UCHWAŁA NR 403/XLVII/10
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Ogrodowej w Nochowie

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 obszaru położonego w rejonie ul. Ogrodowej w Nochowie, zwany dalej miejscowym planem, 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, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem miejscowego planu;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Miejscowy plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku miejscowego planu.

§ 2.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej drogi, linii brzegowej jeziora lub sieci infrastruktury technicznej, w stosunku do których linia zabudowy została ustalona;

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

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

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

5) „nieuciążliwej działalności usługowej” – należy przez to rozumieć działalność usługową, która w miejscu lokalizacji, a nie tylko poza granicami działki budowlanej, nie powoduje przekroczeń norm i standardów określonych w przepisach odrębnych.

2. Przeznaczenie terenów oznaczono symbolem graficznym składającym się z liczby porządkowej i liter; jeżeli w tekście uchwały wprowadza się symbole literowe bez liczby porządkowej, oznacza to, że ustalenie dotyczy wszystkich terenów o przeznaczeniu oznaczonym takim symbolem literowym, niezależnie od przyporządkowanej im liczby porządkowej.

§ 3.1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1.MN**, **2.MN**, **3.MN**, **4.MN**, **6.MN**, **8.MN, 9.MN**, **10.MN**, **12.MN**, **16.MN**, **17.MN**, **18.MN**, **19.MN**, **20.MN**, **21.MN**, **24.MN**, **26.MN**, **31.MN**, **33.MN**, **34.MN**, **35.MN**, **37.MN** i **38.MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami: **13.MN/U**, **23.MN/U**, **25.MN/U**, **27.MN/U** i **29.MN/U**;

3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: **7.ZP**, **14.ZP**, **15.ZP**, **28.ZP** i **30.ZP**;

4) tereny dróg publicznych dojazdowych oznaczone symbolami: **41.KDD**, **42.KDD**, **43.KDD**, **44.KDD**, **45.KDD**, **46.KDD**, **47.KDD**, **48.KDD**, **49.KDD**, **50.KDD**, **51.KDD**, **52.KDD**, **53.KDD**, **54.KDD, 55.KDD**, **63.KDD**, **64.KDD** i **65.KDD**;

5) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **56.KDW**, **57.KDW**, **58.KDW** i **62.KDW**;

6) tereny dróg pieszych oznaczone symbolami: **59.KX**, **60.KX** i **61.KX**;

7) tereny elektroenergetyki oznaczone symbolami: **5.E**, **11.E**, **22.E**, **32.E** i **36.E**;

8) tereny infrastruktury technicznej oznaczone symbolami: **39.TK** i **40.TK**.

2. Oznaczenie przeznaczenia terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz podstawową geometrię dróg określa rysunek miejscowego planu.

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

1) zakaz:

a) lokalizowania, od strony dróg publicznych, ogrodzeń pełnych i wykonywanych z prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetowych oraz o wysokości większej niż 1,5 m,

b) wydzielania dróg wewnętrznych, jeżeli miejscowy plan nie określa ich linii rozgraniczających,

c) lokalizowania, w obrębie jednej działki budowlanej, więcej niż jednego: budynku mieszkalnego jednorodzinnego, garażu lub budynku usługowego;

2) możliwość:

a) umieszczania szyldów i reklam wyłącznie na ogrodzeniach lub ścianach budynków na działkach budowlanych, na których jest prowadzona działalność usługowa lub handlowa i wyłącznie w zakresie dotyczącym tej działalności,

b) wydzielania działek budowlanych, na potrzeby lokalizowania infrastruktury technicznej oraz powiększenia działek sąsiednich, o powierzchni innej, niż określona w dalszych ustaleniach,

c) lokalizowania obiektów małej architektury,

d) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

e) wykonywania, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych, kondygnacji podziemnych, o ile cokół budynku nie będzie położony wyżej niż 0,5 m licząc od poziomu terenu;

3) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, usytuowanymi zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, w odległości:

a) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 432 – 20 m,

b) od linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 4073P – 5 m,

c) od linii rozgraniczających dróg publicznych dojazdowych **KDD** – 5 m,

d) od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych **KDW** – 5 m,

e) od linii rozgraniczających dróg pieszych **KX** – 5 m,

f) od linii brzegowej jeziora – 100 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,

g) od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN - 2 x 110 kV – 20 m licząc od osi linii, ale nie mniej niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach,

h) od linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN - 15 kV – 7,5 m licząc od skrajnego przewodu linii w obu kierunkach;

4) w przypadku przełożenia lub skablowania linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN - 15 kV, określona w stosunku do niej linia zabudowy przestanie obowiązywać, bez konieczności zmiany miejscowego planu.

