

**Projekt**

z dnia 6 sierpnia 2012 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia ..... 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla  
wschodniej strefy inwestycyjnej w Śremie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej strefy inwestycyjnej w Śremie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r. oraz uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Śremie z dnia ..... ).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej strefy inwestycyjnej w Śremie, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązuje w granicach określonych na rysunku.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) "dachu płaskim" – należy przez to rozumieć dach o spadku nie większym niż 12°;
- 2) "intensywności zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej, oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej oraz powierzchni zabudowy wiat do powierzchni działki budowlanej;
- 3) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej terenu, w jakiej mogą być lokalizowane obiekty budowlane, przy czym ustalenie to nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 4) "ogrodzeniu ażurowym" – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 %;
- 5) "powierzchni zabudowy" – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków i wiat na powierzchnię terenu;
- 6) "tablicy informacyjnej" – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;"
- 7) "wiacie" – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niebędący budynkiem ze ścianami lub bez ścian, który jest trwale związany z gruntem i posiada dach.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami **1P** i **2P** ;
- 2) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **KD-G** ;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW** .

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

- 1) lokalizację obiektów przemysłowych, budynków i wiat, o określonych w planie funkcjach i parametrach, w obszarach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 2) dowolny kierunek sytuowania budynków i wiat w stosunku do dróg i do granic nieruchomości sąsiednich;
- 3) kolory elewacji w odcieniach szarości i bieli lub w kolorach naturalnych ceramiki i drewna;
- 4) pokrycia dachowe:
  - a) z blachy w kolorze szarym,
  - b) z papy, materiałów bitumicznych i PCV – wyłącznie w przypadku lokalizacji ścian attykowych co najmniej z 3 stron budynku, w tym od strony drogi publicznej;
- 5) lokalizowanie wzdłuż drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu i przylegającej do jego granicy oraz wzdłuż dróg wewnętrznych, ogrodzeń wyłącznie ażurowych:
  - a) o wysokości nie większej niż 1,8 m,
  - b) ze stali, drewna, klinkieru lub ceramiki tynkowanej, z zakazem stosowania przęseł z typowych prefabrykowanych elementów betonowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych, związanych z budynkami i obiektami sytuowanymi na terenie,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) dojść, dojazdów i parkingów,
  - d) budynków lub budowli na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
  - e) więcej niż jednego budynku na działce budowlanej,
  - f) tablic informacyjnych, zgodnie z systemem oznaczeń przyjętym w gminie,
  - g) reklam i obiektów małej architektury:
    - zgodnie z liniami zabudowy,
    - w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od granic nieruchomości,
    - o wysokości do 15,0 m,
    - z dowolnych materiałów,
  - h) tymczasowych obiektów budowlanych:
    - niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy lub o funkcji zgodnej z ustaleniami niniejszego planu,

- o wysokości do 15,0 m.

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

- 1) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej;
- 2) zachowanie sprawności istniejącego systemu drenarskiego;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 4) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, na terenie nieruchomości;
- 5) odprowadzanie ścieków, w postaci wód opadowych i roztopowych, z powierzchni szczelnych do kanalizacji deszczowej; a w przypadku, gdy ścieki te zawierają zanieczyszczenia w ilości przekraczającej normy, lokalizację urządzeń podczyszczających na terenie działki budowlanej;
- 6) odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku, gdy ścieki te przekraczają normatywne wartości dla ścieków komunalnych, lokalizację urządzeń podczyszczających na terenie działki;
- 7) stosowanie zabezpieczeń budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi przed drganiami, wibracjami i hałasem oraz zanieczyszczeniem powietrza;
- 8) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicy archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, oznaczonej symbolem na rysunku, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor ma obowiązek uzyskać pozwolenie właściwego organu w zakresie ochrony zabytków na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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



§ 8. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **1P** i **2P** ustala się lokalizację łącznie lub osobno:

- 1) obiektów produkcyjnych;
- 2) składów i magazynów;
- 3) budynków handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną;
- 4) budynków usługowych, związanych z prowadzoną działalnością produkcyjną;
- 5) wiat.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków, wiat i obiektów produkcyjnych nie większą niż 45,0 m;
- 2) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych:
  - a) związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej, o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji,
  - b) przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich;
- 4) intensywność zabudowy nie większą niż
  - a) 1,4 i nie mniejszą niż 0,1 na terenie **1P** ,
  - b) 1,0 i nie mniejszą niż 0,1 na terenie **2P** ;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) 70% powierzchni działki budowlanej na terenie **1P** ,
  - b) 50 % powierzchni działki budowlanej na terenie **2P** ;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż:
  - a) 10 % powierzchni działki budowlanej na terenie **1P** ,
  - b) 15 % powierzchni działki budowlanej na terenie **2P** ;
- 7) dachy płaskie.

