RADA MIEJSKA
w Środzie Wlkp

Uchwała Nr XXVI/378/2002
Rady Miejskiej w Środzie Wlkp.
z dnia 20 lutego 2002r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Brodowo, gm. Środa 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 terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Brodowo, gm. Środa 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),
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 ustaleń niniejszego planu został wyznaczony Uchwałą Nr XXII/302/2001 Rady Miejskiej w Środzie Wlkp. z dnia 30. czerwca 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Brodowo, gm. Środa Wlkp.

§ 7. Obszar objęty planem.

1. Planem objęto obszar o powierzchni 3,5651 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest we wsi Brodowo, gm. Środa Wlkp., przy drodze prowadzącej do miejscowości Marianowo Brodowskie.

§ 8. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia planu, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3. Odpowiadają one granicom działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 166/1, 167/2 i 167/3.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenu

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2) ulice dojazdowe, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **KD**;
3) ciągi pieszo - jezdne, tereny oznaczone na rysunku symbolem **Kxx**;
4) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **EE**.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie dopuszczalne, działalność gospodarczą, przy zachowaniu uregulowań wynikających z przepisów szczególnych i odrębnych, 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 i odrębnych.

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 ulic dojazdowych oraz ciągów pieszo - jezdnych wraz z urządzeniami pomocniczymi przedstawiono na rysunku, zgodnie z § 12.

§ 14. Dla ulic dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KD**, **2KD**, **3KD**, **4KD**, **5KD**, ustala się:

1) szerokości 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 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: 6,0 m;
7) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulic;
8) dopuszcza się realizację ścieżek rowerowych oraz chodników o szer. min. 2,0 m.

§ 15. Dla ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Kxx** i **2Kxx**, ustala się:
1) szerokości w liniach rozgraniczających:
   a) dla **1Kxx** - **8 m**,
   b) dla **2Kxx** - **6 m**;
2) realizację pieszo - jezdni o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. **5 m**;
3) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy szczególne i odrębne, a także Polskie Normy;
4) przy zjazdach indywidualnych na poszczególne posesje oraz publicznych zachować odpowiednie, wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych, pola widoczności;
5) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ciągów.

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

§ 16. Na terenie objętym planem wydziela się ulice dojazdowe i ciągi pieszo - jezdne, będące terenami publicznymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, odpowiednio: **KD** i **Kxx**. Linie rozgraniczające ulic i ciągów stanowią linie rozgraniczające terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych.

§ 17. Planem dopuszcza się poszerzenie istniejącej drogi gminnej, w taki sposób, aby istniejące uzbrojenie znalazło się w jej liniach rozgraniczających.

Rozdział 5
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 18. Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych, 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 pobliskiego rowu, znajdującego się poza granicami opracowania; 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, plan dopuszcza się zmianę lokalizacji terenu EE; dopuszcza się wykorzystanie trafostacji znajdujących się na terenie oznaczonym NO, leżącym poza granicami opracowania.
5) **Inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

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

§ 19. Obsługę komunikacyjną terenu objętego planem ustala się z istniejącej drogi, oznaczonej nr ewid. 918, za pośrednictwem nowoprojektowanych ulic dojazdowych oraz ciągów pieszo - jezdnych, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm.

§ 20. Na terenach 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;

2) dopuszcza się realizację funkcji dopuszczalnej w bryle budynku mieszkalnego;
3) dachy, o nachyleniu do **45^0**, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych; dopuszcza się pokrycie w kolorystyce zbliżonej do naturalnych kamieni;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
   a) od **5 m** od linii rozgraniczających ulic KD,
   b) od **10 m** od granicy z istniejącą drogą, oznaczoną nr ewid. 918;
4) wskaźnik intensywności zabudowy - do **50%** 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) ustala się zakaz lokalizowania wolno stojących budynków gospodarczych;
7) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń sportowo - rekreacyjnych,
8) wszelkie prace ziemne należy wykonywać po uzgodnieniu z odpowiednim organem nadzoru archeologicznego.

Rozdział 7
Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane

§ 21. 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

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

§ 23. 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 zbieranie odpadów i odprowadzanie ścieków.

§ 24. 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, z także przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 25. 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

§ 26. 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.

§ 27. Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej we wsi Brodowo, gm. Środa 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 kwietnia 1991r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 7, poz. 103), w granicach obszaru objętego planem, o którym mowa w § 7 i 8.

§ 28. 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%.

§ 29. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 5 ust. 9, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych:

-rola kl. IV a - o powierzchni 0,8700 ha,
-rola kl. IV b - o powierzchni 2,1603 ha,
-rola kl. V - o powierzchni 0,5348 ha,

na cele określone w uchwale.

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

§ 31. 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 .....
data podpis

Kierownik Biura
z pod. Bu.
Lubomiła Pandrowicz

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wlkp.

ITP

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XXVI/378/2002
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/302/2001 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Brodowo, gm. Środa 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 12 lipca 2001r. ukazał się komunikat o przystąpieniu do sporządzenia w/w zmiany. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu w dniach od 9.07.2001r. do 6.08.2001 r. 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:
   -Okręgowego Urzędu Górniczego w Poznaniu,
   -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 Zarządu Dróg Wojewódzkich w Poznaniu,
   - Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego w Poznaniu,
   - Wielkopolskiego Urzędu Wojewódzkiego 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,
-Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego 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.

W tym miejscu należy dodać, że na terenie objętym planem występują grunty rolne kl. IV, w związku z tym Zarząd Miejski w Środzie Wlkp. wystąpił Wojewody Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia wnioskowanych gruntów. Decyzją Nr GN-77110/Śd/1/2001 z dnia 23 listopada 2001r. Wojewoda Wielkopolski wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych kl. IV.

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 we wsi Brodowo, gm. Środa Wlkp., w celu uchwalenia.

Z-CA BURMISTRZA
Jerzy Bartkowiak