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

1) zakaz lokalizowania obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, ale z pominięciem stacji bazowych telefonii komórkowej i stacji paliw;

2) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, dla terenów:

a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

c) **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, z dachów budynków i terenów nieutwardzonych, do wód lub do ziemi w obszarze działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych, pochodzących z dróg, do kanalizacji deszczowej, a z powierzchni szczelnych na działkach budowlanych stosując rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi lub do kanalizacji deszczowej;

6) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków;

7) odprowadzanie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników na nieczystości i ich wywóz do oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zaopatrzenie w energię do celów grzewczych przy zastosowaniu paliw płynnych, gazowych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza oraz przy wykorzystaniu alternatywnych źródeł energii;

9) gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach, w miejscach ich powstawania i po wstępnej segregacji, organizowanie ich wywozu, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;

10) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych w związku z realizacją inwestycji na działce budowlanej lub ich wywóz w inne miejsce z zastrzeżeniem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych.

§ 6.1. Ochronie, na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, podlegają zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, których usytuowanie określa rysunek miejscowego planu.

2. W obrębie stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się obowiązek uzgadniania, z właściwą służbą ochrony zabytków, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 8.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących i garaży jako budynków: wolno stojących, przybudowanych do budynków mieszkalnych lub wbudowanych w budynek mieszkalny.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 10,5 m i 2 kondygnacje nadziemne, a garaży nie większą niż 6 m;

3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

4) dachy: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35º i 45º i głównej kalenicy równoległej do linii rozgraniczających drogi;

5) możliwość:

a) wydzielania w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lokalu użytkowego na cele prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) lokalizowania na terenach: **1.MN**, **8.MN** i **10.MN** dodatkowo budynków związanych z produkcją rolniczą, z wyłączeniem produkcji hodowlanej, o wysokości do 10,5 m, dachach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45º, a także wykonywania remontów i przebudowy istniejących budynków służących produkcji rolniczej;

6) wydzielanie działek budowlanych, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2, pod warunkiem, że możliwa będzie ich obsługa komunikacyjna bezpośrednio z dróg publicznych lub wewnętrznych, których linie rozgraniczające określa rysunek miejscowego planu;

7) zasady, o których mowa w pkt 6, nie dotyczą terenów: **8.MN** i **35.MN**, na których zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek budowlanych, jeżeli wiązałoby się to z urządzaniem nowych, bezpośrednich zjazdów z posesji na ul. Ogrodową bądź drogę powiatową nr 4073P, położoną poza granicami miejscowego planu, oraz urządzaniem nowych włączeń dróg wewnętrznych w wyżej wymienione drogi.

§ 9.1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej **MN/U** dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących i garaży jako budynków: wolno stojących, przybudowanych do budynków mieszkalnych lub usługowych albo wbudowanych w budynek mieszkalny lub usługowy oraz:

1) budynków usługowych na terenie **13.MN/U**, z wyjątkiem budynków przeznaczonych na cele działalności związanej z: naprawami pojazdów i usługami pokrewnymi, stolarstwem, ślusarstwem, usługami wymagającymi urządzenia składowisk;

2) budynków usługowych i urządzeń dla sportów wodnych i plażowania na terenach: **23.MN/U**, **25.MN/U** i **27.MN/U**.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) powierzchnię zabudowy na terenie **13.MN/U** nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej, a na pozostałych terenach nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;

2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych nie większą niż 10,5 m i 2 kondygnacje nadziemne, a garaży nie większą niż 6 m;

3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej na terenie **13.MN/U** oraz nie mniejszy niż 70 % powierzchni działki budowlanej na pozostałych terenach;

