UCHWAŁA NR 431/XLVIII/10
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Warty Śrem – Orkowo

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 doliny rzeki Warty Śrem – Orkowo, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego 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, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r.).

2. Plan obejmuje obszar położony w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Warty Śrem – Orkowo Arkusz nr 1 – 5, opracowany w skali 1:2000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) „akcencie przestrzennym” – należy przez to rozumieć element kompozycji przestrzennej wyróżniający się z otoczenia i akcentujący przestrzeń w miejscu oznaczonym na rysunku planu;

2) „budynku letniskowym” – należy przez to rozumieć budynek rekreacji indywidualnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 15º;

4) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 30º do 45º;

5) „dachu mansardowym” – należy przez to rozumieć dach łamany zbudowany z dwóch oddzielonych od siebie połaci dachowych o kątach nachylenia: połaci dolnej około 60º i górnej około 30º;

6) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, na której dopuszcza się sytuowanie budynków;

7) „obowiązującej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię, na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na minimum 60 % długości elewacji;

8) „obsłudze komunikacyjnej” – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;

9) „ogrodzeniu ażurowym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie o wysokości do 1,5 m od poziomu terenu, w którym część ażurowa stanowi nie mniej niż 60 % powierzchni całkowitej ogrodzenia, a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu;

10) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;

11) „reklamie” – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej, w jakiejkolwiek materialnej formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów odrębnych;

12) „stacji bazowej telefonii komórkowej” – należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawów anten;

13) „szerokości frontu działki budowlanej” – należy przez to rozumieć szerokość boku działki budowlanej, który na całej długości lub na jego części przylega do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;

14) „szyldach” – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

15) „tablicach informacyjnych” – należy przez to rozumieć elementy systemu informacji miejskiej, tablice z nazwą ulicy, numerem posesji, tablice informujące o zasadach funkcjonowania terenów zielonych i lasów, tablice z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

16) „terenie” – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

17) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na

środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

18) „zabudowie” – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków;

19) „zieleni izolacyjnej” – należy przez to rozumieć gęste nasadzenia zieleni o zróżnicowanej wysokości, formowane w pasy o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m.

§ 3.1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia planu:

1) granicę obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;

5) klasyfikację dróg publicznych;

6) miejsca lokalizacji akcentów przestrzennych, punktów widokowych i szpalerów zadrzewień;

7) granicę strefy ochrony konserwatorskiej.

2. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące oznaczenia, wynikające z przepisów odrębnych:

1) granicę Rogalińskiego Parku Krajobrazowego;

2) granicę obszaru Natura 2000;

3) użytki ekologiczne;

4) pomniki przyrody;

5) granice strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody „Przywale”;

6) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią;

7) granicę obszaru i obiekty wpisane do rejestru zabytków;

8) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

9) stanowiska archeologiczne.

§ 4.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN**, **15MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN** i **19MN**;

2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM**, **5RM**, **6RM**, **7RM**, **8RM**, **9RM**, **10RM**, **11RM**, **12RM** i **13RM**;

3) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ML**, **2ML** i **3ML**;

4) tereny zieleni urządzonej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP/U**;

5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U**, **2U** i **3U**;

6) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;

7) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1ZP** i **2ZP**;

8) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **6ZL**, **7ZL**, **8ZL**, **9ZL**, **10ZL**, **11ZL**, **12ZL**, **13ZL**, **14ZL**, **15ZL**, **16ZL**, **17ZL**, **18ZL**, **19ZL**, **20ZL**, **21ZL**, **22ZL**, **23ZL**, **24ZL**, **25ZL**, **26ZL**, **27ZL**, **28ZL**, **29ZL**, **30ZL**, **31ZL**, **32ZL**, **33ZL**, **34ZL**, **35ZL**, **36ZL**, **37ZL**, **38ZL**, **39ZL**, **40ZL**, **41ZL**, **42ZL**, **43ZL**, **44ZL**, **45ZL**, **46ZL**, **47ZL**, **48ZL**, **49ZL**, **50ZL**, **51ZL**, **52ZL**, **53ZL**, **54ZL**, **55ZL**, **56ZL**, **57ZL**, **58ZL**, **59ZL**, **60ZL**, **61ZL**, **62ZL**, **63ZL**, **64ZL**, **65ZL**, **66ZL**, **67ZL**, **68ZL**, **69ZL** i **70ZL**;

9) tereny dolesień, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RL**, **2RL**, **3RL**, **4RL**, **5RL**, **6RL**, **7RL**, **8RL**, **9RL**, **10RL**, **11RL**, **12RL** i **13RL**;

10) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZO**, **2ZO**, **3ZO**, **4ZO**, **5ZO**, **6ZO**, **7ZO**, **8ZO**, **9ZO**, **10ZO**, **11ZO**, **12ZO**, **13ZO**, **14ZO** i **15ZO**;

11) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R**, **8R**, **9R**, **10R**, **11R**, **12R**, **13R**, **14R**, **15R** i **16R**;

12) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS**, **2WS**, **3WS**, **4WS**, **5WS**, **6WS**, **7WS**, **8WS**, **9WS**, **10WS**, **11WS**, **12WS**, **13WS**, **14WS**, **15WS**, **16WS**, **17WS**, **18WS**, **19WS**, **20WS**, **21WS**, **22WS**, **23WS**, **24WS**, **25WS**, **26WS**, **27WS**, **28WS**, **29WS**, **30WS**, **31WS**, **32WS**, **33WS**, **34WS**, **35WS**, **36WS**, **37WS**, **38WS**, **39WS**, **40WS**, **41WS**, **42WS** i **43WS**;

13) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-L**, **2KD-L**, **3KD-L**;

14) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D**, **8KD-D**, **9KD-D**, **10KD-D**, **11KD-D** i **12KD-D**;

15) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDx**;

16) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW** i **9KDW**;

17) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1IT**, **2IT** i **3IT**;

18) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1E**, **2E**, **3E** i **4E**;

19) tereny kanalizacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1K**, **2K**, **3K**, **4K** i **5K**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 13 – 16, ustala się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, a na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 – 7, 10 i 11 dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) w odniesieniu do linii zabudowy:
   a) sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy przy uwzględnieniu ustaleń w lit. b, c i d,
   b) na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN**, **RM**, **U**, **ML** i **ZP/U** przed wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy mogą być sytuowane: schody zewnętrzne, balkony, tarasy i wykusze o głębokości nie przekraczającej 1,3 m od lica ściany budynku,
   c) dla istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się: zachowanie, przebudowę i remonty, bez możliwości rozbudowy w obszarze poza wyznaczonymi liniami zabudowy oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
   d) zachowanie odległości budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2) ogrodzenia ażurowe na granicy działek budowlanych;
3) zakaz lokalizacji stacji bazowych telefonii komórkowej;
4) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **R** i **ZO**.

