

**UCHWAŁA NR 384/LIV/06
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 31 sierpnia 2006 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek nr ewid. 26/10 i 26/11 położonych we wsi Zbrudzewo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 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, uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 26/10 i 26/11, położonych we wsi Zbrudzewo, o powierzchni 0,8503 ha, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu, zwana rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość budynku od elementu, w stosunku do którego linia ta została wyznaczona;
- 2) użytkownikach – należy przez to rozumieć wszystkie osoby, które mogą przebywać jednocześnie w danym budynku lub jego części, zarówno zatrudnieni, klienci oraz zwiedzający; liczbę użytkowników należy określać zgodnie z rozporządzeniem o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej – oznaczone w tekście i na rysunku planu symbolem U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznaczone w tekście i na rysunku planu symbolem MN.

§ 4.1. Na terenie zabudowy usługowej oznaczonym symbolem U, z zastrzeżeniem ust. 2, zakazuje się lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć, wymienionych w przepisach odrębnych jako przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających obligatoryjnie opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 2) budynków usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 3) urządzeń radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych emitujących pole elektromagnetyczne.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych budynków i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) budynków handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;
- 3) wydzielanie w budynkach usługowych pomieszczeń mieszkalnych w liczbie nie większej niż jedno mieszkanie w jednym budynku i powierzchni każdego mieszkania nie większej niż 70 m²;
- 4) sytuowanie reklam w formach: reklam wolnostojących, masztów, pylonów, oraz umieszczanych na ścianach budynków, dachach oraz ogrodzeniach, przy czym:
 - a) tablice reklamowe, umieszczane w liczbie większej niż jedna, na wspólnych postumentach, muszą posiadać jednakową szerokość i muszą być zblokowane w pionie,
 - b) górne krawędzie reklam umieszczane na ścianach nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
 - c) szyldy umieszczane na budynkach i ogrodzeniach – podlegają wymogom dotyczącym reklam, a umieszczane na dachach budynków – nie mogą być wyższe niż 1/3 wysokości dachu do kalenicy lub przy dachach płaskich 1/3 wysokości kondygnacji,
 - d) reklamy wolnostojące nie mogą mieć powierzchni większej niż 6 m².

3. Nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych samochodów w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 4 użytkowników danego budynku.

4. Ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy równą 30% powierzchni działki;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną z wyłączeniem powierzchni zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz wypełnień w nawierzchniach ażurowych równą 20% powierzchni działki;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane w odległości:
 - a) od krawędzi jezdni drogi Śrem-Zbrudzewo – 20 m,
 - b) od granicy działki o numerze ewidencyjnym 26/9 – 10 m,
 - c) od osi napowietrznej linii energetycznej 15 kV – 7,5 m,
 - d) od gazociągu wysokiego ciśnienia – 38 m;
- 4) możliwość:
 - a) lokalizowania poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy budynków i urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej, portierni o powierzchni zabudowy nie większej niż 10 m², dojeżdż i dojazdów utwardzonych i miejsc postojowych samochodów osobowych,
 - b) lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicach działek;
- 5) maksymalne wysokości:
 - a) budynków o powierzchni zabudowy powyżej 1000 m²: do okapu lub attyki – 9 m, do kalenicy – 12 m,
 - b) pozostałych budynków: do okapu lub attyki – 6 m i do kalenicy – 10 m,
 - c) budowli – 15 m,
 - d) ogrodzeń od strony dróg publicznych – 2 m;
- 6) stosowanie dachów płaskich lub stromych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 22°;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów – z drogi Śrem-Zbrudzewo w sposób dotychczasowy, a po wybudowaniu drogi na terenach przylegających do obszaru objętego planem – również z tej drogi;
- 8) zakaz:
 - a) wykonywania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - b) podziału terenu na działki o powierzchni mniejszej niż 3000 m² z wyłączeniem działek wydzielanych na cele lokalizowania budynków i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 5.1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej, oznaczonym symbolem MN, zakazuje się lokalizowania budynków innych niż jeden budynek mieszkalny jednorodzinny oraz jeden budynek gospodarczo-garażowy, towarzyszący zabudowie mieszkaniowej.

2. Dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych budynków i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość przeznaczenia budynku gospodarczego lub jego części na stajnię.

3. Ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy równą 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną z wyłączeniem powierzchni zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz wypełnień w nawierzchniach ażurowych równą 50% powierzchni działki;
- 3) stosowanie dachów stromych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, usytuowane w odległości:
 - a) od granicy działki z działką o numerze ewidencyjnym 26/9 – 10 m,
 - b) od gazociągu wysokiego ciśnienia – 38 m;
- 5) możliwość:
 - a) lokalizowania poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy budynków, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów utwardzonych oraz miejsc postojowych samochodów osobowych,
 - b) lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicach działek;
- 6) maksymalne wysokości:
 - a) budynków mieszkalnych: do okapu lub attyki – 6 m, do kalenicy – 10 m,
 - b) pozostałych budynków: do okapu lub attyki – 4 m i do kalenicy – 8 m,
 - c) ogrodzeń od strony dróg publicznych – 2 m;
- 7) obsługę komunikacyjną terenów – z drogi Śrem-Zbrudzewo w sposób dotychczasowy, a po wybudowaniu drogi na terenach przylegających do obszaru objętego planem – również z tej drogi,
- 8) zakaz:
 - a) wykonywania od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

- b) podziału terenu na działki o powierzchni mniejszej niż 3000 m² z wyłączeniem działek wydzielanych na cele lokalizowania budynków i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6.1. Ochroną na zasadach określonych w przepisach odrębnych obejmuje się stanowisko archeologiczne.