4) dachy: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35º i 45º i głównej kalenicy równoległej do linii rozgraniczających drogi;

5) możliwość:

a) wydzielania w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lub usługowych lokali handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m^2;

b) wydzielania w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych lokalu użytkowego na cele prowadzenia nieuciążliwej działalności usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) wykonywania na terenie **29.MN/U** wyłącznie remontów i przebudowy istniejących obiektów betoniarni;

6) wydzielanie działek budowlanych, o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2, pod warunkiem, że możliwa będzie ich obsługa komunikacyjna bezpośrednio z dróg publicznych lub wewnętrznych, których linie rozgraniczające określa rysunek miejscowego planu;

7) zasady, o których mowa w pkt 6 nie dotyczą terenów: **23.MN/U**, **25.MN/U** i **27.MN/U**, na których zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek budowlanych.

§ 10.1. Na terenie zieleni urządzonej **30.ZP** zakazuje się lokalizowania obiektów, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. d.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) teren biologicznie czynny – 100 % powierzchni działki budowlanej;

2) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek budowlanych.

§ 11.1. Na terenach zieleni urządzonej: **7.ZP**, **14.ZP** i **15.ZP** dopuszcza się lokalizowanie urządzeń rekreacyjno-sportowych wraz z zapleczem sanitarno-technicznym, związanych ze sportami wodnymi i rekreacją z wyłączeniem: boisk do gry zespołowej, sportów związanych z pojazdami silnikowymi, sportów konnych i aerosportów, a na terenie zieleni urządzonej **28.ZP** dopuszcza się lokalizowanie: plaży i pomostów oraz przenośnych urządzeń sanitarnych do obsługi plaży.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 60 % powierzchni działki budowlanej na terenach: **7.ZP**, **14.ZP** i **15.ZP** oraz nie mniejszy niż 80 % powierzchni działki budowlanej na terenie **28.ZP**;

2) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek budowlanych.

§ 12. Na terenach dróg: **KDD**, **KDW** i **KX** dopuszcza się lokalizowanie urządzeń służących komunikacji.

§ 13.1. Na terenach elektroenergetyki **E** zakazuje się lokalizowania obiektów innych, niż sieci i urządzenia elektroenergetyczne.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu:

1) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

2) możliwość budowy stacji kontenerowych i słupowych, przy czym wysokość stacji słupowych nie może przekraczać 10 m.

§ 14.1. Na terenach infrastruktury technicznej **TK** zakazuje się lokalizowania obiektów innych, niż sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz wskaźniki i zasady zagospodarowania terenu: teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30 % powierzchni terenu.

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

1) nakaz uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN - 2 x 110 kV oraz linii elektroenergetycznych średniego napięcia SN - 15 kV, przy czym wzdłuż linii elektroenergetycznych można lokalizować budynki w odległościach i na zasadach określonych w § 4;

2) brak ograniczeń w związku z przebiegiem pasa teletransmisyjnego urządzeń radiokomunikacyjnych o szerokości 100 m, którego przebieg określa rysunek miejscowego planu.

§ 16. Ustala się zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) klasę dróg:
   a) dojazdową dla dróg **KDD**,
   b) wewnętrzną dla dróg **KDW**;
2) drogi **KDD** o szerokościach w liniach rozgraniczających:
   a) **41.KDD**, **42.KDD**, **45.KDD** i **46.KDD** – 12 m,
   b) pozostałe – 10 m;
3) drogi **KDW** o charakterze ulic ruchu uspokojonego w zabudowie mieszkaniowej i szerokościach w liniach rozgraniczających:
   a) **56.KDW** – 8 m,
   b) **57.KDW** – 7 m,
   c) **58.KDW** – 10 m,
   d) **62.KDW** – 5 m;
4) drogi piesze **KX** o szerokościach w liniach rozgraniczających – 5 m;
5) zakończenie części dróg placami nawrotu o wymiarach i usytuowaniu zgodnych z rysunkiem miejscowego planu;
6) zakaz urządzania nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką nr 432;
7) możliwość obsługi komunikacyjnej terenów z przyległych dróg publicznych dojazdowych **KDD** i dróg wewnętrznych **KDW**;
8) obsługę komunikacyjną terenów **38.MN** należy przewidzieć wyłącznie poprzez zaprojektowaną drogę publiczną dojazdową **53.KDD**;

