

**UCHWAŁA NR 112/XII/11
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 26 lipca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
terenu działalności gospodarczej położonego w granicach Śremskiego
Parku Inwestycyjnego Obszar Zachodni**

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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działalności gospodarczej położonego w granicach Śremskiego Parku Inwestycyjnego Obszar Zachodni, 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. oraz uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działalności gospodarczej położonego w granicach Śremskiego Parku Inwestycyjnego Obszar Zachodni, 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) „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;
- 3) „ogrodzeniu ażurowym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 %;
- 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków i wiat na powierzchnię terenu;
- 5) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 6) „wiata” – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niebędący budynkiem ze ścianami lub bez ścian, który jest trwale związany z gruntem i posiada dach;
- 7) „zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć kompozycję zieleni składającą się z roślin krzewiastych i drzew o zróżnicowanej wysokości, lokalizowanych malejąco w kierunku drogi publicznej.

§ 3. Ustala się tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1P/U** i **2P/U**.

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

- 1) lokalizację budynków i wiat o określonych w planie funkcjach i parametrach, w obszarach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 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,
 - c) z przylegającym pasem zimozielonej zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m;
- 6) dopuszczenie lokalizacji:
- a) urządzeń budowlanych, związanych z budynkami, sytuowanymi na terenie,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojeżdż, 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 przepisami odrębnymi i 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) za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz stacji demontażu pojazdów zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) stosowanie kompleksowych rozwiązań w zakresie ochrony przeciwdźwiękowej;

- 3) gromadzenie segregowanych odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i z przepisami odrębnymi;
- 4) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie sprawności istniejącego systemu drenarskiego;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;
- 7) odprowadzanie ścieków, w postaci wód opadowych i roztopowych, z powierzchni szczelnych do kanalizacji deszczowej po oczyszczeniu do jakości wymaganej w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, do czasu realizacji kanalizacji deszczowej, na terenie nieruchomości po oczyszczeniu do jakości wymaganej w przepisach odrębnych;
- 9) odprowadzanie ścieków przemysłowych do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku, gdy ścieki te przekraczają normatywne wartości dla ścieków komunalnych, lokalizację urządzeń podczyszczających na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych, na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych nad robotami budowlanymi i ziemnymi, jeżeli jest on wymagany przepisami odrębnymi.

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

§ 8. 1. Na terenach oznaczonych symbolami **1P/U** i **2P/U** ustala się lokalizację:

- 1) obiektów produkcyjnych;
- 2) składów i magazynów;
- 3) budynków mieszczących gastronomię;
- 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;
- 5) budynków usługowych;
- 6) obiektów stacji demontażu pojazdów na terenie **1P/U**;
- 7) wiat.

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

- 1) wysokość nie większą niż 15,0 m dla:
 - a) budynków i obiektów handlowych,
 - b) wiat,
 - c) obiektów produkcyjnych z zastrzeżeniem pkt 2,
 - d) obiektów stacji demontażu pojazdów z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość budowli nie większą niż 25,0 m;
- 3) wysokość obiektów małej architektury nie większą niż 3,0 m;
- 4) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m² z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej, o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich;
- 6) intensywność zabudowy nie większą niż 1,0 i nie mniejszą niż 0,1;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) dachy płaskie;
- 10) dostęp działek budowlanych do przyległej drogi publicznej.

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

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

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obszary oznaczone na rysunku, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych – w odniesieniu do:
 - a) istniejących linii SN 15kV do czasu ich skablowania,
 - b) istniejących magistrali wodociągowych Ø500 mm.

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy;
- 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, oświetlenia;
- 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;
- 5) lokalizację miejsc postojowych w liczbie niezbędnej dla zapewnienia potrzeb, proporcjonalnie do prowadzonej działalności, przy czym liczba tych miejsc postojowych nie może być mniejsza niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów handlowych,
 - b) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w budynkach mieszczących gastronomię,
 - c) 3 stanowiska na 10 zatrudnionych w budynkach usługowych, obiektach produkcyjnych i obiektach stacji demontażu pojazdów,
 - d) 2 stanowiska dla samochodów ciężarowych;
- 6) lokalizację miejsc postojowych w garażach lub na terenie; przy czym miejsca postojowe na terenie powinny mieć nawierzchnie szczelne.

§ 13. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

^

Wiceprzewodniczący
Andrzej Mieloszyński

Rady

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR 112/XII/11
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 26 lipca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działalności gospodarczej położonego w granicach
Śremskiego Parku Inwestycyjnego Obszar Zachodni**

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 miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 484/LII/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działalności gospodarczej położonego w granicach Śremskiego Parku Inwestycyjnego Obszar Zachodni.

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. oraz uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje teren zabudowy techniczno – produkcyjnej oznaczony symbolem D4_G4, w ramach którego ustala się lokalizację terenów działalności gospodarczej i usług.

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

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 możliwość 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 195/XXIV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Śremskiego Parku Inwestycyjnego – Obszar Zachodni (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 133, poz. 2434 z dnia 18.08.2008 r.). Powołany miejscowy plan zakazywał lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjnie wymagane. Przychylając się do wniosku inwestorów i współwłaścicieli nieruchomości dopuszczono możliwość lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a mianowicie stacji demontażu pojazdów. Tym samym ograniczono możliwość sytuowania innych inwestycji należących do wspomnianego katalogu przedsięwzięć.

Ustalenia niniejszego miejscowego planu przyczynią się do zaktywizowania gospodarczego Śremskiego Parku Inwestycyjnego Obszar Zachodni.

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.

^

Wiceprzewodniczący
Andrzej Mieloszyński Rady

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ POŁOŻONEGO
W GRANICACH ŚREMSKIEGO PARKU INWESTYCYJNEGO
OBSZAR ZACHODNI**

Załączniki do uchwały Nr 112/XII/11
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 26 lipca 2011 r.

Załącznik nr 1








WYRYS ZE STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ŚREM
SKALA 1:10 000



--- GRANICA OBSZARU
OBJĘTEGO MPZP

OBJAŚNIENIA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  **P/U** TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  OBSZARY, W KTÓRYCH OBOWIAZUJĄ OGRANICZENIA ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW OKREŚLONE W PRZEPISACH ODREBNYCH