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

1) ochronę przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności obszarów i obiektów oznaczonych na rysunku planu:
   a) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego,
   b) obszarów Natura 2000: specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska” (PLB300017) i specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Rogalińska Dolina Warty” (PLB300012),
   c) użytków ekologicznych: „Bobrzysko”, „Jeziorko”, „Potop”, „Żowiniec”,

d) pomników przyrody;

2) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów;

3) zachowanie naturalnie ukształtowanej linii brzegowej zbiorników i cieków wodnych;

4) na terenach oznaczonych symbolami literowymi: **MN**, **RM**, **ML**, **ZP/U**, **U** i **RU** dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, w których będą wykorzystywane paliwa płynne, gazowe lub stałe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji, energia elektryczna lub alternatywne źródła energii;

5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz gospodarowanie nimi zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z gminnym planem gospodarki odpadami;

6) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestora lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi na terenach oznaczonych symbolami:

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

b) **RM** – jak dla zabudowy zagrodowej,

c) **U** i **ZP/U** związanych z budynkami zamieszkania zbiorowego, w tym hotelu, pensjonatu, internatu – jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,

d) **U** i **ZP/U** związanych z budynkami o przeznaczeniu pod usługi oświaty – jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

e) **ML** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

8) na terenie **5RM** lokalizację zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem **3ML**.

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

1) ochronę konserwatorską dla:

a) obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu – dwór i park w Górze (nr rejestru 842/A z 1970 r.),

b) obiektów zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu,

c) obszaru położonego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej w miejscowości Góra,

d) zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych;

2) dla obiektów zabytkowych, ich otoczenia oraz zabudowy w granicach strefy ochrony konserwatorskiej:

a) zachowanie historycznego układu zabudowy w tym: proporcji, gabarytów i wysokości zabudowy,
b) zachowanie obiektów zabytkowych, w tym ich konserwację, rewaloryzację i rekonstrukcję, przy czym nakazuje się wykonywanie remontów konserwatorskich z zachowaniem lub odtworzeniem pierwotnego pokrycia dachów, detali architektonicznych, stolarki i tynków,
c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów zabytkowych, o których mowa w pkt 1 lit. b,
d) zachowanie kompozycji i układu zieleni historycznej,
e) dla nowej zabudowy dostosowanie do historycznej kompozycji w zakresie sytuacji, skali i bryły,
f) podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na terenach oznaczonych na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne oraz w ich otoczeniu, nakaz uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji, z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu:
   a) obiektów małej architektury, przy czym na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, dopuszcza się wyłącznie obiekty nietrwale związane z gruntem lub tymczasowe,
   b) tablic informacyjnych;
2) zakaz lokalizacji reklam.

§ 9.1. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem literowym **MN**, ustala się:

1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na każdej działce budowlanej;
2) dopuszczenie lokalizacji:
   a) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,
   b) urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń,
   c) usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) kondygnacji podziemnych, z wyłączeniem budynków na terenie **12MN**, położonych w granicach obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią,

e) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m^2 na elewacjach budynków;

3) dachy strome w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, kryte dachówką, przy czym dopuszcza się pokrycie:

a) blachą miedzianą lub tytanowo-cynkową,

b) materiałem dachówkopodobnym na terenach: **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN** i **15MN**;

4) główne kalenice prostopadłe lub równoległe do pasa drogowego;

5) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) na terenie **12MN** poziom parteru nowych budynków powyżej rzędnej 64,10 m n.p.m.;

7) wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz:

– nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 10 m do kalenicy na terenach: **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN** i **15MN**,

– nie więcej niż 6,5 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 12 m do kalenicy na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN** i **19MN**,

b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 6 m do kalenicy,

c) dla istniejących budynków dopuszczenie przebudowy i rozbudowy, przy czym dla rozbudowy nakazuje się zachowanie ustaleń niniejszego planu;

8) szerokość elewacji frontowej nie większą niż:

a) 20 m na terenach: **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN** i **15MN**,

b) 25 m na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN** i **19MN**;

9) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:

– do 25 %, jednak nie więcej niż 300 m^2 na terenach: **2MN**, **3MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN**, **12MN**, **13MN**, **14MN** i **15MN**,

– do 20 %, jednak nie więcej niż 500 m^2 na terenach: **1MN**, **4MN**, **16MN**, **17MN**, **18MN** i **19MN**,

b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczego lub garażowego nie większą niż 60 m^2,
c) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 50 % działki budowlanej,
d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
– od 1000 do 1600 m^2 na terenach: **3MN** oraz od **5MN** do **15MN**,
– nie mniejszą niż 1200 m^2 na terenie **2MN**,
– nie mniejszą niż 1500 m^2 na terenach **1MN** i **4MN**,
– od 2000 do 3500 m^2 na terenach od **16MN** do **19MN**,
e) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż:
– 20 m na terenach: **2MN** i **3MN** oraz od **5MN** do **15MN**,
– 25 m na terenach: **1MN** i **4MN** oraz od **16MN** do **19MN**.

2. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolem literowym **RM**, ustala się:

1) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego wolno stojącego na każdej działce budowlanej oraz budynków gospodarczych, zagrodowych oraz gospodarczo-garażowych;

2) dopuszczenie lokalizacji:
a) usług nieuciążliwych jako wbudowanych w budynki mieszkalne lokali użytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
b) urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń,
c) kondygnacji podziemnych, z wyłączeniem budynków na terenach: **2RM**, **4RM**, **5RM** i **6RM**,
d) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m^2 na elewacjach budynków;

3) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, przy czym w zabudowie istniejącej z dachami płaskimi dopuszczenie zastosowania dachów płaskich w ramach przebudowy i rozbudowy;

4) główne kalenice prostopadłe lub równoległe do pasa drogowego;

5) poziom parteru nowych budynków mieszkalnych nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) poziom parteru nowych budynków na terenach:
a) **5RM** – powyżej rzędnej 62,05 m n.p.m.,
b) **2RM**, **4RM** i **6RM** – powyżej rzędnej 62,60 m n.p.m;

7) wysokość zabudowy dla:
a) budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym:

– dla dachów stromych nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 10 m do kalenicy,
– dla dachów płaskich nie więcej niż 7 m od poziomu terenu do attyki lub gzymsu,

b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3,5 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 6,5 m do kalenicy,

c) budynków gospodarczych i zagrodowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 6 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 12 m do kalenicy;

8) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej – do 50 %, przy czym budynek mieszkalny nie może przekraczać 300 m^2 powierzchni zabudowy,

b) teren biologicznie czynny na działce budowlanej – nie mniejszy niż 25 % działki budowlanej,

c) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 2500 m^2,

d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 22 m.

3. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy letniskowej, oznaczonych symbolem literowym **ML**, ustala się:

1) na terenie **1ML** zachowanie istniejącego budynku – wiatrak koźlak – z możliwością przebudowy i remontów;

2) na terenach **2ML** i **3ML** lokalizację jednego budynku letniskowego wolno stojącego na każdej działce budowlanej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) jednego wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego na każdej działce budowlanej,

b) urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń;

4) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu i szarości;

5) główne kalenice prostopadłe lub równoległe do pasa drogowego;

6) zakaz podpiwniczania budynków;

7) poziom parteru nowych budynków powyżej rzędnej 62,05 m n.p.m.;

8) wysokość zabudowy dla:

a) budynków letniskowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 4,5 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 9,5 m do kalenicy,

b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż 3 m od poziomu terenu do głównego okapu lub gzymsu i 6 m do kalenicy;

9) parametry i sposób zagospodarowania terenu:

a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej – do 15 %, jednak nie więcej niż 180 m^2,

b) powierzchnię zabudowy budynku gospodarczo-garażowego nie większą niż 40 m^2,

c) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 70 % działki budowlanej,

d) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;

10) zapewnienie dostępu do naturalnego zbiornika wodnego, położonego na terenie **3ML**, służącego do celów przeciwpożarowych;

11) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej dla zbiornika, o którym mowa w pkt 10.

4. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenu, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zieleni urządzonej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **ZP/U**, ustala się:

1) zachowanie istniejącej zabudowy z dopuszczeniem: rozbudowy, przebudowy, remontów;

2) dopuszczenie zachowania dotychczasowej funkcji mieszkaniowej rezydencjonalnej;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) budynków usługowych z lokalizacją usług nieuciążliwych,

b) budynków gospodarczych i garaży,

c) urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów, parkingów i ogrodzeń,

d) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m^2 na elewacjach budynków,

e) reklam wolno stojących o powierzchni nie większej niż 5,0 m^2, zlokalizowanych wzdłuż ogrodzeń;

4) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 70 % działki budowlanej;

5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej – nie większą niż 5 %;

6) dla nowej zabudowy:

a) dachy strome wielospadowe lub mansardowe, kryte dachówką w kolorze czerwonym,

b) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 6,5 m do głównego okapu lub gzymsu i 12 m do kalenicy.

5. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem literowym **U**, ustala się:

1) dla terenu **1U**: usługi nieuciążliwe, w tym w szczególności: handlu, gastronomii, zamieszkania zbiorowego oraz usługi związane z turystyką i rekreacją, przy czym w usługach handlu powierzchnia sprzedaży w budynku (lub na działce budowlanej) nie może przekraczać 200 m^2;

2) dla terenu **2U**: usługi nieuciążliwe handlu o powierzchni użytkowej do 200 m^2 wyłącznie w istniejącej zabudowie z możliwością przebudowy i remontów;

3) dla terenu **3U** usługi nieuciążliwe handlu, przedszkole, żłobek lub plac sportowy, przy czym w usługach handlu powierzchnia sprzedaży w budynku (lub na działce budowlanej) nie może przekraczać 200 m^2;

4) dopuszczenie lokalizacji:
   a) mieszkania służbowego albo mieszkania właściciela,
   b) urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów, parkingów i ogrodzeń,
   c) dróg wewnętrznych,
   d) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m^2 na elewacjach budynków,
   e) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni wszystkich elewacji budynku,
   f) reklam wolno stojących o powierzchni nie większej niż 5,0 m^2, zlokalizowanych wzdłuż ogrodzeń;

5) dachy strome kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni, brązu i szarości, z zastrzeżeniem pkt 6;

6) na terenie **1U** dopuszcza się stosowanie dachów płaskich oraz pokrycia dachów stromych blachą miedzianą albo tytanowo-cynkową;

7) poziom parteru budynków nie wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;

8) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m;

9) na terenie **3U**, w miejscu lokalizacji akcentu przestrzennego, dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy o jedną kondygnację i nie więcej niż 3 m na powierzchni do 80 m^2;

10) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
   a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej na terenach **1U** i **3U** – do 25 %,
   b) teren biologicznie czynny:
   - na terenach **2U** i **3U** – nie mniejszy niż 25 % działki budowlanej,
   - na terenie **1U** – nie mniejszy niż 60 % działki budowlanej,

c) na terenach **1U** i **3U** powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej – nie mniejszą niż 1800 m^2, a na terenie **2U** zakaz podziałów.

6. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenu, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich, oznaczonego symbolem **RU**, ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:
   a) urządzeń towarzyszących, w tym: dojść, dojazdów i ogrodzeń,
   b) dróg wewnętrznych,
   c) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m^2 na elewacjach budynków,
   d) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni wszystkich elewacji budynku,
   e) reklam wolno stojących o powierzchni nie większej niż 5,0 m^2, zlokalizowanych wzdłuż ogrodzeń;
2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy mieszkaniowej z prawem przebudowy i remontów;
3) dachy strome;
4) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 15 m;
5) parametry i sposób zagospodarowania terenu:
   a) powierzchnię zabudowy działki budowlanej – nie więcej niż 40 %,
   b) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 25 % działki budowlanej,
   c) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – nie mniejszą niż 7500 m^2.

7. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolem literowym **ZP**, ustala się:

1) lokalizację ciągów pieszo-rowerowych;
2) dopuszczenie lokalizacji plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz placów zabaw;
3) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 70 %;
4) zakaz lokalizacji zabudowy;
5) na terenie **2ZP**, w miejscu wyznaczonego na rysunku planu punktu widokowego, lokalizację obiektów małej architektury oraz plenerowych urządzeń turystycznych i rekreacyjnych.

8. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolem literowym **ZL**, ustala się:

1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) dopuszczenie zachowania istniejących rowów otwartych na terenach: **24ZL**, **39ZL** i **48ZL**.

9. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dolesień, oznaczonych symbolem literowym **RL**, ustala się:

1) sposób zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) dopuszczenie lokalizacji:

a) dróg leśnych,

b) turystycznych ciągów pieszo-rowerowych.

10. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni naturalnej, oznaczonych symbolem literowym **ZO**, ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) turystycznych ciągów pieszo-rowerowych,

b) plenerowych urządzeń turystycznych i rekreacyjnych,

c) urządzeń melioracyjnych, z wyłączeniem urządzeń odwadniających,

d) urządzeń wodnych, w tym dla celów rekreacyjnych,

e) obiektów i urządzeń związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym;

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) na terenie **12ZO**, w miejscu wyznaczonego na rysunku planu punktu widokowego, lokalizację obiektów małej architektury oraz plenerowych urządzeń turystycznych i rekreacyjnych; dopuszczenie zachowania istniejącego rowu otwartego.

11. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych symbolem literowym **R**, ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji dróg polnych;

2) zakaz przekształcania łąk i pastwisk na grunty orne;

3) dopuszczenie przekształcania gruntów ornych na łąki i pastwiska;

4) dopuszczenie przebudowy rowów melioracyjnych;

5) zakaz lokalizacji zabudowy;

6) dopuszczenie zachowania istniejących stawów rybnych na terenie **9R**.

12. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem literowym **WS**, ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych, w tym hydrotechnicznych i technicznych, związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz żeglugą i turystyką wodną;

2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakaz lokalizacji zabudowy.

13. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy L – lokalnej, oznaczonych symbolami literowymi **KD-L**, ustala się:

1) lokalizację urządzeń infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) dopuszczenie usytuowania na połączeniu dróg: **1KD-L**, **2KD-L** i **3KD-L** skrzyżowania z wyspą środkową albo lokalizacji skweru zieleni;

4) zakaz wyznaczania miejsc postojowych na drogach: **1KD-L** i **3KD-L**, a na drodze **2KD-L** dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu.

14. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy D – dojazdowej, oznaczonych symbolem literowym **KD-D**, ustala się:

1) lokalizację urządzeń infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz lokalizacji zabudowy;

3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych pod warunkiem zapewnienia przejścia i przejazdu;

4) na terenie **7KD-D** lokalizację miejsc postojowych oraz przejścia pieszego do drogi o symbolu **9KD-D**.

15. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **KDx**, ustala się:

1) lokalizację ciągu pieszego;

2) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo-rowerowego.

16. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem literowym **KDW**, ustala się:

1) zakaz lokalizacji zabudowy;

2) dopuszczenie wydzielenia dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni;

3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych.

17. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów infrastruktury technicznej, oznaczonych symbolem literowym **IT**, ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji chodnika lub ścieżki rowerowej;
2) zakaz lokalizacji zabudowy.

18. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów elektroenergetyki, oznaczonych symbolem literowym **E**, ustala się lokalizację infrastruktury elektroenergetycznej.

19. W zakresie ustaleń szczegółowych dla terenów, w tym parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów kanalizacji, oznaczonych symbolem literowym **K**, ustala się lokalizację infrastruktury kanalizacyjnej.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów, ustalonych i podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się:

1) przebieg granicy strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Przywale" zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności:
   a) zakaz użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody,
   b) nakaz odprowadzenia wód opadowych w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
   c) nakaz zagospodarowania terenu zielenią,
   d) ograniczenie dostępu do terenu, w tym ogrodzenie strefy;
2) przebieg granicy strefy ochrony pośredniej ujęcia wody „Przywale" zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązują przepisy odrębne, w szczególności:
   a) zakaz lokalizowania parkingów, z wyjątkiem parkingów przy obiektach rekreacyjnych, posiadających odpowiednie rozwiązania gospodarki ściekowej, zgodnie z § 14 pkt 6 lit. c,
   b) zakaz budowy dróg publicznych, z wyjątkiem dróg posiadających system odprowadzania ścieków z dróg w postaci wód opadowych lub roztopowych,
   c) zakaz lokalizowania zabudowy bez wcześniejszego skanalizowania terenu;
3) zasięg obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem planu, w którym w całości lub części położone są tereny: **12MN**, **2RM**, od **4RM** do **6RM**, od **1ML** do **3ML**, **2ZP**, od **1ZL** do **24ZL**, od **26ZL** do **34ZL**, od **37ZL** do **53ZL**, **56ZL**, **57ZL**, od **60ZL** do **70ZL**, od **1RL** do

13RL, od **1ZO** do **15ZO**, od **1R** do **16R**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KD-D**, **9KD-D**, **3IT**, **1K** i **3K**;

4) ograniczenia dla obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią:

a) zakaz wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, które nie służą utrzymaniu i regulacji wód, z wyłączeniem obiektów dopuszczonych w niniejszym planie,

b) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk, z wyłączeniem ustalonych w niniejszym planie terenów dolesień, oznaczonych symbolem literowym **RL**,

c) zakaz zmiany ukształtowania terenu oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu,

d) zakaz gromadzenia ścieków.

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

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

1) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zachowanie stref oddziaływania linii SN – 15kV o szerokości 7,5 m oraz od linii nn – 0,4kV o szerokości 3,5 m na każdą stronę od osi przewodu oraz zakaz lokalizacji zadrzewień pod liniami;

3) w oznaczonym na rysunku planu pasie łączności teleradiowej zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 40 m n.p.t.

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

1) następującą klasyfikację dróg publicznych:

a) **KD-L** – drogi klasy lokalnej,

b) **KD-D** – drogi klasy dojazdowej;

2) szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągu pieszego w liniach rozgraniczających:

a) **1KD-L** – 15,0 m,

b) **2KD-L** – od 15,0 do 84,5 m w miejscu lokalizacji placu miejskiego, zgodnie z rysunkiem planu,

c) **3KD-L** –12,0 m,

d) **1KD-D**, **2KD-D**, **4KD-D**, **8KD-D**, **9KD-D**, **10KD-D**, **11KD-D** i **12KD-D** – 10,0 m,
e) **3KD-D** – 10,0 m zakończony placem do zawracania pojazdów o wymiarach 13,0x15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
f) **5KD-D** – 10,0 m z poszerzeniem do 22,8 m w miejscu lokalizacji placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
g) **6KD-D** – 10,0 m z poszerzeniem do 22,0 m w miejscu lokalizacji placu do zawracania pojazdów, zgodnie z rysunkiem planu,
h) **7KD-D** – od 15,0 do 22,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
i) **KDx** – 6,0 m,
j) **1KDW** – 5,0 m, w istniejących liniach rozgraniczających,
k) **2KDW** – od 6,5 do 9,0 m,
l) **3KDW** – od 4,8 do 8,0 m,
m) **4KDW** – od 7,0 do 15,6 m z poszerzeniem do 30,0 m w miejscu lokalizacji placu miejskiego oraz z zachowaniem w pasie drogowym dojazdu o szerokości 3,0 m do nieruchomości na terenie **2RM**, zgodnie z rysunkiem planu,
n) **5KDW** – od 6,6 do 18,4 m, zgodnie z rysunkiem planu,
o) **6KDW** – 10,0 m,
p) **7KDW** – od 9,0 do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
q) **8KDW** – od 6,9 do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
r) **9KDW** – 8,0 m zakończony placem do zawracania pojazdów o wymiarach 12,0x12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) obsługę komunikacyjną terenów z przyległych dróg publicznych i dróg wewnętrznych;

4) lokalizację miejsc postojowych w granicach działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:

a) dla terenów oznaczonych symbolami literowymi: **MN**, **RM** i **ZP/U** – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie,
b) dla terenów oznaczonych symbolem literowym **ML** – 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie,
c) dla obiektów usługowych, z wyjątkiem oświaty – 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
d) dla usług oświaty – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
e) dla obiektów gastronomicznych – 6 miejsc postojowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
f) dla obiektów zamieszkania zbiorowego – 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
g) dla terenu oznaczonego symbolem **RU** – 3 miejsca postojowe na każdych 10 zatrudnionych,

h) lokalizację miejsc przeładunku i postoju w granicach własnej działki dla obsługi obiektów i terenów samochodami ciężarowymi w ilości wynikającej z potrzeb planowanej funkcji.