9) możliwość lokalizowania jednego zjazdu z drogi **63.KDD** na drogę powiatową nr 4073P, przy czym usytuowanie i warunki urządzenia zjazdu należy uzgodnić z zarządcą tej drogi;

10) możliwość lokalizowania jednego zjazdu z drogi **54.KDD** oraz dwóch zjazdów z drogi **53.KDD** na drogę powiatową nr 4073P;

11) zapewnienie na terenach **MN** minimum: 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie, wliczając miejsca w garażu i dodatkowo 2 miejsc na każde 100 m^2 powierzchni lokalu użytkowego, o ile został w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wydzielony, a w przypadku możliwości lokalizowania budynków związanych z produkcją rolniczą 1 miejsce na 4 zatrudnionych;

12) zapewnienie na terenach **MN/U** minimum: 2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie, wliczając miejsca w garażu i dodatkowo: 4 miejsc na każde 100 m^2 powierzchni budynku usługowego lub lokalu użytkowego lub lokalu handlowego, o ile został wydzielony odpowiednio w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lub usługowym;

13) w przypadku budowy lub przebudowy linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN - 110 kV i wyższym, nakaz powiadomienia przez inwestora, na etapie projektowania, właściwych służb wojskowych o lokalizacji i warunkach zabudowy, z uwagi na możliwość wystąpienia przeszkód lotniczych;

14) wysokość konstrukcji linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN - 110 kV nie większą niż 31 m, a linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN - 15 kV nie większą niż 15 m;

15) w przypadku kolizji lokalizowanych budynków z urządzeniami drenarskimi, urządzenia należy przebudować na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenarskiej;

16) zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla sprzętu utrzymania rowów;

17) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających dróg publicznych lub wewnętrznych, z uwzględnieniem ich strefowania, na zasadach określonych w przepisach odrębnych lub na terenach **MN** i terenach **MN/U**, jeżeli służą bezpośredniemu zaspokojeniu potrzeb użytkowników tych terenów;

18) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia WN – 110 kV i średniego napięcia SN – 15 kV, jako sieci podziemnych;

19) lokalizowanie hydrantów przeciwpożarowych w poboczach dróg i skrzyżowaniach ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi;

20) budowę:

a) sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym z włączeniem do sieci gminnej,

b) sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-pompowym z włączeniem do systemu kanalizacji gminnej,
c) kanalizacji deszczowej jako niezależnego układu kanałów podłączonych do urządzeń do oczyszczania ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych,
d) sieci elektroenergetycznej, w powiązaniu z istniejącą siecią, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
e) sieci gazowej na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
f) sieci telekomunikacyjnej poprzez rozwój zintegrowanego systemu urządzeń telekomunikacyjnych i podziemnych sieci kablowych oraz systemu telefonii komórkowej, z wyłączeniem lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej na terenach objętych miejscowym planem.

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR 403/XLVII/10
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Ogrodowej w Nochowie

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 393/LVI/06 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 września 2006 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Ogrodowej w Nochowie.

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.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje w swych granicach:

1) teren zabudowy mieszkaniowej oznaczony symbolem S_M2, w ramach którego:
   - dopuszcza się lokalizowanie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – rezydencjonalnej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2,
   - ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy wzdłuż linii brzegowej jeziora o szerokości 100 m;
2) teren łąk i pastwisk.

