UCHWAŁA NR 326/XXXVIII/09
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 25 czerwca 2009 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podwale w Śremie

Na podstawie art. 20 ust. l 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 obszaru położonego w rejonie ul. Podwale w Śremie, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań 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), zmienionego uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem", zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podwale w Śremie; opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr l 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 należących 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 do 10° ze ścianami attykowymi ze wszystkich stron budynku, wyprowadzonymi ponad najwyższy punkt połaci dachu;

2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć granicę obszaru zabudowy;

3) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć granicę obszaru zabudowy, wzdłuż której muszą się znajdować ściany frontowe budynków na co najmniej 70% długości tej linii z zastrzeżeniem §8 ust. 2; obowiązujące linie zabudowy dla pozostałych obiektów budowlanych, stanowią nieprzekraczalną linię zabudowy;

4) „ obszar zabudowy” – należy przez to rozumieć obszar ograniczony nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy;

5) „powierzchni zabudowy” **–** należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynku w stanie wykończonym;

6) „reklamie” **–** należy przez to rozumieć nośniki informacji wizualnej na temat towarów i usług, w jakiejkolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

7) „stacjach bazowych telefonii komórkowej” **–** należy przez to rozumieć obiekty radiokomunikacyjne, składające się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawu anten.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MW**;

2) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku symbolem **ZP**.

§ 4.1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się lokalizowanie na terenie **MW**:

1) budynków i budowli o określonych w planie parametrach **-** w obszarach zabudowy;

2) budynków lub budowli bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem uwzględnienia przepisów odrębnych – w obszarach zabudowy;

3) lokalizowanie zabudowy zwartej wzdłuż obowiązujących linii zabudowy;

4) lokalizowanie dominant w miejscach oznaczonych symbolem na rysunku;

5) nadziemnych obiektów infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi **–** wyłącznie w obszarach zabudowy;

6) podziemnych obiektów infrastruktury technicznej;

7) dróg wewnętrznych;

8) dojść, dojazdów, parkingów, obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji miejskiej **-** w obszarach zabudowy;

9) więcej niż jednego budynku na działce budowlanej.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej - w obszarach zabudowy.

3. Zakazuje się lokalizowania:

1) obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu i wznoszonych na czas budowy;

2) reklam;

3) stacji bazowych telefonii komórkowej;

4) ogrodzeń z typowych prefabrykowanych elementów betonowych;

5) ogrodzeń poza obszarami zabudowy;

6) bram garażowych w budynkach mieszkalnych i budynków garażowych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy.

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

1) segregację odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenia oraz zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej realizacji dopuszcza się indywidualny sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej po ich podczyszczeniu w osadnikach i separatorach, zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia nawierzchni dróg;

4) odprowadzanie ścieków bytowych – do kanalizacji sanitarnej;

5) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami **MW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej,

b) dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP**, jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;

7) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) planowane inwestycje na etapie projektu budowlanego należy uzgodnić z właściwym organem ochrony zabytków, celem uzyskanie pozwolenia konserwatorskiego na roboty budowlane na terenie wpisanym do rejestru zabytków;

2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, obowiązek prowadzenia badan archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

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

§ 8. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym symbolem **MW** dopuszcza się lokalizowanie:

1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z możliwością lokalizowania usług w parterach tych budynków; dopuszcza się lokalizowanie jednego lokalu handlowego o powierzchni użytkowej do 400 m^2 na każdym z obszarów zabudowy, dla pozostałych lokali handlowych ustala się maksymalną powierzchnię użytkową – 100 m^2;

2) budynków garażowych dla samochodów osobowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej.

2. Dopuszcza się przekroczenie obowiązujących linii zabudowy, za wyjątkiem obowiązującej linii zabudowy na granicy z terenem ZP, na kondygnacjach wyższych niż parter gzymsami, wykuszami i balkonami na odległość nie większą niż 1,2 m.

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

1) wysokość budynków – od 11 m do 14 m;
2) wysokość budynków garażowych – 3 m do 4 m;
3) wysokość dominanty do 16 m;
4) powierzchnię zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej;
5) powierzchnię zabudowy dominanty – do 100 m^2;
6) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
7) dachy płaskie lub dachy mansardowe.

