UCHWAŁA NR 195/XXIV/08
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 29 maja 2008 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Śremskiego Parku Inwestycyjnego – Obszar Zachodni

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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku) uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Śremskiego Parku Inwestycyjnego – Obszar Zachodni, zwaną 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 ”Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Śremskiego Parku Inwestycyjnego – Obszar Zachodni”, opracowany w skali 1:1000, wraz z wyrysem 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) **działce budowlanej** – rozumie się przez to działkę w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);

2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, w jakiej można sytuować budynek;
3) **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;
4) **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;
5) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

§ 2. 1.Ustala się następujące przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P/U** - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   1) ustala się:
      a) w przypadku dachów o pochyleniu głównych połaci dachowych do 25° stosowanie ścianek attykowych przesłaniających połać dachową widoczną od strony dróg publicznych lub wewnętrznych,
      b) zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych betonowych i żelbetowych;
   2) dopuszcza się lokalizację:
      a) ogrodzeń o maksymalnej wysokości 2m, a w przypadku stosowania ogrodzeń pełnych do 1,8 m,
      b) obiektów małej architektury.

3. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) ustala się:
      a) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia

raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obligatoryjnie wymagany przepisami prawa,

b) segregację i wywóz odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami dla gminy Śrem oraz przepisami odrębnymi**,**
c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów,
d) odprowadzanie ścieków sanitarnych wyłącznie do kanalizacji sanitarnej,
e) zagospodarowanie wód opadowych na terenie działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
f) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych wód deszczowych do rowów,
g) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
h) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywację zgodnie z przepisami odrębnymi,
i) zakaz ulepszania nawierzchni i dróg materiałami pylącymi w szczególności żużlem,
j) w przypadku lokalizowania funkcji o wymaganych standardach akustycznych ustala się nakaz zapewnienia komfortu akustycznego w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi,
k) zakaz stosowania paliw węglowych do celów grzewczych,
l) nakaz, by wszelkie urządzenia lokalizowane na obszarze opracowania nie powodowały emisji przekraczających wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach regulujących dopuszczalne poziomy substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych substancji w powietrzu;

2) dopuszcza się:
a) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych,
b) indywidualne zagospodarowanie ścieków deszczowych na terenie zgodnie z przepisami odrębnymi,
c) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastosowaniem kotłów posiadających atest bezpieczeństwa ekologicznego, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. k.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek uzgadniania z WUOZ w Poznaniu inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

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

6. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu **1P/U**:
   1) ustala się:
      a) sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z przepisami odrębnymi,
      b) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m^2;
      c) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
      d) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej w wielkości 25%,
      e) maksymalną wysokość budynków – 15 m,
      f) maksymalną wysokość budowli – 25 m,
      g) dowolną geometrię dachu,
      h) dostęp do terenu z ulic przyległych znajdujących się poza granicami opracowania planu lub z wydzielonych dróg wewnętrznych na warunkach określanych przez przepisy odrębne,
      i) obowiązek urządzenia pasów zieleni ochronnej, z możliwością ich przerwania w miejscach lokalizacji zjazdów na działki budowlane, o szerokości:
         - 10 metrów - zlokalizowanych wzdłuż drogi do wsi Grzymysław oraz ulicy Staszica (znajdujących się poza granicami opracowania),
         - 5 metrów – lokalizowanych zgodnie z rysunkiem planu,
      j) nakaz zapewnienia na poszczególnych działkach dwóch miejsc postojowych dla samochodów na każde cztery osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku;
   2) dopuszcza się:
      a) realizację kondygnacji podziemnych,
      b) lokalizację miejsc postojowych naziemnych w obrębie działki budowlanej,
      c) wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem swobodnego dostępu z drogi publicznej lub z drogi wewnętrznej, z zastrzeżeniem ust. 10 pkt 5,
      d) wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10m,
      e) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
      f) lokalizację budynków w granicach działek;

3) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000m^2, z wyjątkiem działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i wydzielane drogi wewnętrzne.

7. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym tereny wyłączone z zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

10. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się :
    1) lokalizację, utrzymanie i modernizację sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i oświetleniowej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej;
    2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
    3) zachowanie dla istniejących i projektowanych elektroenergetycznych linii napowietrznych strefy ochronnej zgodne z przepisami odrębnymi;
    4) dopuszczenie realizacji elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolnostojących;
    5) w przypadku zlokalizowania wolnostojącej małogabarytowej stacji transformatorowej przedsiębiorstwa energetycznego minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m^2;
    6) zakaz budowy nowych napowietrznych linii infrastruktury technicznej;
    7) uszkodzenie urządzeń drenarskich na terenach zmeliorowanych wymaga powiadomienia miejscowej spółki wodnej i zobowiązuje właściciela nieruchomości do ich naprawy na własny koszt.

11. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

12. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 3. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR 195/XXIV/08
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 29 maja 2008 roku

w sprawie zmiany 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 105/XI/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla 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), obszar proponowany do objęcia planem obejmuje w swych granicach teren zabudowy techniczno - produkcyjnej (D4_G4).

Przewidywane zagospodarowanie terenu to w głównej mierze projektowane obiekty działalności gospodarczej (obiekty produkcyjne, składy i magazyny oraz zabudowa usługowa).

Mając zatem na uwadze określone w studium funkcje, przewidywane rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego wskazują na zgodność z ustaleniami studium.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) kolejno:

1) ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu w miejscowej prasie w dniu 13 lipca 2007 r. oraz poprzez wywieszenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie;
2) wnioski do planu przyjmowano do dnia 6 sierpnia 2007 r., w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski;
3) w dniu 3 lipca 2007 r. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wyznaczając jednocześnie termin

nadsyłania wniosków do dnia 7 sierpnia 2007 r., w wyznaczonym terminie wpłynęło trzynaście wniosków;

4) rozpatrzył wnioski pozytywnie w dniu 13 sierpnia 2007 r.;
5) 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;
6) uzyskał pozytywną opinię gminnej komisji urbanistyczno – architektonicznej w dniu 8 listopada 2007 r.;
7) uzgodnił projekt planu z właściwymi organami i instytucjami, a następnie wprowadził do projektu zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
8) ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w dniu 21 lutego 2008 r. oraz obwieścił przez umieszczenie w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 lutego do 2 kwietnia 2008 r.;
9) w dniu 17 marca 2008 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu przyjmowane były do dnia 21 kwietnia 2008 r.;
10) w wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga do wyłożonego projektu planu.

Teren położony w granicach opracowania nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

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 staje się zasadne.

Załączniki do uchwały nr 195/XXIV/08
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia ..... 29 maja 2008 roku

Załącznik nr 1

GMINA ŚREM

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA ŚREMSKIEGO PARKU INWESTYCYJNEGO - OBSZAR ZACHODNI

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1000
1 cm - 10 m
20 10 0 50

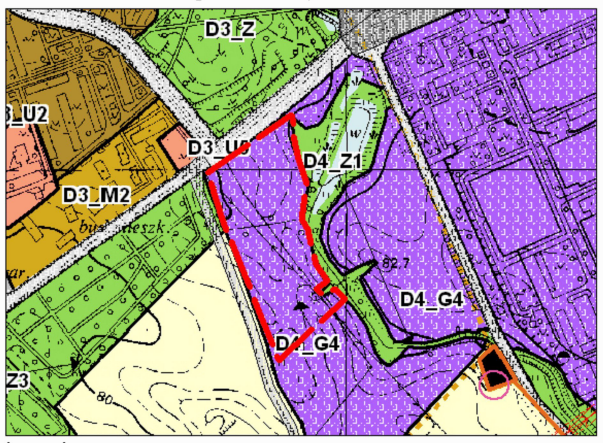
OZNACZENIA:

- LINIE ROGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU ORAZ GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
- 1P/U — TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PAS ZIELENI OCHRONNEJ O SZEROKOŚCI 5 M
- PAS ZIELENI OCHRONNEJ O SZEROKOŚCI 10 M

M&R Biuro Projektów Mieloch Sp. z o.o., ul. Macieja Rataja 106a, 61-695 Poznań
PROJEKTANT PROWADZĄCY: MGR INŻ. ARCH. EWA MIELOCH - ZOIU NR 442
WSPÓŁPRACA: MGR NATALIA PIECHOTA I STUD. IWONA MIELOCH

1P/U

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku)



legenda

granica terenu objętego opracowaniem

teren zabudowy techniczno – produkcyjnej, na którym ustala się lokalizację terenów działalności gospodarczej i usług - teren Śremskiego Parku Inwestycyjnego -Obszar Zachodni (symbol D4.G4).