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

1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;

2) dostęp do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zachowanie odległości między przewodami i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz innymi obiektami budowlanymi, zgodnie z przepisami odrębnymi i normami branżowymi;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem korzystania, z istniejących w chwili uchwalenia planu, indywidualnych ujęć wody,
   b) do czasu realizacji systemu wodociągowego dopuszczenie lokalizacji nowych indywidualnych ujęć wody, z wyłączeniem terenów położonych w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Przywale”;

5) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej:
   a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
   b) dopuszczenie, do czasu realizacji systemu kanalizacyjnego, odprowadzenia ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników oraz ich wywóz do oczyszczalni ścieków przez koncesjonowane firmy, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. c,
   c) rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
   d) przebudowę wiejskiej oczyszczalni ścieków sanitarnych na terenie **1K** na przepompownię ścieków tłoczącą ścieki do oczyszczalni w Śremie,
   e) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;

6) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej:
   a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, które nie są zanieczyszczone, na własnej działce bez naruszenia interesu osób trzecich,
   b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków wodnych i rowów otwartych położonych w granicach planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) lokalizację urządzeń podczyszczających ścieki w postaci wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie sieci elektroenergetycznej:
   a) w obszarach zabudowy budowę linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych,
   b) docelową przebudowę linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe oraz dopuszczenie przebudowy pozostałych linii napowietrznych na linie kablowe,
   c) dopuszczenie zachowania stacji transformatorowych słupowych,
   d) w przypadku zmiany stacji słupowej na małogabarytową lub lokalizacji nowej stacji małogabarytowej – minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m^2,
   e) dopuszczenie lokalizacji nowych stacji transformatorowych małogabarytowych w miejscach innych niż określone w § 9 ust. 17;
8) w zakresie sieci telekomunikacyjnej:
   a) budowę linii telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych,
   b) przebudowę linii napowietrznych kolidujących z planowaną zabudową na linie kablowe.

§ 15. W zakresie tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, na terenie **1K** ustala się zachowanie lokalnej oczyszczalni ścieków do czasu docelowego podłączenia sieci kanalizacyjnej na obszarze Orkowa do oczyszczalni w Śremie.

§ 16. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR 431/XLVIII/10
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 27 maja 2010 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Warty Śrem – Orkowo

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 miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 165/XX/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 24 stycznia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Warty Śrem – Orkowo.

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 planem miejscowym obejmuje w swych granicach:

1) tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej oznaczone symbolami: F1_RZ1, F1_RZ2 i F3_RZ;
2) tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej oznaczone symbolami: F1_R i F3_R;
3) tereny infrastruktury oznaczony symbolem F3_I;
4) tereny zabudowy usługowej oznaczony symbolem F1_U;
5) tereny zieleni urządzonej oznaczony symbolem F1_Z;
6) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczony symbolem G_M1;
7) tereny: lasów, dolesień, rolnicze, łąk i pastwisk, wód powierzchniowych.

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

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 31.01.2008 r. oraz poprzez umieszczenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie;

2) wnioski do planu przyjmował do dnia 25.02.2008 r. – w wyznaczonym terminie wpłynęło 7 wniosków;

3) pismem z dnia 25.01.2008 r. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania miejscowego planu; w odpowiedzi wpłynęło 15 pism;

4) w dniu 05.03.2008 r. rozpatrzył wnioski;

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

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

7) uzgodnił i zaopiniował projekt miejscowego 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 09.07.2009 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 17.07.2009 r. do 18.08.2009 r.;

9) w dniu 10.08.2009 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, a uwagi do projektu przyjmował do dnia 02.09.2009 r. – w wyznaczonym terminie złożono 8 uwag dotyczących 10 zagadnień;

10) w dniu 21.09.2009 r. rozparzył uwagi;

11) ogłosił (Tydzień Ziemi Śremskiej) w dniu 01.10.2009 r. oraz obwieścił w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie o ponownym wyłożeniu projektu miejscowego planu w części dotyczącej obrębów: Góra, Orkowo i Zbrudzewo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 09.10.2009 r. do 09.11.2009 r.;

12) w dniu 02.11.2009 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, a uwagi do projektu przyjmował do dnia 24.11.2009 r. – w wyznaczonym terminie nie złożono uwag;

13) ogłosił (Tydzień Ziemi Śremskiej) w dniu 04.02.2010 r. oraz obwieścił w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie o ponownym wyłożeniu

projektu miejscowego planu w części dotyczącej działki o nr ewid. 91/3, obręb Góra oraz działki o nr ewid. 60/6, obręb Zbrudzewo, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 12.02.2010 r. do 15.03.2010 r.;

14) w dniu 02.03.2010 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, a uwagi do projektu przyjmował do dnia 30.03.2010 r. – w wyznaczonym terminie nie złożono uwag.

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 postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu poprzez rozszerzenie treści obwieszczenia i ogłoszenia o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu (w tym o ponownym, częściowym wyłożeniu) 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, do projektu miejscowego planu, zgłoszono 7 wniosków. Postulaty, które nie odpowiadały ustaleniom obowiązującego Studium nie zostały uwzględnione.

Na późniejszym etapie procedury planistycznej wpłynęło 8 uwag, w ramach których poruszono 10 zagadnień. Część z nich została uwzględniona, a te, które nie odpowiadały ustaleniom obowiązującego Studium, zostały odrzucone.

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 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Śremie. Uwagi zgłoszone przez RDOŚ w Poznaniu na etapie opiniowania dokumentu, zostały w projekcie miejscowego planu i prognozie oddziaływania na środowisko uwzględnione.

Ponadto, poza procedurą planistyczną, Burmistrz Śremu, na podstawie uchwały 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 poszczególnych Sołectw, za pośrednictwem Sołtysów, o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu (2008 r.) oraz o wyłożeniu i ponownych, częściowych wyłożeniach projektu miejscowego planu do publicznego wglądu (2009 r. i 2010 r.);

2) w okresie wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu uzyskał następujące opinie Sołectw:

- negatywną Sołectwa Orkowo (udział wzięło 12 mieszkańców),
- brak opinii Sołectwa Niesłabin ze względu na niską frekwencję (udział wzięło 8 mieszkańców),
- pozytywną Sołectwa Zbrudzewo (udział wzięło 14 mieszkańców),
- pozytywną Sołectwa Góra (udział wzięło 10 mieszkańców);

3) w okresie ponownego, częściowego wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu uzyskał pozytywne opinie Sołectw.

Obszar objęty miejscowym planem charakteryzuje się wybitnymi walorami przyrodniczo – krajobrazowymi. Położony jest w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, obszarów Natura 2000: specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Rogalińska Dolina Warty" (PLH300012) i specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Rogalińska" (PLB300017). Innymi formami ochrony przyrody ustanowionymi na analizowanym obszarze są użytki ekologiczne i pomniki przyrody. Ponadto, w jego granicach wyznaczono obszary służące przepuszczaniu wód powodziowych, zwane obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzią.

Nawiązując do przedstawionych przez Dyrektora Zespołu Parku Krajobrazowych Województwa Wielkopolskiego postulatów do projektu miejscowego planu, w związku z będącym w opracowaniu planem ochrony dla Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, w miejscowym planie tereny przeznaczone pod dolesienia wyznaczono w oparciu o wspomniane wskazania, jaki i przeprowadzoną inwentaryzację zagospodarowania terenu.

Podstawowym celem opracowania miejscowego planu było ustalenie standardów zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do rzeki Warty, ze szczególnym uwzględnieniem warunków niezbędnych dla ich ochrony. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru, jako elementu kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, zagwarantować ma racjonalne zagospodarowanie terenów, w szczególności objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

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 DOLINY RZEKI WARTY ŚREM - ORKOWO

ARKUSZ NR 1

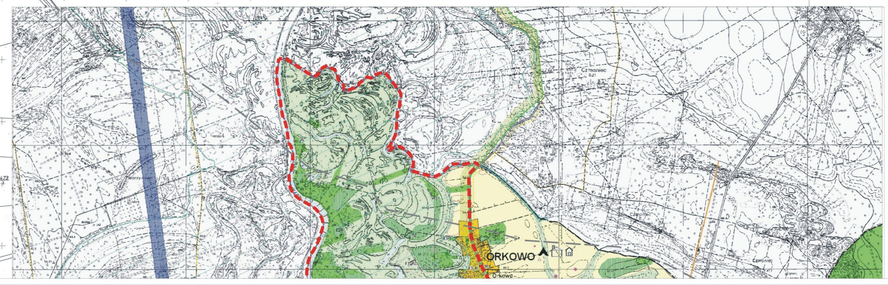
1
2 studium
3
4
5 legenda

Załączniki do uchwały Nr .....
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia.....
Załącznik nr 1