§ 9.1. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku symbolem **ZP** dopuszcza się lokalizowanie zieleni urządzonej w postaci rabat, kwietników, trawnika, żywopłotu.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) ochronę istniejącej, wartościowej zieleni;

2) powierzchnię terenu biologicznie czynną – 100% powierzchni terenu.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, dla zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych, w obszarze, na którym zakazuje się wykonywania obiektów budowlanych, oznaczonym na rysunku symbolem i stanowiącym pas terenu o szerokości 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej, ustala się:

1) zakaz wykonywania obiektów budowlanych;

2) kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów.

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

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu: na terenie **ZP** ustala się zakaz wykonywania obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) lokalizowanie dróg wewnętrznych na terenie **MW**;

2) parametry dróg wewnętrznych, chodników, miejsc postojowych, dojść, dojazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej i dróg wewnętrznych z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dopuszczenie lokalizowania i utrzymania sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, oświetlenia;

5) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną z istniejących sieci infrastruktury technicznej;

6) zapewnienie w granicach działki budowlanej miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny, również w kondygnacjach podziemnych.

§ 14. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

- Uzasadnienie -

UCHWAŁY NR 326/XXXVIII/09
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 25 czerwca 2009 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podwale w Śremie

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 planu miejscowego opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 175/XXI/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 lutego 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Podwale 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, zmienionego uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r.) obszar proponowany do objęcia planem miejscowym obejmuje w swych granicach teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami (A2_M1).

Przewidywane zagospodarowanie terenu to w głównej mierze zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz tereny zieleni urządzonej.

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

1) ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu w lokalnej prasie (Tydzień Ziemi Śremskiej) w dniu 06.03.2008 r. oraz poprzez umieszczenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie;
2) wnioski do planu przyjmowano do dnia 31.03.2008 r. – w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek;
3) pismem z dnia 04.03.2008 r. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu; w odpowiedzi wpłynęło 11 pism, w tym trzy po terminie;
4) uwzględniając ustalenia Studium, wybrany projektant opracował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

opracowaniem ekofizjograficznym i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

5) w dniu 01.12.2008 r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, pod warunkiem wprowadzenia uwag;

6) uzgodnił i zaopiniował projekt planu z właściwymi organami i instytucjami, a następnie wprowadził do projektu zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

7) ponownie uzgodnił i ponownie zaopiniował projekt planu z właściwymi organami i instytucjami, a następnie wprowadził do projektu zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

8) ogłosił (Tydzień Ziemi Śremskiej) w dniu 02.04.2009 r. oraz obwieścił w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 10.04.2009 r. do 14.05.2009 r.;

9) w dniu 04.05.2009 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, a uwagi do projektu planu przyjmowane były do dnia 03.06.2009 r.;

10) w wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona przez Burmistrza w dniu 04.06.2009 r., a następnie wprowadzono do projektu zmiany wynikające z uwzględnienia uwagi.