Obowiązujące Studium, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza lokalizację funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji. Ponadto, na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolami M, dopuszcza sytuowanie obiektów związanych z usługami podstawowymi, których lokalizację określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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 (Tygodnik Śremski) w dniu 06.10.2006 r. oraz poprzez umieszczenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie;

2) wnioski do miejscowego planu przyjmował do dnia 30.10.2006 r. – w wyznaczonym terminie nie złożono żadnego wniosku;

3) pismem z dnia 11.10.2006 r. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania miejscowego planu – w odpowiedzi wpłynęło 13 pism;

4) uwzględniając ustalenia Studium, wybrany projektant opracował projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu;

5) w dniu 01.12.2008 r. przedstawił projekt miejscowego planu Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej i uzyskał pozytywną (z uwagami) opinię o projekcie;

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

7) uzyskał zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas III o powierzchni 8,6887 ha na cele nierolnicze i nieleśne, wyrażoną decyzją z dnia 07.07.2009 r. nr GZ.tr.057 – 602 – 224/09;

8) ogłosił (Tydzień Ziemi Śremskiej) w dniu 23.07.2009 r. oraz obwieścił w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie o wyłożeniu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 04.08.2009 r. do 04.09.2009 r.;

9) w dniu 27.08.2009 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, a uwagi do projektu przyjmował były do dnia 21.09.2009 r. – w wyznaczonym terminie złożono 7 uwag dotyczących 12 zagadnień;

10) w dniu 12.10.2009 r. uwzględnił uwagi;

11) wprowadził zmiany wynikające z uwzględnienia uwag;

12) ogłosił (Tydzień Ziemi Śremskiej) w dniu 26.11.2009 r. oraz obwieścił w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie o wyłożeniu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 07.12.2009 r. do 07.01.2010 r.;

13) w dniu 05.01.2010 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, a uwagi do projektu przyjmował do dnia 22.01.2010 r. – w wyznaczonym terminie złożono 2 uwagi;

14) w dniu 29.01.2010 r. uwzględnił uwagi.

Burmistrz Śremu realizując obowiązek, o którym mowa w uchwale w sprawie statutów sołectw gminy Śrem (uchwała Nr 487/XLV/02 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 kwietnia 2002 r., zmieniona uchwałą Nr 331/XXXVIII/09 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 25 czerwca 2009 r.):

1) poinformował pisemnie mieszkańców Sołectw, za pośrednictwem Sołtysów, o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu;

2) uzyskał pozytywne opinie Sołectw Nochowo i Nochówko – Pełczyn.

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. Burmistrz Śremu zrealizował obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w postępowanie w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu poprzez rozszerzenie treści obwieszczeń i ogłoszeń o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu o informacje zawarte w art. 39 ust. 1 powołanej ustawy. Ponadto, w związku z udziałem społeczeństwa (art. 42 pkt 2 cytowanej ustawy), w wyznaczonym terminie nie zgłoszono, do projektu miejscowego planu, wniosków. Natomiast, podczas pierwszego wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu wpłynęło 7 uwag, w ramach których poruszono 12 zagadnień, a podczas drugiego wyłożenia złożono 2 uwagi. Wszystkie uwagi zostały uwzględnione.

Nawiązując natomiast do wymogu, o którym mowa w art. 55 ust. 3 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku, w zakresie uzasadnienia wyboru przyjętego dokumentu w odniesieniu do rozpatrywanych rozwiązań alternatywnych, Burmistrz Śremu stwierdził, przed przystąpieniem do sporządzenia projektu miejscowego planu, że przewidywane w nim rozwiązania są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium. Projekt miejscowego planu został sporządzony zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), uwzględniając w szczególności zasady ochrony środowiska i przyrody. Projekt dokumentu uzyskał pozytywne opinie właściwych organów (Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Śremie). Wszelkie uwagi, zgłoszone przez te organy na wcześniejszych etapach opracowywania dokumentu, zostały w projekcie miejscowego planu i prognozie oddziaływania na środowisko uwzględnione.

Obszar objęty miejscowym planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Śrem, w tym osiedla Jeziorany charakteryzującego się

wysoką intensywnością zainwestowania oraz ogrodów działkowych. Od strony południowej przylega do Jeziora Grzymisławskiego.

Istniejąca, w granicach opracowania, zabudowa to przede wszystkim budynki mieszkalne jednorodzinne, ale także prężnie działające gospodarstwa ogrodnicze i rolnicze o stosunkowo dużym potencjale obszarowym. W związku z tym, miejscowy plan umożliwia rozbudowę tych gospodarstw o budynki związane z produkcją rolniczą (z wyłączeniem hodowlanej), w celu stworzenia odpowiednich warunków ich funkcjonowania, do czasu docelowego zagospodarowania terenów.

