

*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu  
od 18.11.2016 r. do 16.12.2016 r.  
dyskusja publiczna: 25.11.2016 r.  
termin składania uwag: do 05.01.2017 r.*

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

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
inwestycyjnego w Śremie - Obszar Zachodni**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycyjnego w Śremie – 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., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r. oraz uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r.).

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycyjnego w Śremie – Obszar Zachodni;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 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.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek.

§ 2.1. Określenie „intensywność zabudowy” oznacza wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce

budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

2. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym oraz rzuty zewnętrznych krawędzi wiat i hal namiotowych na powierzchnię działki budowlanej.

3. Określenie „wiata” oznacza obiekt budowlany niebędący budynkiem, składający się z dachu posadowionego na słupach, ze ścianami lub bez ścian, który jest trwale związany z gruntem.

§ 3.1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone symbolami **1P** i **2P**;
- 2) tereny zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1Z/WS**, **2Z/WS** i **3Z/WS**;
- 3) teren zieleni oznaczony symbolem **Z**;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **I**;
- 5) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§ 4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się: lokalizację dopuszczonych ustaleniami planu obiektów budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, rozumianymi jako linie wyznaczające minimalną odległość tych obiektów budowlanych od linii rozgraniczającej drogi publicznej, przy czym nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz ogrodzeń.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi sytuowanymi na terenie;
- 2) dojść i dojazdów.

3. Zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem hal namiotowych oraz obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków przemysłowych i bytowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 6) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 7) zachowanie sprawności istniejącego systemu drenarskiego zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolami **1P** i **2P** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów produkcyjnych;
- 2) składów;
- 3) magazynów;
- 4) obiektów usługowych;
- 5) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) hal namiotowych pełniących funkcje określone w pkt 1, 2, 3, 4, 5.

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

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenie **2P** w pasie 10,0 m oznaczonym na rysunku, rozumianej jako pas zieleni składający się w minimum 70% z roślin zimozielonych, o pokroju zwartym na całej wysokości, w momencie wykonywania nasadzeń wszystkie rośliny mają mieć minimum 3,0 m wysokości;

- 5) wysokość obiektów handlowych, produkcyjnych, usługowych, składów, magazynów, w tym hal namiotowych, z zastrzeżeniem pkt 6, nie większą niż 15 m;
- 6) wysokość wiat nie większą niż 7 m;
- 7) dachy płaskie, rozumiane jako dachy o spadku do 12°;
- 8) liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
  - a) dwa stanowiska na 10 zatrudnionych w obiektach usługowych, obiektach produkcyjnych, składach i magazynach,
  - b) trzy stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
  - c) dwa stanowiska dla samochodów ciężarowych;
- 9) możliwość lokalizacji dróg wewnętrznych.

§ 7.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **1Z/WS**, **2Z/WS** i **3Z/WS** ustala się zachowanie:

- 1) wód powierzchniowych śródlądowych i urządzeń melioracji wodnych oraz ich konserwację, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) naturalnego ukształtowania terenu;
- 3) naturalnej zieleni.

2. Ustala się teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80 % powierzchni terenu.

§ 8.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni, oznaczonego symbolem **Z** ustala się zagospodarowanie terenu zielenią.

2. Ustala się teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80 % powierzchni terenu.

§ 9.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **I** ustala się zachowanie istniejących w chwili uchwalenia planu urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i likwidacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.1. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **1KDD** i **2KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
  - 2) zagospodarowanie pasa drogowego na zasadzie integracji z istniejącymi drogami publicznymi położonymi poza granicami planu oraz możliwość lokalizacji miejsc do parkowania i parkingów.
2. Ustala się możliwość lokalizacji:
- 1) ścieżek rowerowych;
  - 2) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
  - 3) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań;
  - 4) drogowych obiektów inżynierskich.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci gazowej średniego ciśnienia i jej strefy kontrolowanej – 1,5 m na każdą stronę od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;
- 3) obszary oznaczone na rysunku, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów określone w przepisach odrębnych – w odniesieniu do:
  - a) istniejących linii elektroenergetycznych SN 15kV – 8,0 m na każdą stronę od osi przewodu, do czasu ich skablowania,
  - b) istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110kV – 15,0 m na każdą stronę od osi przewodu,
  - c) istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN100 – 15,0 m na każdą stronę od osi gazociągu.

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

- 1) włączenie do układu zewnętrznego za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu  
od 18.11.2016 r. do 16.12.2016 r.  
dyskusja publiczna: 25.11.2016 r.  
termin składania uwag: do 05.01.2017 r.*

- 2) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 13. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu:

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość lokalizacji mikroinstalacji;
- 4) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną – z urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć;
- 5) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych.

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

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu  
od 18.11.2016 r. do 16.12.2016 r.  
dyskusja publiczna: 25.11.2016 r.  
termin składania uwag: do 05.01.2017 r.*

Uzasadnienie  
**UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
inwestycyjnego w Śremie - Obszar Zachodni**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 236/XXIV/2016 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycyjnego w Śremie – 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., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r. oraz uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje:

1) tereny zabudowy techniczno – produkcyjnej, oznaczone symbolami D4\_G4 oraz D4\_G5, w ramach których ustala się lokalizację terenów działalności gospodarczej i usług – teren Śremskiego Parku Inwestycyjnego- Obszar Zachodni;

2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem D4\_Z1, w ramach którego ustala się tereny zieleni o charakterze krajobrazowym i ochronnym, pełniące funkcje przyrodnicze, wzdłuż cieku wodnego;

3) teren wód powierzchniowych;

4) teren komunikacji.

Ponadto, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji.

Burmistrz Śremu przeprowadzi procedurę określoną w art. 17 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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. z 2016 r. poz. 353, poz. 831, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Śreму:

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

Zasadniczym celem opracowania była zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków oraz planów inwestycyjnych gminy. Ponadto, realizacja postanowień miejscowego planu ma uporządkować strukturę układu komunikacyjnego w obszarze projektowanym – likwidacja zbędnych elementów układu czy poszerzenie dróg obsługujących nowe tereny inwestycyjne.

Sporządzając projekt miejscowego planu uwzględniono i zapewniono realizację wymogów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Ustalenia miejscowego planu, różnicując wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Projektując przeznaczenie terenów wzięto pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i



*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu  
od 18.11.2016 r. do 16.12.2016 r.  
dyskusja publiczna: 25.11.2016 r.  
termin składania uwag: do 05.01.2017 r.*

zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt miejscowego planu uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projektowany sposób zagospodarowania podkreśla walory ekonomiczne obszaru opracowania miejscowego planu.

Projekt miejscowego planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane m.in. w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu miejscowego planu. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego miejscowego planu zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego miejscowego planu.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu. Sposób realizacji zadań własnych gminy został również omówiony w załączniku do uchwały.

Realizacja dróg publicznych i niezbędnej infrastruktury technicznej obciąża budżet gminy. Drogi wewnętrzne będą realizowane staraniem inwestorów prywatnych. Niezbędna infrastruktura techniczna w części jest już zrealizowana na terenie opracowania miejscowego planu.

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.