UCHWAŁA NR 303/XLI/05
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 18 sierpnia 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 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. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Śrem uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Śremskiego Parku Inwestycyjnego – Obszar Zachodni, zwany dalej planem, obejmujący obszar o powierzchni 19,3 ha, położony w Śremie, ograniczony ulicami Staszica, Grunwaldzką i Jeziorną oraz drogą do wsi Grzymisław. Plan obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek planu.

2. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany ”Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Śremskiego Parku Inwestycyjnego – Obszar Zachodni”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o sposobach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) **powierzchni zabudowy -** należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów i powierzchni utwardzonych;
2) **pasie zieleni ochronnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni o zwartej strukturze w postaci drzew i krzewów, bez możliwości lokalizacji obiektów budowlanych, sytuowany w sąsiedztwie miejsc

szczególnie narażonych na uciążliwości spowodowane projektowaną funkcją;

3) **pasie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zieleni sytuowany w sąsiedztwie miejsc szczególnie narażonych na uciążliwości spowodowane projektowaną funkcją, w którym dopuszcza się lokalizowanie miejsc postojowych, przy czym powierzchnia miejsc postojowych nie może przekraczać 20% powierzchni pasa zieleni, a miejsca postojowe mogą być grupowane po 10 szt. i mniej dla samochodów osobowych oraz po 3 szt. i mniej dla samochodów ciężarowych;
4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność usługową i handlową w rozumieniu Polskiej Klasyfikacji Działalności (PKD);

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
4) symbole określające przeznaczenie terenów;
5) pasy zieleni izolacyjnej.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku nie są obowiązującymi ustaleniami planu:
1) ciągi piesze;
2) proponowane podziały.

§ 4. 1. Ustala się następujące przeznaczenie:
1) teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym (**1U/ZP**);
2) teren zabudowy usługowej (**2U**);
3) tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej (**3P/U i 4P/U**);
4) teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych (**5ZP/WS**);
5) teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo (**6C**);
6) teren zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym (**7U/ZP**);
7) tereny dróg publicznych (**1KD** i **2KD)**.

2. Na terenie **1U/ZP**, ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych dla innych funkcji niż:
1) usługi;
2) magazyny;
3) parkingi;

4) urządzenia infrastruktury technicznej;
5) obiekty małej architektury.

3. Na terenie **2U**, ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych dla innych funkcji niż:
1) usługi i działalność rzemieślnicza;
2) bazy, składy, magazyny;
3) parkingi, w tym dla samochodów ciężarowych;
4) warsztaty i stacje obsługi pojazdów;
5) urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Na terenach **3P/U i 4P/U**, ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych dla innych funkcji niż:
1) produkcja przemysłowa i rzemieślnicza;
2) usługi;
3) bazy, składy, magazyny;
4) parkingi, w tym dla samochodów ciężarowych;
5) warsztaty i stacje obsługi pojazdów;
6) urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Na terenie **5ZP/WS** ustala się zakaz lokalizowania budynków, z wyjątkiem budynków związanych z infrastrukturą techniczną.

6. Na terenie **7U/ZP**, ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych dla innych funkcji niż:
1) usługi z zakresu handlu i gastronomii, sportu i rekreacji oraz obsługi ruchu turystycznego,
2) parkingi;
3) urządzenia infrastruktury technicznej;
4) obiekty małej architektury.

7. Na terenach **1KD i 2KD** ustala się:
1) lokalizację publicznej drogi dojazdowej;
2) szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10 m;
3) skrzyżowania ulic układu obsługującego – zwykłe, jednopoziomowe;
4) połączenie z pozostałym układem komunikacyjnym miasta poprzez drogę do wsi Grzymisław oraz ulicę Grunwaldzką;
5) możliwość połączenia dróg 1KD i 2KD poprzez wydzielenie drogi z terenu 3P/U.