§ 9. Na terenie oznaczonym symbolem **KD-G** ustala się zagospodarowanie pasa drogowego na zasadzie integracji z przyległą drogą publiczną.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym symbolem **KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem.

2. Dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 2) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań;
- 3) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) oznaczone symbolem na rysunku obszary możliwego ponadnormatywnego oddziaływania istniejących linii SN 15kV o szerokości 15 m dla każdej linii, w których lokalizowanie obiektów budowlanych uzależnione jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania tych linii;
- 3) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m npt.

§ 14. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pomocą wyłącznie jednego zjazdu z drogi **KDW** na drogę publiczną znajdującą się poza granicami planu, w miejscu oznaczonym symbolem na rysunku;
- 2) wjazdy na tereny **1P** i **2P** z drogi wewnętrznej **KDW** ;
- 3) lokalizację miejsc postojowych w liczbie niezbędnej dla zapewnienia potrzeb, proporcjonalnie do prowadzonej działalności, przy czym liczba tych miejsc postojowych na działce budowlanej nie może być mniejsza niż:

- a) 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków handlowych,
- b) 3 stanowiska na 10 zatrudnionych w budynkach usługowych i obiektach produkcyjnych, składach i magazynach;
- 4) lokalizację miejsc postojowych w garażach lub na terenie; przy czym miejsca postojowe na terenie powinny mieć nawierzchnie szczelne;
- 5) możliwość wydzielania dróg wewnętrznych na terenach **1P** i **2P** o minimalnej szerokości 10 m ze zjazdami wyłącznie na drogę **KDW**.

**§ 15.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną – z urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym, głównie poprzez rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 16.** Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) 0% dla terenu **1P** ;
- 2) 30 % dla pozostałych terenów.