Z punktu widzenia rozwoju budownictwa mieszkaniowego, omawiany teren cechuje dobra dostępność do infrastruktury technicznej. Dodatkowo, bliskość jednostek oświatowych (szkoła, przedszkole) oraz pozostałych elementów infrastruktury społecznej, zlokalizowanych w mieście Śrem, a także dogodne usytuowanie względem istniejących ciągów komunikacyjnych, przesądzają o atrakcyjności tego terenu. Rejon ul. Ogrodowej stanowić będzie zarówno kontynuację, jak i dopełnienie zainwestowania, które w sposób naturalny rozwinęło się wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 432 Śrem – Leszno.

Należy w tym miejscu podkreślić, że znaczna część wskazanego obszaru została przeznaczona pod tereny zieleni urządzonej, w ramach których zakazuje się lokalizowania budynków. W strefie przyjeziornej dopuszczono możliwość lokalizowania urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz urządzenia plaży. Przyjęte rozwiązania pozwolą korzystać obecnym i przyszłym mieszkańcom z uroków i atrakcji, jakie niesie za sobą bliskość akwenu.

W świetle dużego zainteresowania rozwojem inwestycji mieszkaniowych w rejonie ul. Ogrodowej, podjęte działania planistyczne wydają się jedynym narzędziem, które zapobiec może niekontrolowanemu rozprzestrzenianiu się zabudowy.

Zagospodarowanie analizowanego obszaru przyczyni się zatem do utworzenia harmonijnej całości i zwartości zabudowy, co umożliwi koncentrację oraz przestrzenne jego uporządkowanie.

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. OGRODOWEJ W NOCHOWIE

SKALA 1:1 000

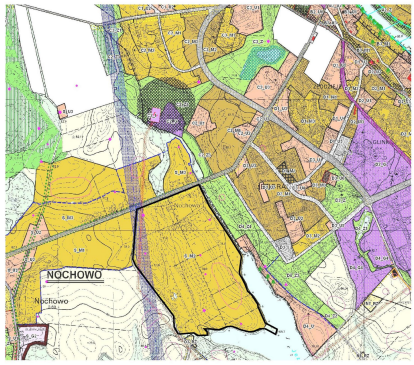
60 0 60 120 metrów

Załączniki do uchwały Nr 403/XLVII/10
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 29 kwietnia 2010 r.

Załącznik nr 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1 : 10 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM

ŚRODA WIELKOPOLSKA

DROGA WOJEWÓDZKA NR 432

LESZNO

DROGA POWIATOWA NR 4073P

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN-15 kV

LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN-110 kV

GPZ Nochowo 2 x 110 kV

GPZ Nochowo 2 x 110 kV

1.MN
2.MN
3.MN
4.MN
5.E
6.MN
7.ZP
8.MN
9.MN
10.MN
11.E
12.MN
13.MN/U
14.ZP
15.ZP
16.MN
17.MN
18.MN
19.MN
20.MN
21.MN
22.E
23.MN/U
24.MN
25.MN/U
26.MN
27.MN/U
28.ZP
29.MN/U
30.ZP
31.MN
32.E
33.MN
34.MN
35.MN
36.E
37.MN
38.MN
39.TK
40.TK
41.KDD
42.KDD
43.KDD
44.KDD
45.KDD
46.KDD
47.KDD
48.KDD
49.KDD
50.KDD
51.KDD
52.KDD
53.KDD
54.KDD
55.KDD
56.KDW
57.KDW
58.KDW
59.KX
60.KX
61.KX
62.KDW
63.KDD
64.KDD
65.KDD

OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- PAS TELETRANSMISYJNY URZĄDZEŃ RADIOKOMUNIKACYJNYCH
- ZEWIDENCJONOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- ZP – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX – TERENY DRÓG PIESZYCH
- E – TERENY ELEKTROENERGETYKI
- TK – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA WN-110 kV
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN-15 kV

OPRACOWANIE

mgr inż. Daria Ziemkowska
(członek ZOIU nr Z-180)
mgr Maciej Lewandowicz
mgr inż. Jędrzej Moraczewski
Olga Suterska