

**UCHWAŁA NR 306/XXXVI/09
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 30 kwietnia 2009 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru działalności gospodarczej położonego w Zbrudzewie**

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

§ 1.1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, uchwalonego uchwałą Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku i zmienionego uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 roku, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działalności gospodarczej położonego w Zbrudzewie, zwany dalej planem. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działalności gospodarczej położonego w Zbrudzewie", opracowany w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

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

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;

2) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po

obrysie ścian zewnętrznych, z wyłączeniem: schodów, ramp, tarasów i powierzchni utwardzonych;

3) „stacji bazowej telefonii komórkowej” – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;

4) „teren” – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami ograniczającymi;

5) „urządzeniu reklamowym” – należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;

2) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami: **1P** i **2P**;

3) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone symbolami: **1KD-D** i **2KD-D**.

§ 3. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakaz lokalizowania:

a) nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej,

b) wolno stojących urządzeń reklamowych o powierzchni większej niż 10 m²,

c) urządzeń reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający elementy i detale architektoniczne,

d) ogrodzeń pełnych oraz o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych od strony dróg publicznych i innych przestrzeni publicznych;

2) możliwość lokalizowania:

a) obiektów małej architektury,

b) stacji bazowych telefonii komórkowej o konstrukcji jednosłupowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pyłącymi, w szczególności żużlem;

2) nakaz:

a) wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zagospodarowania odpadów zgodnie z planem gospodarki

odpadami dla gminy Śrem oraz przepisami odrębnymi,

c) odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie ich wywóz przez przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie, do oczyszczalni ścieków,

d) odprowadzania ścieków przemysłowych po wstępnym podczyszczeniu do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, a następnie ich wywóz przez przedsiębiorcę posiadającego zezwolenie, do oczyszczalni ścieków,

e) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w obrębie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z nawierzchni utwardzonych poprzez wstępne podczyszczenie do zbiorników retencyjnych zlokalizowanych w obrębie terenu lub do rowu pod warunkiem uzyskania stosownych pozwoleń wymaganych przepisami odrębnymi,

g) stosowania indywidualnych systemów grzewczych z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego zasilanych energią elektryczną lub paliwami takimi, jak: gaz, olej opałowy lekki oraz paliwa stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji albo alternatywnymi źródłami energii;

3) możliwość:

a) realizowania kondygnacji podziemnych, pod warunkiem wykonania analizy warunków gruntowych przed inwestycją,

b) magazynowania na terenach **1P** i **2P** surowców wtórnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badanie archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem **U** ustala się:

1) sytuowanie budynków:

a) zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,

b) z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z istniejącej

napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 2) lokalizowanie zabudowy wolno stojącej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość budynków – 12 m;
- 6) dowolną geometrię dachu;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1500 m²;
- 8) zakaz wydzielania nowych dróg wewnętrznych;
- 9) możliwość:
 - a) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500 m²,
 - b) lokalizowania stacji paliw,
 - c) realizowania kondygnacji podziemnych,
 - d) wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu z drogi publicznej,
 - e) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) wydzielania nowych działek o powierzchni innej niż określona w pkt 7, na potrzeby lokalizowania infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich.

§ 8. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami **1P** i **2P** ustala się:

- 1) sytuowanie budynków:
 - a) zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) z uwzględnieniem obszaru wolnego od zabudowy wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN500, wyznaczonego na rysunku planu,
 - c) z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z istniejącej napowietrznej linii energetycznej średniego napięcia 15kV, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) lokalizowanie zabudowy wolno stojącej;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość budynków – 16 m;
- 6) dowolną geometrię dachu;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m²;
- 8) zakaz wydzielania nowych dróg wewnętrznych;

9) możliwość:

- a) lokalizowania baz, składów i magazynów oraz obiektów służących prowadzeniu działalności produkcyjnej i usługowej,
- b) lokalizowania stacji paliw,
- c) realizowania kondygnacji podziemnych,
- d) wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu z drogi publicznej lub z drogi wewnętrznej,
- e) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- f) lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy działek,
- g) wydzielanie nowych działek o powierzchni innej niż określona w pkt 7, na potrzeby lokalizowania infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich.