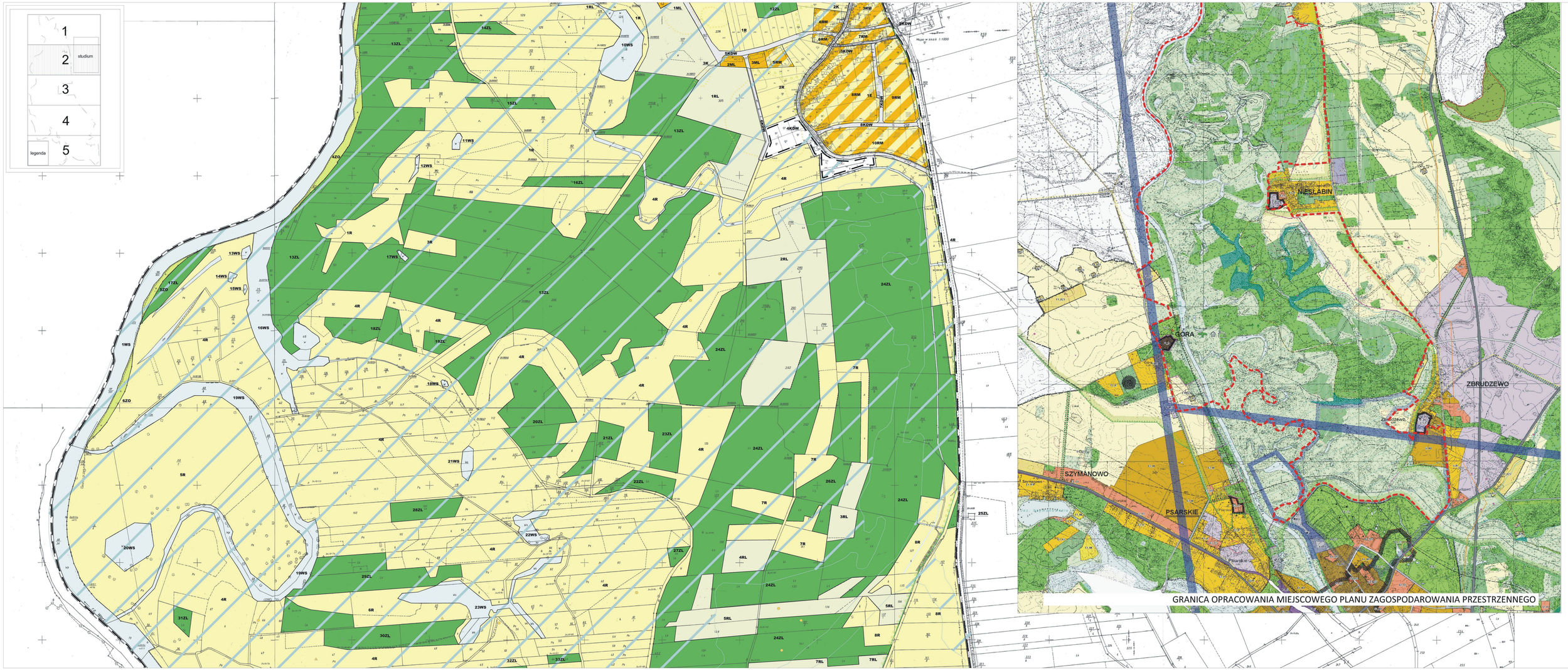
0m10m 50m 100m 200m 300m 500m 100m

SKALA 1:2000

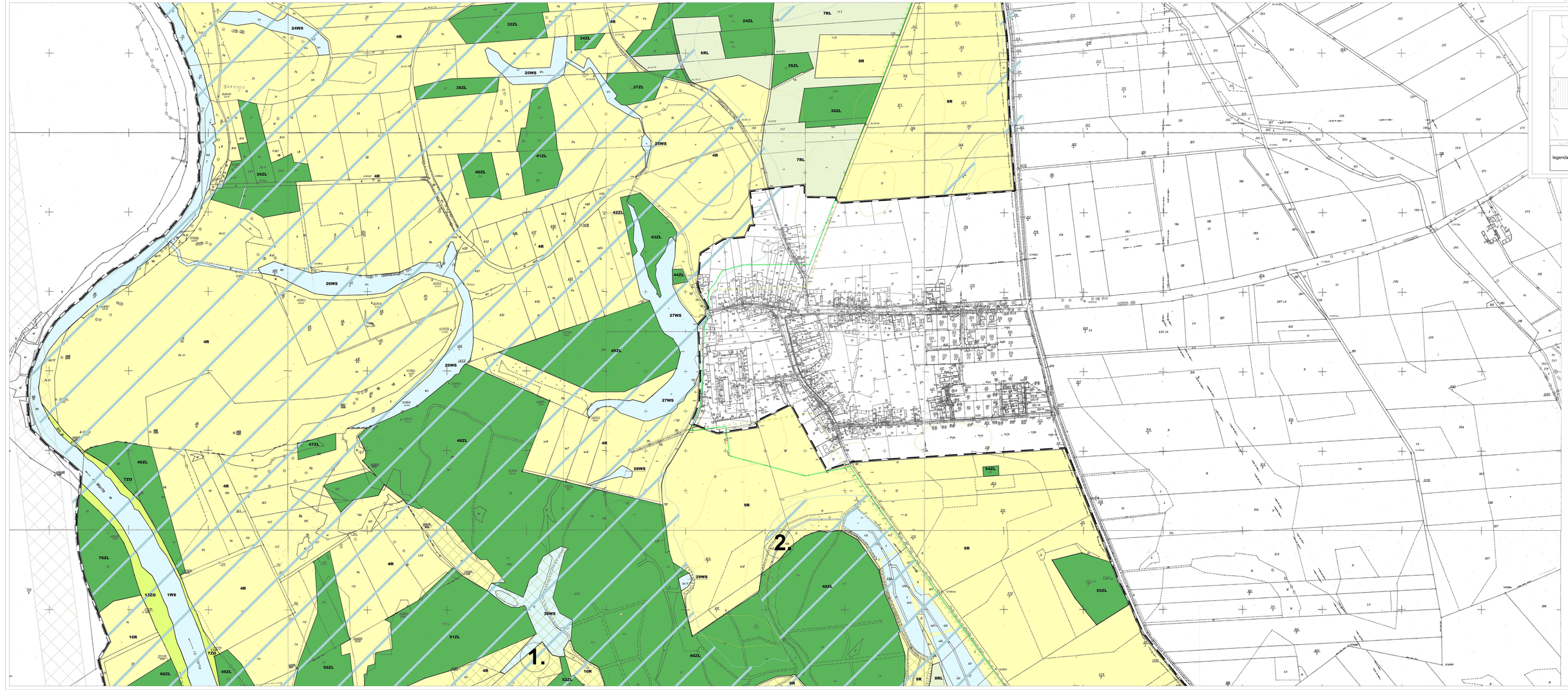
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem
skala 1:10 000



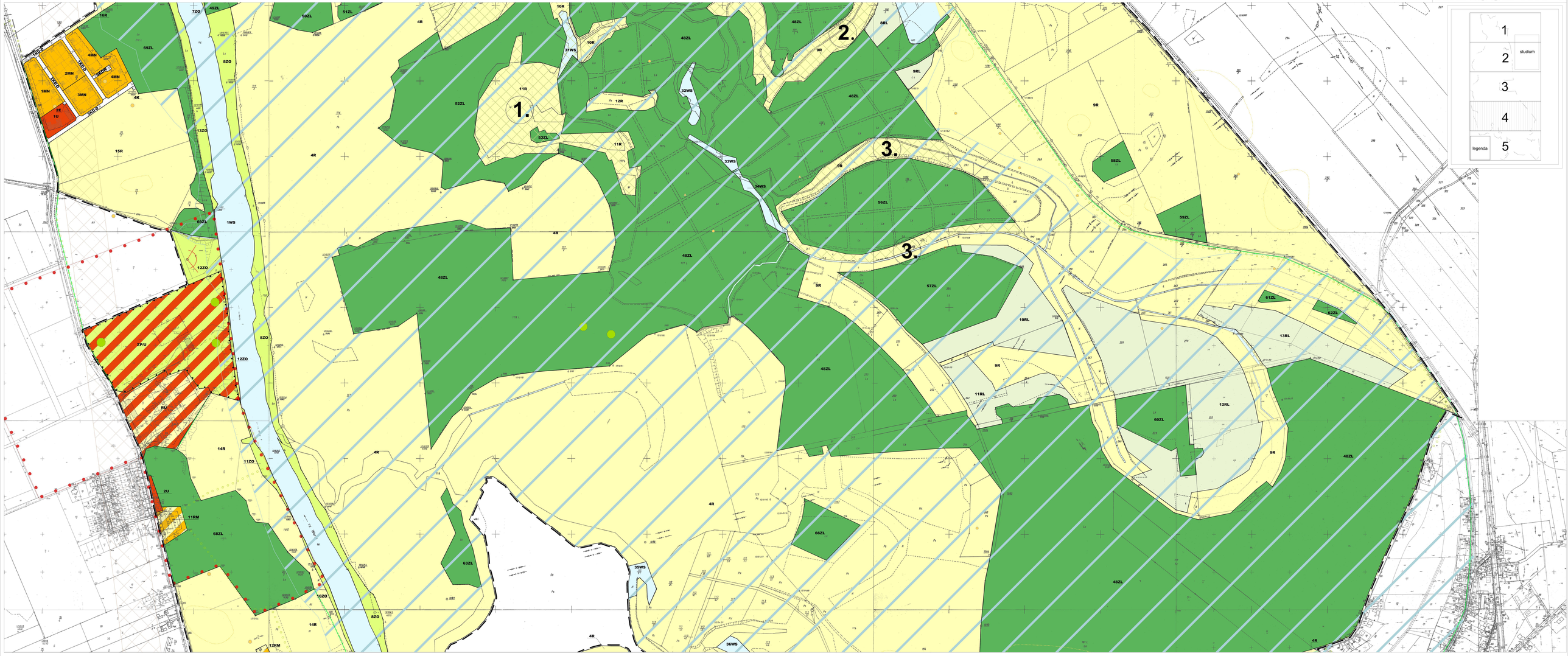
ARKUSZ NR 2


1
2 studium
3
4
legenda 5
NIESŁABIN
GÓRA
ZBRUDZEWO
SZYMANOWO
PSARSKIE
GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

