RADA MIEJSKA
w Środzie Wielkopolskiej

UCHWAŁA NR XLVI/737/2010
RADY MIEJSKIEJ W ŚRODZIE WIELKOPOLSKIEJ

z dnia 28 października 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Topola.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z podjęciem przez Radę Miejską w Środzie Wielkopolskiej Uchwały Nr XXXII/536/2009 z dnia 20 sierpnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Topola, Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej uchwala co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVI/374/2002 z dnia 20 lutego 2002 r., zmienionego Uchwałami Nr: III/21/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r., Nr XV/2009/2008 z dnia 24 stycznia 2008 r. oraz Nr XLIII/700/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Topola, zwany dalej „planem".

2. Integralne części uchwały stanowią:

1) rysunek planu w skali 1:1000 zatytułowany: „Topola – gmina Środa Wlkp. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Plan obejmuje teren o powierzchni ok. 3,5 ha, położony we wsi Topola (gmina Środa Wielkopolska) – części działek oznaczonych nr ewid.: 3/7, 11/27 i 3/8, w niewielkiej odległości od drogi powiatowej nr 2410P, graniczący od północnego-zachodu z terenem, na którym znajduje się budynek wielorodzinny, od południowego-zachodu z terenami rolnymi, od południowego-wschodu – z drogą gospodarczą, od północnego-wschodu – ze wsią Topola.

2. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami P1 i P2.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica obszaru objętego opracowaniem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy.

§ 3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) usytuowanie budynków powinno być podporządkowane określonym planem liniom zabudowy;

2) należy zachować szczególną dbałość o zagospodarowanie obrzeży działek zielenią.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz odprowadzania ścieków do wód lub do ziemi;

2) prowadzenie segregacji odpadów w miejscu ich powstawania i gromadzenia oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, dostosowanym do planu gospodarki odpadami oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie;

3) obowiązek utrzymania drożnej melioracji szczegółowej (w uzgodnieniu z administratorem tych urządzeń) po zakończeniu prac budowlanych;

4) obowiązek wykorzystania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas procesów budowlanych w granicach planu, dla ukształtowania terenów zieleni na obszarze objętym planem, lub usuwanie ich na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, wprowadza się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu; inwestor powinien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę;

2) ochronie konserwatorskiej podlegają istniejące zabudowania folwarczne, które są ujęte w ewidencji konserwatorskiej; lokalizacja nowych obiektów musi w sposób harmonijny komponować się z istniejącą zabudową oraz zostać uzgodniona z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) ogrodzenia od strony drogi publicznej – wyłącznie ażurowe; dopuszcza się ogrodzenia z prefabrykatów betonowych;

2) zakaz stosowania reklam wolnostojących wielkoformatowych (o powierzchni powyżej 12 m2).

§ 7. 1. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem P1, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszcza się prowadzenie działalności, której uciążliwość na granicy z terenem mieszkaniowym nie przekroczy norm wymaganych przepisami prawa;

2) dopuszcza się adaptację, rozbudowę przy zachowaniu parametrów opisanych w pkt 3 lub wyburzenie istniejących budynków;

3) charakter nowych obiektów:

   a) produkcyjnych, magazynowych – maksymalna wysokość od poziomu terenu do okapu – 9,0 m; dach dwuspadowy o nachyleniu do 45°;

   b) socjalno-administracyjnych – maksymalna wysokość od poziomu terenu do okapu – 9,0 m (maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne); dach wielospadowy o nachyleniu do 45°;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%;

5) obowiązek zagospodarowania minimum 25% powierzchni działki jako biologicznie czynnej, zagospodarowanej w formie pasa zieleni zimozielonej o szerokości do 10,0 m wzdłuż granic działki (z wyłączeniem północno-zachodniej granicy) oraz w formie trawników;

6) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od granic działki, z wyłączeniem północno-zachodniej części działki, dla której obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy nie mniejsza niż 10,0 m i zgodna z rysunkiem planu;

7) dojazd drogą gospodarczą z drogi powiatowej nr 2410P, przechodzącej przez wieś Topola;

8) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych na terenie zakładu przy wskaźniku: minimum 1 miejsce postojowe na 20 osób zatrudnionych.

2. Dla terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonego na rysunku planu symbolem P2, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) dopuszcza się produkcję materiałów budowlanych z węzłem betoniarskim; w przypadku odstąpienia od realizacji betoniarni dopuszcza się prowadzenie działalności jak w ust. 1;

2) dopuszcza się wyburzenie istniejących budynków;

3) charakter nowych obiektów:

   a) produkcyjnych i magazynowych – maksymalna wysokość od poziomu terenu do okapu – 8,0 m, dach dwuspadowy o nachyleniu do 30°;

b) socjalno-biurowo-mieszkalny – maksymalna wysokość od poziomu terenu do okapu – 7,0 m; dach wielospadowy o nachyleniu do 45° lub płaski o nachyleniu do 18°,

c) silosów na cement – maksymalna wysokość od poziomu terenu – 12 m;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%;

5) obowiązek zagospodarowania minimum 20% powierzchni działki jako biologicznie czynnej, zagospodarowanej w formie pasa zieleni zimozielonej o szerokości do 10 m wzdłuż północno-zachodniej, północno-wschodniej oraz południowo-zachodniej granicy działki;

6) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od granic działki;

7) dojazd drogą gospodarczą od strony południowo-wschodniej granicy działki z drogi powiatowej nr 2410P, przechodzącej przez wieś Topola;

8) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych na terenie zakładu przy wskaźniku: minimum 1 miejsce postojowe na 20 osób zatrudnionych.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

1) zakaz zmiany ukształtowania terenu;