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

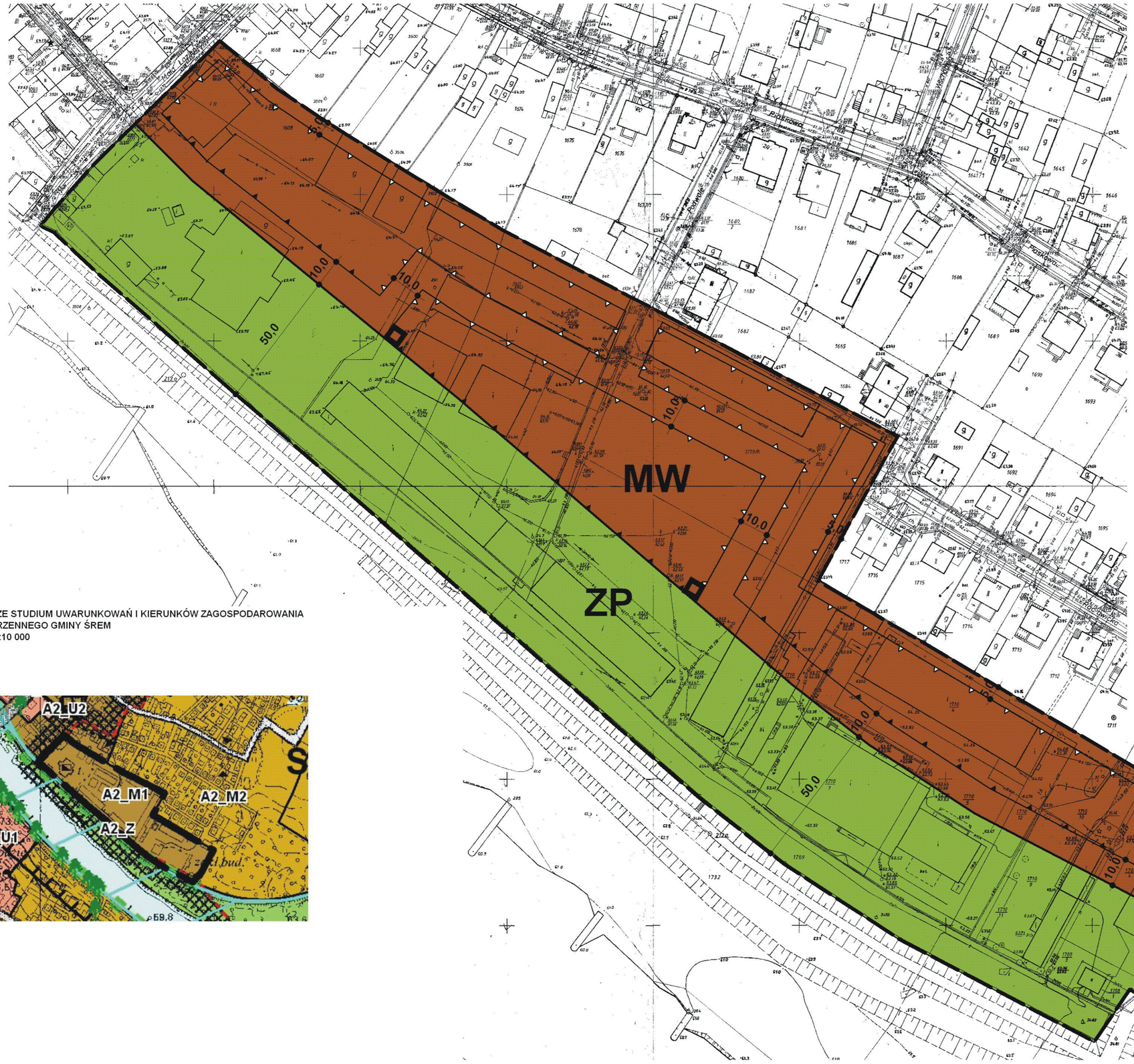
W związku z zachowaniem trybu sporządzania planu miejscowego, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. PODWALE W ŚREMIE

Załączniki do uchwały Nr 326/XXXVIII/09
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 25 czerwca 2009 r.

SKALA 1: 1000

Załącznik nr 1

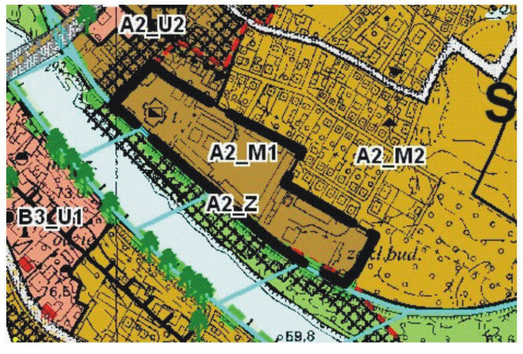


0m 10m 50m 100m

OBJAŚNIENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA MPZP
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- DOMINANTY

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



O P R A C O W A N I E:
URBANIKA
mgr inż.arch. Agata Marciniak - Członek ZOIU Z-371
mgr inż.arch. Iwona Stachowska - Członek ZOIU
mgr inż. Joanna Woźniak - Członek ZOIU Z-455 Z-14
mgr inż.arch. Aldona Ciesla
tech.bud. Grażyna Frączyk