§ 5. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w przypadku dachów o pochyleniu połaci dachowych do 15° należy stosować ścianki attykowe przesłaniające połać dachową widoczną od strony dróg publicznych lub wewnętrznych.

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

1) na wszystkich terenów objętych niniejszym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjnie wymagany przepisami prawa;
2) na terenach 2U zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, jeżeli nałożony został obowiązek sporządzenia takiego raportu i wynika z niego, że inwestycja będzie oddziaływać negatywnie na środowisko;
3) na terenach 1U/ZP, 5ZP/WS oraz 7U/ZP zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;
4) na terenie 5ZP/WS należy utrzymać istniejące cieki i zbiorniki wodne;
5) zakazuje się lokalizowania kotłowni opalanych węglem;
6) zakazuje się lokalizowania składowisk odpadów;
7) dopuszcza się podpiętrzenie zbiornika wodnego na terenie 5ZP/WS.

§ 7. 1. Tereny objęte niniejszym planem nie są położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej oraz ochrony archeologicznej.

2. W przypadku odkrycia w czasie prac ziemnych obiektu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem lub obiektem archeologicznym należy podjąć działania, o których mowa w przepisach dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 8. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
1) w przypadku realizacji ogrodzeń, ich wysokość nie może przekroczyć 2 m, powinny być wykonane jako ażurowe;
2) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
3) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§ 9. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
   a) określone na rysunku planu,
   b) od strony dróg wewnętrznych w odległości 6 m od granicy działki;
2) zakaz lokalizowania zabudowy w granicach działek, o ile nie stanowią one jednej nieruchomości;

3) maksymalną powierzchnię zabudowy:
   – 30% powierzchni działki budowlanej na terenach **1U/ZP**, **7U/ZP**,
   – 50% powierzchni działki budowlanej na terenach **2U**, **3P/U** i **4P/U**;
4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną 25% powierzchni działki budowlanej;
5) maksymalną wysokość budynków:
   a) 9 m na terenach **1U/ZP, 7U/ZP** i **2U**,
   b) 15 m na terenach **3P/U** i **4P/U**;
6) maksymalną wysokość budowli:
   a) 10 m na terenach **1U/ZP, 7U/ZP i 2U**,
   b) 25 m na terenach **3P/U** i **4P/U**;
7) zakaz lokalizacji obiektów handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej większej niż 500 m^2;
8) obowiązek urządzenia pasa zieleni ochronnej o szerokości 10 m:
   a) wzdłuż cieku wodnego na terenie **1U/ZP i 2U**,
   b) wzdłuż ul. Staszica na terenach **1U/ZP i 7U/ZP,** z możliwością jego przerwania w miejscach lokalizacji zjazdów na działki budowlane;
9) obowiązek urządzenia pasa zieleni ochronnej o szerokości 5 m:
   a) wokół parkingów na terenie **1U/ZP**,
   b) wzdłuż drogi do wsi Grzymisław;
   c) na terenach **2U, 3P/U** i **4P/U**, wzdłuż granicy z terenem **5ZP/WS**,
10) obowiązek urządzenia pasa zieleni izolacyjnej o szer. 30 m na terenie **3P/U,** w miejscu oznaczonym na rysunku;
11) możliwość lokalizacji elektroenergetycznych stacji transformatorowo - rozdzielczych jako obiektów wolnostojących na wydzielonych działkach o powierzchni do 80 m^2.

§ 10. Tereny objęte niniejszym planem nie są położone w granicach terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 11. Na obszarze objętym planem:
1) zakazuje się wydzielania działek o powierzchniach:
   a) mniejszych niż 1000 m^2 i większych niż 2000 m^2 na terenie 1U/ZP,
   b) mniejszych niż 1500 m^2 i większych niż 2500 m^2 na terenie 2U,
   c) mniejszych niż 3000 m^2 na terenach 3P/U i 4P/U,
   d) mniejszych niż 600 m^2 na terenie 7U/ZP;
2) dopuszcza się łączenie działek;
3) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 10 m, ciągów pieszych oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także terenów pod poszerzenie istniejących dróg bez zachowania warunków, o których mowa w pkt 1.