**§ 17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Zastępca Burmistrza Śremu

**Bartosz Żeleźny**

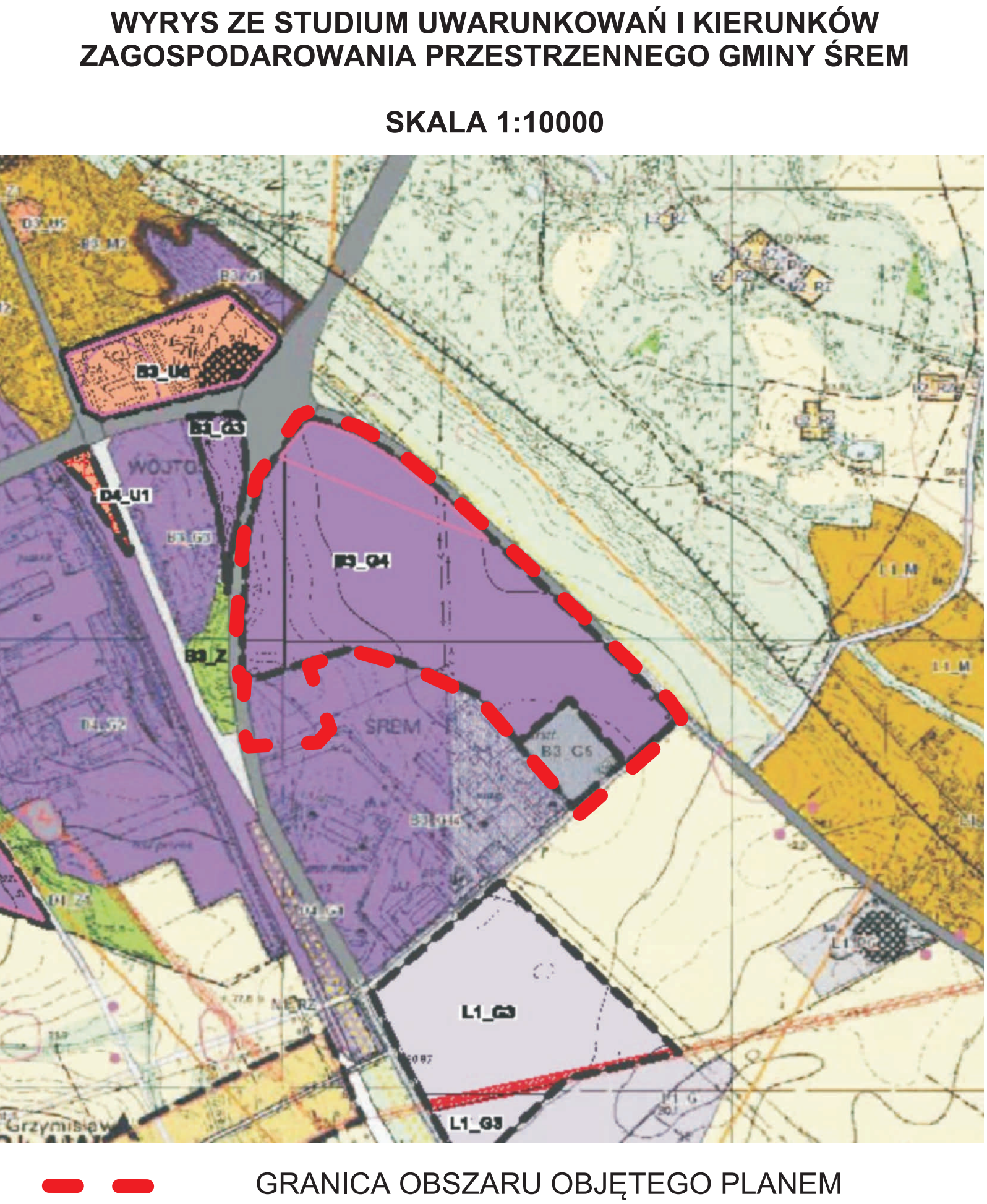


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSCHODNIEJ STREFY INWESTYCYJNEJ W ŚREMIE

SKALA 1:1000

Załączniki do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia .....

Załącznik nr 1



OBJAŚNIENIA

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ŚREM
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- P** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KD-G** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- Obszary możliwego ponadnormatywnego oddziaływania istniejących linii SN, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów, określone w przepisach odrębnych
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15KV
- GRANICA ARCHEOLOGICZNEJ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- ➔ MIEJSCE LOKALIZACJI ZJAZDU NA DROGĘ PUBLICZNĄ



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia .....

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu planu**

Rada Miejska w Śremie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej strefy inwestycyjnej w Śremie, ze względu na brak uwag.

Zastępca Burmistrza Śremu

**Bartosz Żeleźny**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia .....

**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**

Miejscowy plan nie przewiduje realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Zastępca Burmistrza Śremu

**Bartosz Żeleźny**

Uzasadnienie  
**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Śremie**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla wschodniej strefy inwestycyjnej w Śremie**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 208/XX/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 marca 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej strefy inwestycyjnej w Śremie.

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, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r. oraz uchwałą Nr ..... Rady Miejskiej w Śremie z dnia .....), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje teren zabudowy techniczno-produkcyjnej oznaczony symbolem B3\_G4, w ramach którego ustala się lokalizację Śremskiego Parku Inwestycyjnego – Obszar Wschodni.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Śremu:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie;
- 4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana ustaleń dotychczas obowiązującego miejscowego planu uchwalonego uchwałą Nr 231/XXII/2000 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 24 marca 2000 r. w sprawie: uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Śrem w rejonie ulic Gostyńskiej i Rolnej (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 21, poz. 231 z dnia 3 kwietnia 2000 r.). Przychylając się do wniosku inwestora zmieniono przeznaczenie terenu gruntów rolnych bez prawa zabudowy na tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów co umożliwi tym samym realizację przedsięwzięcia o strategicznym znaczeniu dla lokalnej społeczności.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, 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.

Zastępca Burmistrza Śremu

**Bartosz Żeleźny**