§ 9. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenach dróg publicznych oznaczonych symbolami **1KD-D** i **2KD-D** ustala się:

- 1) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów innych niż związanych z drogami.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco negatywnie oddziaływać na obszary Natura 2000.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

- 1) obszar wolny od zabudowy wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 wyznaczonego na rysunku planu;
- 2) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w obszarze ponadnormatywnego oddziaływania napowietrznej linii średniego napięcia 15kV, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. W zakresie rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) drogi publiczne klasy dojazdowej,
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - a) **1KD-D** – 15 m,
 - b) **2KD-D** – 10 m;
- 3) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami opracowania wyłącznie poprzez drogi **1KD D** i **2 KD-D**;
- 4) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej, z dopuszczeniem jej rozbudowy lub przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) lokalizowanie i rozbudowa sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, oświetlenia;
- 7) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz przebudowania istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia 15kV, położonej na terenie **1KD-D**, na linię kablową;
- 9) możliwość przebudowania istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia 15kV, zaznaczonej na rysunku planu, na linię kablową prowadzoną wzdłuż dróg publicznych lub granic działek;
- 10) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolno stojących;
- 11) w przypadku zlokalizowania wolno stojącej małogabarytowej stacji transformatorowej przedsiębiorstwa energetycznego minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m²;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;
- 13) zachowanie wzdłuż istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 obszaru wolnego od zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi; przy czym dopuszcza się na indywidualny wniosek lokalizowanie obiektów budowlanych względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż wyznaczone na rysunku planu, pod warunkiem uzyskania szczegółowego uzgodnienia wszelkich zbliżeń, kolizji oraz ingerencji w wyżej określoną odległość z właściwym zarządcą oraz konieczności ścisłego nadzoru nad pracami budowlanymi w strefie;
- 14) utrzymanie pełnej drożności istniejących urządzeń melioracyjnych: rurociągu betonowego o średnicy 50 cm przejmującego wody z rowu melioracyjnego o numerze ewidencyjnym R-Ł o dużej zlewni odwadniającej użytki rolne wsi Zbrudzewo oraz rowu melioracyjnego

o nr R Ł3 odwadniający użytki rolne wsi Zbrudzewo;

15) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym dla niepełnosprawnych zmotoryzowanych, na terenach zabudowy w łącznej ilości nie mniejszej niż: 1 miejsce na każde 4 osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku, przy czym miejsca postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt, dla którego wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych;

16) właściciel nieruchomości położonej na terenie zmeliorowanym, zobowiązany jest, w przypadku uszkodzenia urządzeń drenażowych, do powiadomienia o tym fakcie miejscowej spółki wodnej oraz ich naprawy na własny koszt.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. Dla terenu objętego planem ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR 306/XXXVI/09
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 30 kwietnia 2009 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru działalności gospodarczej położonego w Zbrudzewie**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 177/XXII/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 marca 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działalności gospodarczej położonego w Zbrudzewie.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku), zmienionego uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., obszar proponowany do objęcia planem miejscowym obejmuje w swych granicach teren zabudowy techniczno – produkcyjnej (G_G5) oraz teren zabudowy usługowej (G_U2).

Przewidywane zagospodarowanie terenu to obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) i kolejno:

1) ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu w lokalnej prasie (Tydzień Ziemi Śremskiej) w dniu 03.04.2008 r. oraz poprzez umieszczenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie;

2) wnioski do planu przyjmowano do dnia 28.04.2008 r. – w wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozstrzygnięty w dniu 06.05.2008 r.;

3) pismem z dnia 08.04.2008 r. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu; w odpowiedzi wpłynęło 10 pism w tym jedno po terminie,

4) uwzględniając ustalenia Studium, wybrany projektant opracował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, opracowaniem ekofizjograficznym i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) w dniu 20.08.2008 r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej pod warunkiem wprowadzenia uwag;

6) Marszałek Województwa Wielkopolskiego decyzją numer DR.II.6060-148/08 z dnia 26 stycznia 2009 r. umarza postępowanie w sprawie przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne 6,9634 ha gruntów rolnych klasy IV położonych w miejscowości Zbrudzewo;

7) uzgodnił i zaopiniował projekt planu z właściwymi organami i instytucjami, a następnie wprowadził do projektu zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

8) ogłosił (Tydzień Ziemi Śremskiej) w dniu 05.02.2009 r. oraz obwieścił w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 13.02.2009 r. do 17.03.2009r.;

9) w dniu 10.03.2009 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a uwagi do projektu planu przyjmowane były do dnia 02.04.2009 r.;

10) w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga do wyłożonego projektu planu, która nie została uwzględniona przez Burmistrza.

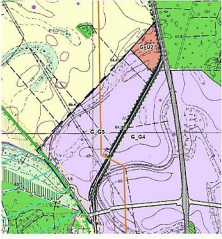
W związku z zachowaniem trybu sporządzania planu miejscowego, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ POŁOŻONEGO W ZBRUDZEWIE RYSUNEK PLANU

Załączniki do uchwały Nr 306/XXXVI/09
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 30 kwietnia 2009 roku

Załącznik nr 1

Wyrusze ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem
(uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku zm. uchwałą Nr 215/XXV/08 z dnia 26 czerwca 2008 roku)
skala 1:10000



OZNACZENIA:

- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- KD-D TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- GAZOCIĄG
- OBSZAR WOLNY OD ZABUDOWY WZDŁUŻ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN 500
- ISTNIEJĄCA NAPONOWIETRZNA LINIA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV
- OBSZAR PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA NAPONOWIETRZNEJ LINII ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV

