RADA MIEJSKA
w Środzie Wlkp.

Uchwała Nr XXVI/376/2002
Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.
z dnia 20 lutego 2002r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Strzeleckiej w Środzie Wlkp.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. Nr 142 z 2001r., poz. 1591) oraz art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Środzie Wlkp. uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Strzeleckiej w Środzie Wlkp.

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

§ 3. Integralną częścią planu jest rysunek, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
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 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** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 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) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
9) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, jaką tworzą lica frontowych ścian budynków,
10) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej pod obiektami kubaturowymi do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
11) **działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową, określoną w przepisach szczególnych i odrębnych,
12) **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 z późn. zm.),
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 24. października 1974r. Prawo wodne. (Dz.U. z 1974r. Nr 38 poz. 230 z późn. zm.),
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 1964r. Nr 16 poz. 93, z późn. zm.),
9) ustawa z dnia 3. lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r. Nr 16 poz. 78, z późn. zm.),
10) 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. z 1998r. Nr 93 poz. 589),
11) 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. z 1998r. Nr 93 poz. 590),
12) ustawa z dnia 13. września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 1996r. Nr 132 poz. 622, z późn. zm.),
13) 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 ustaleń niniejszego planu został wyznaczony Uchwałą Nr XXII/299/2001 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 20. czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wlkp., przy ul. Strzeleckiej.

§ 7. Obszar objęty planem.

1. Planem objęto obszar o powierzchni 1,0842 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w północnej części Środy Wlkp., przy ul. Strzeleckiej.

§ 8. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia planu, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3. Odpowiadają one granicom działki oznaczonej numerem ewidencyjnym: 19.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
2) ulica dojazdowa, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie dopuszczalne, działalność gospodarczą, przy zachowaniu uregulowań wynikających z przepisów szczególnych, Polskich Norm, a także 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.

Rozdział 3
Linie rozgraniczające

§ 12. Linia ciągła przedstawiona na rysunku planu, stanowi linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

§ 13. Linie rozgraniczające ulicy dojazdowej wraz z urządzeniami pomocniczymi przedstawiono na rysunku planu, zgodnie z §§ 12 i 14.

§ 14. Na obszarze objętym planem wyznacza się ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem **KD**, dla której ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających: **10 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 z 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 chodników o szerokości minimum 2,0 m;
9) zakończenie placem do zawracania, o parametrach zgodnych z przepisami szczególnymi i odrębnymi oraz Polskimi Normami.

Rozdział 4
Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny

§ 15. Na terenie objętym planem wydziela się ulicę dojazdową, będącą terenem publicznym, oznaczoną na rysunku planu symbolem: **KD**. Linie rozgraniczające ulicy stanowią linie rozgraniczające terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych.

Rozdział 5
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury

§ 16. Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej KD, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

1) **kanalizacja sanitarna**: za pomocą istniejącej sieci kanalizacyjnej do lokalnej oczyszczalni ścieków; w liniach rozgraniczających ulicy KD, dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków; do czasu realizacji sieci, dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych,

2) **kanalizacja deszczowa**: z ulic i terenów utwardzonych, po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach do parametrów określonych w przepisach, do miejskiej kanalizacji deszczowej; 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 transformatorowej zlokalizowanej na terenie EE;
5) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział 6
Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 17. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z ul. Strzeleckiej, za pośrednictwem nowoprojektowanej ulicy dojazdowej KD, zgodnie z § 14, przy zachowaniu przepisów szczególnych, Polskich Norm.

§ 18. Na terenie zabudowy mieszkaniowej, **MN**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
1) budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym; w przypadku realizacji funkcji dopuszczalnej w bryle budynku dopuszcza się III kondygnacje,
2) dach spadzisty dwu lub wielospadowy, o nachyleniu do **45^0**, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych; w przypadku uzasadnionych rozwiązań architektonicznych, dopuszcza się inne formy dachów, np. dachy płaskie, dachy kolebkowe;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
   a) od **5 m** od linii rozgraniczających ulicy KD,
   b) od **10 m** od granicy z ul. Strzelecką;
4) wskaźnik intensywności zabudowy - do **40%** powierzchni działki;
5) budynki garażowe dobudowane do budynku mieszkalnego; dopuszcza się realizację wolno stojących budynków garażowych, pod warunkiem zachowania jednolitego stylu architektonicznego z budynkiem mieszkalnym;

6) dopuszcza się realizację funkcji dopuszczalnej w bryle budynku mieszkalnego;
7) ustala się zakaz lokalizowania wolno stojących budynków gospodarczych;
8) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych.