2. Miejsce występowania stanowiska archeologicznego określa rysunek planu.

3. Działania poprzedzające przystąpienie do prac ziemnych oraz prace ziemne związane z realizacją przedsięwzięć położonych w strefach występowania zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych i w ich bezpośrednim otoczeniu muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwą służbą ochrony zabytków.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony wód Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Wielkopolskiej Doliny Kopalnej GZWP nr 150:

- 1) zakazuje się budowy indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się składowanie odpadów bytowych i produkcyjnych z własnej działalności zakładu wyłącznie bez ich bezpośredniego kontaktu z gruntem.

§ 8. Ustala się następujące zasady budowy, modernizacji, rozbudowy i przebudowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci gazowej, teleinformatycznej i telekomunikacyjnej oraz elektroenergetycznej wraz z ich rozbudową i przebudową wyłącznie jako sieci podziemnych, w sposób bezkolizyjny dla istniejącej i planowanej zabudowy oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) gospodarkę odpadami komunalnymi, gromadzenie odpadów produkcyjnych i niebezpiecznych oraz organizowanie ich wywozu do miejsc utylizacji należy przeprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do ogrzewania budynków oraz dla pozyskiwania ciepła technologicznego należy korzystać z paliw i urządzeń proekologicznych, w tym z paliw ze źródeł odnawialnych.

§ 9. Nie określa się terenów:

- 1) górniczych;
- 2) narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) wymagających:

- a) przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) określenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 10. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR 384/LIV/06
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 31 sierpnia 2006 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek nr ewid. 26/10 i 26/11 położonych we wsi Zbrudzewo**

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 opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 273/XXXVII/05 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 kwietnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 26/10 i 26/11 położonych we wsi Zbrudzewo.

W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty planem obejmuje w swych granicach G – tereny działalności gospodarczej (w tym przemysłu, baz i składów), z oznaczeniem, że są to tereny o charakterze strategicznym.

Projektowane zagospodarowanie terenu to w głównej mierze istniejąca i projektowana zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej oraz zabudowa mieszkaniowa. Projekt zawiera wszystkie istotne elementy określające charakter zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu, w tym liczbę koniecznych do zapewnienia miejsc parkingowych, określane zgodnie z rozporządzeniem z dnia 12 kwietnia 2002 r. o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz.690 z późn. zm.).

Zgodnie z § 19 uchwały nr 169/XVI/99 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 grudnia 1999 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem zapis studium stanowi generalne dyspozycje dotyczące zagospodarowania przestrzeni i określa dominujące funkcje terenów, a zatem istnieje możliwość wprowadzania funkcji uzupełniających oraz innych, pod warunkiem ich wzajemnej niekolizyjności.

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

- 1) ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu w lokalnej prasie w dniu 16 czerwca 2005 r. w Tygodniu Ziemi Śremskiej oraz poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie;
- 2) wnioski do planu przyjmowano do dnia 15 lipca 2005 r., w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski;
- 3) w dniu 13 czerwca 2005 r. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wyznaczając jednocześnie termin nadsyłania wniosków do dnia 15 lipca 2005 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęło pięć wniosków, a po wyznaczonym terminie wpłynęły trzy wnioski, które stanowią załączniki wykazu wniosków, zgłoszonych przez organy opiniujące i uzgadniające plan, do projektu miejscowego planu;
- 4) uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wybrany projektant opracował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, opracowaniem ekofizjograficznym i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 5) uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 15 marca 2006 r.;
- 6) uzgodnił projekt planu z właściwymi organami i instytucjami w terminie od 2 maja 2006 r. do 24 maja 2006 r., a następnie wprowadził do projektu zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 7) zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze zostały uzyskane na etapie opracowywania wcześniej uchwalonych miejscowych planów;
- 8) ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w „Tygodniku Śremskim” w dniu 2 czerwca 2006 r. oraz w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 czerwca 2006 r. do 12 lipca 2006 r.;
- 9) w dniu 4 lipca 2006 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Termin przyjmowania uwag wyznaczył na dzień 27 lipca 2006 r.,
- 10) w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi do wyłożonego projektu planu.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem spójności z polityką przestrzenną gminy, określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK
NR EWID. 26/10 I 26/11 POŁOŻONYCH WE WSI ZBRUDZEWO

SKALA 1:1000

Załączniki do uchwały nr 384/LIV/06
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 31 sierpnia 2006 r.

Załącznik nr 1

