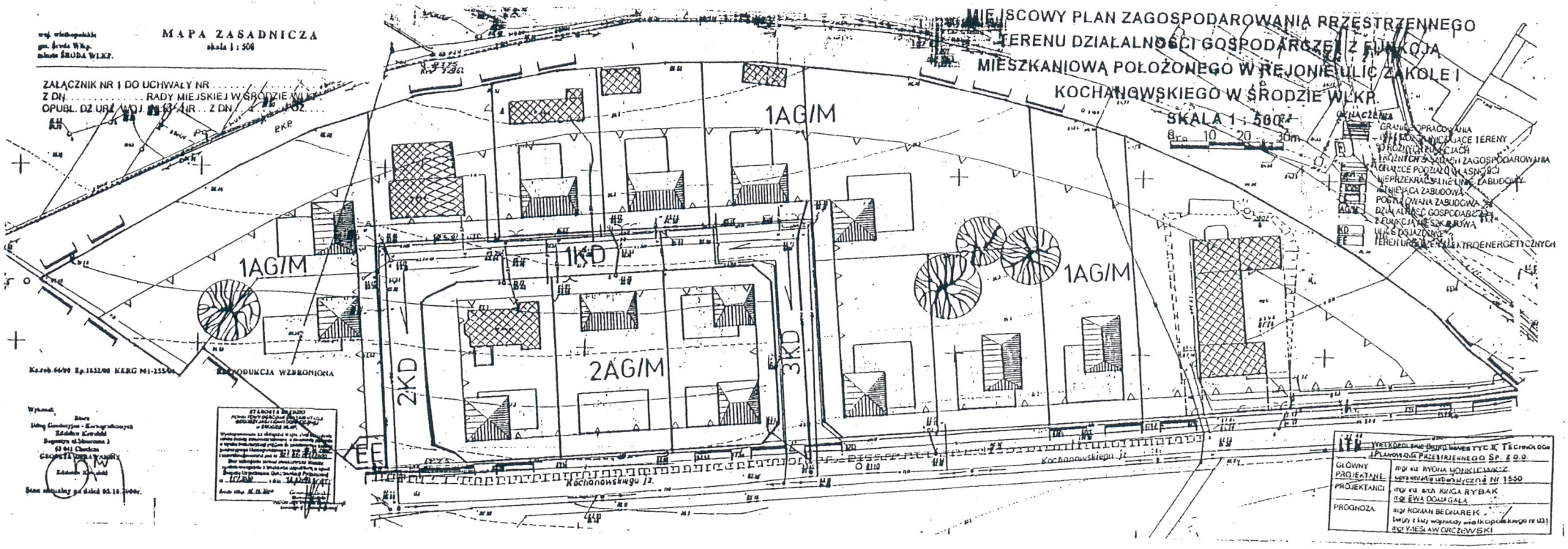
Prof. dr hab. Ireneusz Kubiaczyk

Za zgodność odpisu z oryginałem

28.02.2002 r. .....
data podpis

Kierownik Biura
/pod./
Lubomira Zandrowicz

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wlkp.



BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wlkp.

za zgodność odpisu z oryginałem

data 28.02.2002 r.

podpis

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Prof. dr hab. Ireneusz Kubiaczyk

Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXVI/375/2002
Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.
z dnia 20 lutego 2002 r.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXVI/375/2002
Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.
z dnia 20 lutego 2002 r.

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 25. kwietnia 2001r. na Sesji Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. uchwały Nr XXI/293/2001 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Zakole i Kochanowskiego w Środzie Wlkp. 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):

1. W Gazecie Średzkiej w dniu 25 maja 2001r. ukazał się komunikat o przystąpieniu do sporządzenia w/w zmiany. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 22 maja do 4 lipca 2001r. Zgodnie z treścią komunikatu, jak i obwieszczenia wnioski do planu można było składać w siedzibie Urzędu w terminie od 4 czerwca do 26 czerwca 2001r. W określonym wyżej terminie nie został złożony żaden nowy wniosek dotyczący przedmiotowego terenu.
2. Zarząd Miejski w Środzie Wlkp. pismem z dnia 22 maja 2001r. 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 od 4 czerwca do 26 czerwca 2001r. Odpowiedzi wpłynęły z:
   -Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu,
   -Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych Oddział Zachodni w Poznaniu,
   -Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu,
   -Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu,
   -PKP Zakładu Infrastruktury Kolejowej w Poznaniu,
   -Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp.,
   -Polskich Sieci Elektroenergetycznych Zachód Sp. z o.o. w Poznaniu,
   -Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Poznaniu,
   - Energetyki Poznańskiej S.A. Zakład Dystrybucji Energii Rejon Dystrybucji Września we Wrześni.
3. Projekt miejscowego planu został udostępniony organom, zgodnie z art. 18, ust. 2, pkt. 4, w dniach od 11 października do 2 listopada 2001r. Odpowiedzi wpłynęły z:
   -Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,
   - Energetyki Poznańskiej S.A. Zakład Dystrybucji Energii Rejon Dystrybucji Września we Wrześni,

-Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych Oddział Zachodni w Poznaniu,
-Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Poznaniu,
-Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu,
-Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu,
-Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu,
-Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp.,
-Polskich Sieci Elektroenergetycznych Zachód Sp. z o.o. w Poznaniu

4. Od 3 grudnia do 27 grudnia 2001r. projekt w/w planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu. Pismem z dnia 16 listopada 2001r. powiadomiono o powyższym fakcie zainteresowanych, natomiast komunikat ukazał się w Gazecie Średzkiej w dniu 22 listopada 2001r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 19 listopada do 25 stycznia 2002r. oraz na tablicy ogłoszeń wsi Brodowo.

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

5. W dniu 14 lutego 2002r. w Gazecie Średzkiej ukazał się Komunikat Zarządu informujący o terminie sesji, na której ma być rozpatrywany niniejszy projekt planu. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 12 do 19 lutego 2002r.

Wobec wyczerpania przewidzianej w/w ustawą, przedłożono Radzie Miejskiej w Środzie Wlkp. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową, położonego w rejonie ulic Zakole i Kochanowskiego w Środzie Wlkp., w celu uchwalenia.

BURMISTRZ
Mieczysław Jacków