Rozdział 7
Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 19. Dla terenów oznaczonych MN 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 szczególnych i odrębnych oraz ustalenia planu.

Rozdział 8
Szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego

§ 20. 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.

§ 21. Należy zapobiegać i przeciwdziałać niekorzystnym 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.

§ 22. Zakazuje się:
a) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne,
b) lokalizacji inwestycji i obiektów zaklasyfikowanych jako szczególnie szkodliwych dla środowiska albo mogących pogorszyć stan środowiska, a także przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienianych w przepisach.

§ 23. 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 10
Przepisy końcowe

§ 24. 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 wymienionego w planie numeru ewidencyjnego działki.

§ 25. Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Strzeleckiej w Środzie Wlkp., traci moc zmiana miejscowego planu ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Środa Wlkp., uchwała Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 13. sierpnia 1997r. Nr XXXII/314/97 (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. z 1997r. Nr 18, poz. 161), w granicach obszaru objętego planem, o którym mowa w § 7 i 8.

§ 26. 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 %.

§ 27. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 5 ust. 9, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych kl. III a o powierzchni 0,4342 ha, na cele określone w uchwale.

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

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

Za zgodność odpisu z oryginałem
28.02.2002
data podpis
Kierownik Biura
Lubomila Zendrowicz
BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wlkp.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Prof. dr hab. Ireneusz Kubiaczyk

ITP

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXVI/376/2002
Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.
z dnia 20 lutego 2002 r.

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 20 czerwca 2001r. na Sesji Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. uchwały Nr XXII/299/2001 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Środzie Wlkp. przy ul. Strzeleckiej. 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 12 lipca 2001r. ukazał się komunikat o przystąpieniu do sporządzenia w/w zmiany. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 9 lipca do 6 sierpnia 2001r. Zgodnie z treścią komunikatu, jak i obwieszczenia wnioski do planu można było składać w siedzibie Urzędu w terminie od 12 lipca do 2 sierpnia 2001r. W określonym wyżej terminie nie został złożony żaden nowy wniosek dotyczący przedmiotowego terenu.
2. Zarząd Miejski w Środzie Wlkp. pismem z dnia 6 lipca 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 12 lipca do 2 sierpnia 2001r. Odpowiedzi wpłynęły z:
   -Generalnej Dyrekcji Dróg Publicznych Oddział Zachodni w Poznaniu,
   -Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Środzie Wlkp.,
   -Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Poznaniu,
   -Polskich Sieci Elektroenergetycznych Zachód Sp. z o.o. w Poznaniu,
   -Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. w Poznaniu,
   -Urzędu Marszałkowskiego Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu,
   -Energetyki Poznańskiej S.A. Zakład Dystrybucji Energii Rejon Dystrybucji Września we Wrześni,
   - Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego w Poznaniu,
   - Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu,
   - Wielkopolskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu.
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.
   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.

W tym miejscu należy dodać, że na terenie objętym planem występują grunty rolne kl. III. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy III została uzyskana przez Zarząd Miejski w Środzie Wlkp. Decyzją Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej Nr GZ.tr.051/602-65/97 z dnia 28. maja 1997r. dla powierzchni 0,6500 ha, w związku z tym zbędnym jest ponowne uzyskiwanie zgody dla gruntów kl. III.
Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu. W niniejszym planie nie wystąpiła potrzeba wydzielenia terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków lub zbiorników bezodpływowych, stąd art. 10 ust. 1 pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. Nr 15 poz. 139 z późn. zm.), nie został w nim zawarty.

Wobec wyczerpania przewidzianej w/w ustawą, przedłożono Radzie Miejskiej w Środzie Wlkp. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Strzeleckiej w Środzie Wlkp., w celu uchwalenia.

Z-CA BURMISTRZA
Jerzy Bartkowiak