2) lokalizacja obiektów i urządzeń emitujących hałas na terenie działki musi zapewnić na granicy terenu zakładu dopuszczalny równoważny poziom natężenia hałasu w porze nocnej i dziennej, jaki jest wymagany dla przeznaczenia terenu sąsiadującego z terenem P1 i P2.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę – do istniejącego wodociągu wiejskiego, poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;

2) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych – do istniejącej kanalizacji sanitarnej poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej;

3) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych, tj. dróg, placów, parkingów – systemem projektowanej szczelnej kanalizacji deszczowej do zbiornika z odstojnikiem, skąd po podczyszczeniu, rozsączana będzie na tereny biologicznie czynne;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej na terenie wsi Topola stacji transformatorowej; dopuszcza się budowę nowej stacji transformatorowej na terenie P2, w uzgodnieniu z operatorem sieci;

5) dopuszcza się budowę i przeprowadzenie infrastruktury związanej z doprowadzeniem gazu ziemnego do przedmiotowych terenów, w uzgodnieniu z operatorami i właścicielami obiektów i sieci gazowych;

6) dopuszcza się lokalizację i budowę innych urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną nie kolidujących z przeznaczeniem terenu, w uzgodnieniu z operatorami sieci;

7) stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliwa charakteryzującego się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takiego jak: paliwa gazowe, płynne, stałe oraz alternatywne źródła energii;

8) obsługa komunikacyjna terenu – jak w § 7.

§ 12. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- do czasu realizacji inwestycji grunty rolne pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 13. Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 10 %.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Środa Wielkopolska.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Środzie
Wielkopolskiej

Tomasz Pawlicki

Za zgodność odpisu
z oryginałem potwierdza się
4.11.2010 .....
data podpis

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wielkopolskiej

Uzasadnienie

Uzasadnienie do Uchwały Nr XLVI/737/2010 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 28 października 2010 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Topola

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni ok. 3,5 ha, położony we wsi Topola (gmina Środa Wielkopolska).

2. Obecnie teren jest tylko częściowo zainwestowany. Grunty objęte planem przeznacza się pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

3. Obszar opracowania stanowi własność prywatną i Skarbu Państwa. Zapisane w planie zasady zabudowy gwarantują właściwą strukturę przestrzenną obszaru.

4. Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Topola prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

5. 5. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Topola wywołane zostało Uchwałą Nr XXXII/536/2009 Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej z dnia 20 sierpnia 2009 r. Projekt planu uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, a także wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia.

W dniach od 2 do 24 sierpnia 2010 r. projekt został wyłożony do publicznego wglądu. W ustawowo określonym terminie do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

W dniu 28 października 2010 r. Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej podjęła uchwałę Nr XLVI/737/2010 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Topola.

6. 6. W oparciu o przepisy określone w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2008 Nr 25, poz. 150 ze zmianami) została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko dla potrzeb przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W przedstawionym kształcie plan nie wywoła negatywnych zmian w środowisku.

7. Burmistrz Miasta Środa Wielkopolska, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej projekt uchwały z załącznikami:

1) rysunkiem planu w skali 1:1000 pt. „Topola – gm. Środa Wlkp. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego", stanowiący załącznik nr 1 do projektu uchwały,

2) informacją dot. braku uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu przedmiotowego planu miejscowego.

8. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej stwierdziła zgodność przyjętych w planie rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Środa Wielkopolska (zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVI/374/2002 z dnia 20 lutego 2002 r., zmienionego Uchwałami Nr: III/21/2006 z dnia 28 grudnia 2006 r., XV/209/2008 z dnia 24 stycznia 2008 r. oraz Nr XLIII/700/2010 z dnia 24 czerwca 2010 r. Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej), a następnie rozstrzygnęła o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Tomasz Pawlicki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVI/737/2010
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 października 2010 r.
Zalacznik1.JPG

Topola załącznik

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/737/2010
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 października 2010 r.
Zalacznik2.doc

Topola mpzp rozstrzygnięcie uwag-załącznik nr 2

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/737/2010
Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 października 2010 r.
Zalacznik3.doc

Topola mpzp Rozstrzygnięcie infra tech-załącznik nr 3

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Tomasz Pawlicki

Za zgodność kopii
z oryginałem potwierdza się
4.11.2010 r. .....
data podpis

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wielkopolskiej

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XLVL/737/2010
Rady Miejskiej
w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 października 2010 r

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pt.: „Topola – gmina Środa Wlkp. – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego"

Przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie od 2 sierpnia 2010 r. do 24 sierpnia 2010 r., zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami).

W ustawowo wyznaczonym terminie po zakończeniu wyłożenia (tj. do 7 września 2010 r.) nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca przedmiotowego planu miejscowego.

W związku z powyższym Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej **nie podejmuje** rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu, o którym mowa w art. 20 ust. 1 wyżej cyt. ustawy.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Tomasz Pawlicki

Za zgodność odpisu
z oryginałem potwierdza się
4.11.2010 r.
data podpis
BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wielkopolskiej

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XLVI/737/2010
Rady Miejskiej
w Środzie Wielkopolskiej
z dnia 28 października 2010 r

ROZSTRZYGNIĘCIE

Rady Miejskiej w Środzie Wielkopolskiej

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych we wsi Topola (gmina Środa Wielkopolska)

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), Rada Miejska w Środzie Wielkopolskiej rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, Planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Podstawą przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Strategii Rozwoju Gminy Środa Wielkopolska.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych w Strategii Rozwoju Gminy Środa Wielkopolska.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy,
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych,
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym, a także właścicieli nieruchomości.

Za zgodność odpisu z oryginałem potwierdza się
4.11.2010 ....
data podpis

BIURO RADY MIEJSKIEJ
w Środzie Wielkopolskiej

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
mgr Tomasz Pawlicki