§ 12. Zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych.

§ 13. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem przeznaczonych do czasowego użytkowania w związku z prowadzeniem robót budowlanych.

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

1) zaopatrzenie obiektów w wodę, energię elektryczną, łączność przewodową i gaz z istniejących sieci poprzez ich rozbudowę, modernizację lub budowę nowych;
2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejących sieci kanalizacji poprzez ich rozbudowę, modernizację lub budowę nowych;
3) zagospodarowanie wód deszczowych w ramach własnej posesji; W przypadku realizacji sieci kanalizacji deszczowej, ustala się odprowadzenie wód deszczowych do sieci kanalizacji deszczowej;
4) dopuszcza się realizację elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolno stojących;
5) dopuszcza się budowę i modernizację oświetlenia;
6) zakazuje się budowy nowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej.

§ 15. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenu:

1) prowadzenie robót budowlanych w odległości 25 m od granicy terenu istniejącej stacji gazowej wysokiego ciśnienia wymaga uzgodnienia z jednostką władającą tą infrastrukturą;
2) w przypadku budowy lub przebudowy drogi lub innych obiektów powodujących skrzyżowania przeszkód terenowych z siecią gazową wysokiego ciśnienia wymagane jest uzgodnienie z jednostką władającą tą infrastrukturą;
3) ze względu na istniejące urządzenia melioracji szczegółowej prowadzenie robót budowlanych wymaga uzgodnienia z jednostką władającą tą infrastrukturą;
4) należy zapewnić przepływ wód powierzchniowych i odbiór wód z istniejącej sieci drenarskiej przez istniejące rowy;
5) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych wód deszczowych do rowów;
6) zakazuje się ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pylącymi w szczególności żużlem.

§ 16. Ustala się 0 % stawkę stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

Uzasadnienie do

UCHWAŁY NR 303/XLI/05
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 18 sierpnia 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 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. z 2003 r. 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 165/XXI/04 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 12 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Śremskiego Parku Inwestycyjnego – Obszar Zachodni.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

Burmistrz Śremu ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu w miejscowej prasie oraz poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach. Ogłoszenie ukazało się w dniu 26 marca 2004r. w Tygodniku Śremskim.

Wnioski do planu przyjmowane były do dnia 27 kwietnia 2004r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu pismem z dnia 18 czerwca 2004r. zawiadomiono instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wyznaczając jednocześnie termin nadsyłania wniosków do dnia 30 lipca 2004r.

Uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, opracowano projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, opracowaniem ekofizjograficznym i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Burmistrz uzyskał pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej oraz uzgodnił projekt planu z właściwymi organami i instytucjami, a następnie wprowadził do projektu zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień.

Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi decyzją znak GZ.tr.057-602-334/05 z dnia 30 czerwca 2005r. wyraził zgodę na przeznaczenie 1,4886 ha gruntów rolnych klas III położonych na terenie miasta Śrem na cele nierolnicze. Wojewoda Wielkopolski decyzją znak RR.IX-77110-894/05 z dnia 20 lipca

2005r. wyraził zgodę na przeznaczenie 9,3045 ha gruntów rolnych klasy IV, 1,5172 ha gruntów rolnych klasy VI oraz 0,3424 ha gruntów klasy V, na cele nierolnicze.

O wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ogłoszono w Tygodniku Śremskim w dniu 3 czerwca 2005r. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 czerwca do 15 lipca 2005r. W dniu 24 czerwca 2005r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu przyjmowane były do dnia 29 lipca 2005r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Rada Miejska w Śremie powołała Śremski Park Inwestycyjny - Obszar Zachodni, który jest jednym z dwóch głównych obszarów rozwojowych miasta Śrem. Zgodnie z uchwałą nr 102/XIII/03 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 czerwca 2003 r. w sprawie zwolnienia od podatku od nieruchomości na terenie gminy Śrem z tytułu prowadzenia działalności gospodarczej w "Śremskim Parku Inwestycyjnym" zwolnione są od podatku od nieruchomości grunty, budynki, budowle lub ich części związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w obrębie Śremskiego Parku Inwestycyjnego. Zwolnienia, te przysługują przez okres pięciu lat, licząc od powstania obowiązku podatkowego dotyczącego inwestycji gospodarczej na przedmiotowym terenie i mają być formą zachęty do rozwoju podmiotów gospodarczych już istniejących oraz do powstawania nowych. Powinny ożywić lokalny rynek pracy, a także powinny ułatwić zagospodarowanie nieruchomości w obrębie Śremskiego Parku Inwestycyjnego. Przedmiotowe grunty stanowią w większości własność gminy Śrem.

W celu zapobieżenia sytuacji, w której brak planu miejscowego uniemożliwiałby realizację inwestycji na tym terenie przez przyszłych inwestorów oraz w związku z planowanym rozwojem tego obszaru i koniecznością stworzenia układu komunikacyjnego do obsługi terenów przeznaczonych pod działalność gospodarczą, opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który ustala przeznaczenia terenów, określa sposoby zagospodarowania i warunki zabudowy, w tym także określa warunki, zasady oraz parametry wymagane art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar proponowany do objęcia planem obejmuje w swych granicach głównie:

- tereny działalności gospodarczej, w tym przemysłu, baz i składów (G),
- strategiczne tereny działalności gospodarczej i usług (G/U^S),
- tereny zieleni, takie jak parki, skwery i zieleńce (Zp).

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.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, kolejności poszczególnych czynności wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz tym, że zachowano spójność z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, podjęcie niniejszej uchwały staje się zasadne.

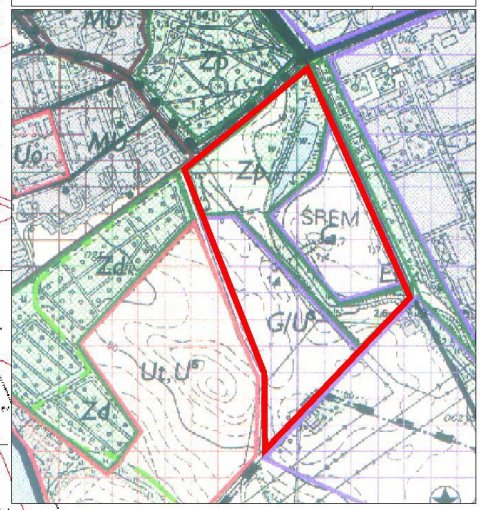
ZAŁĄCZNIKI DO UCHWAŁY NR ..303/XLI/05.....
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE
Z DNIA ..18 sierpnia 2005r..

ZAŁĄCZNIK NR 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ŚREMSKIEGO PARKU INWESTYCYJNEGO - OBSZAR ZACHODNI

SKALA 1:1000

WYRYS Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM



BILANS TERENÓW:

1U/ZP	2,09 ha
2U	2,73 ha
3P/U	5,28 ha
4P/U	5,25 ha
5ZP/WS	3,30 ha
6C	0,08 ha
7U/ZP	0,36 ha
1KD	0,17 ha
2KD	0,06 ha
RAZEM	19,32 ha

0 10 50 100m

OZNACZENIA NA RYSUNKU:

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- proponowane podziały
- pas zieleni izolacyjnej
- ciągi piesze

- UZP — tereny zabudowy usługowej z zielenią towarzyszącą obiektom budowlanym
- U — tereny zabudowy usługowej
- P/U — tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i zabudowy usługowej
- ZP/WS — tereny zieleni urzadzonej i wód powierzchniowych
- C — teren infrastruktury technicznej - ciepłownictwo
- KD — tereny dróg publicznych