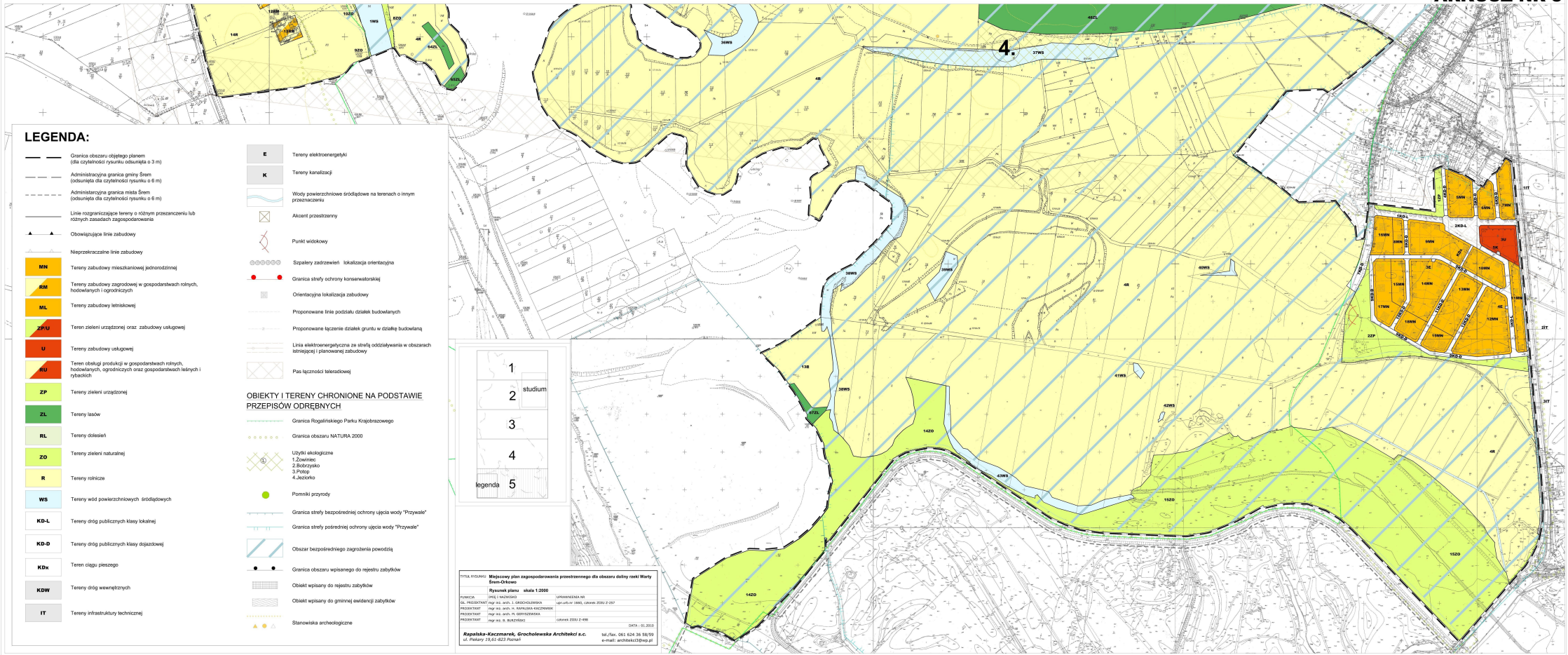
ARKUSZ NR 3


1
2
studium
3
4
legenda
5
1.
2.
24WS
32ZL
4R
24ZL
7RL
6RL
34ZL
35ZL
8R
25WS
38ZL
37ZL
36ZL
39ZL
40ZL
41ZL
42ZL
43ZL
44ZL
26WS
27WS
45ZL
46ZL
47ZL
7ZO
70ZL
13ZO
1WS
16R
72ZO
68ZL
49ZL
50ZL
51ZL
30WS
52ZL
10R
9R
8RL
28WS
29WS
48ZL
54ZL
55ZL

ARKUSZ NR 4


1
2
studium
3
4
legenda
5
1.
2.
3.
3.
16R
69ZL
7ZO
49ZL
50ZL
51ZL
4R
10R
31WS
10R
48ZL
48ZL
8RL
9R
9RL
32WS
52ZL
11R
12R
53ZL
11R
48ZL
9R
33WS
34WS
56ZL
58ZL
59ZL
4MN
2MN
3MN
1MN
2E
1U
4K
8ZO
13ZO
15R
4R
9R
69ZL
1WS
4R
48ZL
48ZL
12ZO
ZPU
8ZO
12ZO
PU
9R
57ZL
10RL
61ZL
62ZL
13RL
46ZL
9R
11RL
12RL
60ZL
9R
48ZL
14R
11ZO
4R
2U
11RM
68ZL
63ZL
4R
66ZL
35WS
48ZL
10ZO
8ZO
14R
12RM
4R
36WS
4R

ARKUSZ NR 5



LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem (dla czytelności rysunku odsunięta o 3 m)
- Administracyjna granica gminy Śrem (odsunięta dla czytelności rysunku o 6 m)
- Administarcyjna granica mista Śrem (odsunięta dla czytelności rysunku o 6 m)
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN — Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- RM — Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- ML — Tereny zabudowy letniskowej
- ZP/U — Teren zieleni urządzonej oraz zabudowy usługowej
- U — Tereny zabudowy usługowej
- RU — Teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich
- ZP — Tereny zieleni urządzonej
- ZL — Tereny lasów
- RL — Tereny dolesień
- ZO — Tereny zieleni naturalnej
- R — Tereny rolnicze
- WS — Tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KD-L — Tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KD-D — Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
- KDx — Teren ciągu pieszego
- KDW — Tereny dróg wewnętrznych
- IT — Tereny infrastruktury technicznej

- E — Tereny elektroenergetyki
- K — Tereny kanalizacji
- Wody powierzchniowe śródlądowe na terenach o innym przeznaczeniu
- Akcent przestrzenny
- Punkt widokowy
- Szpalery zadrzewień lokalizacja orientacyjna
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej
- Orientacyjna lokalizacja zabudowy
- Proponowane linie podziału działek budowlanych
- Proponowane łączenie działek gruntu w działkę budowlaną
- Linia elektroenergetyczne ze strefą oddziaływania w obszarach istniejącej i planowanej zabudowy
- Pas łączności teleradiowej

OBIEKTY I TERENY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- Granica Rogalińskiego Parku Krajobrazowego
- Granica obszaru NATURA 2000
- Użytki ekologiczne 1.Żowiniec 2.Bobrzysko 3.Potop 4.Jeziorko
- Pomniki przyrody
- Granica strefy bezpośredniej ochrony ujęcia wody "Przywale"
- Granica strefy pośredniej ochrony ujęcia wody "Przywale"
- Obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią
- Granica obszaru wpisanego do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obiekt wpisany do gminnej ewidencji zabytków
- Stanowiska archeologiczne

TYTUŁ RYSUNKU	**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru doliny rzeki Warty Śrem-Orkowo**	
	Rysunek planu skala 1:2000	
FUNKCJA	DR[ ] Ł MAŃSKO	UKŁAWIENIA NR
GŁ. PROJEKTANT	mgr wz. arch. I. GRODKOWSKA	upr.urb.w/ 1660, członek ZOIU Z-257
PROJEKTANT	mgr wz. arch. M. RAPAŁSKA-KACZMAREK	
PROJEKTANT	mgr wz. arch. M. GRYSZEWSKA	
PROJEKTANT	mgr wz. b. BUKOWSKI	członek ZOIU Z-496
		DATA - 01.2010

Rapalska-Kaczmarek, Grocholewska Architekci s.c.
ul. Piekary 19,61-823 Poznań
tel./fax. 061 624 36 58/59
e-mail: architekci3@wp.pl