UCHWAŁA NR 23/V/11
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 27 stycznia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru rynny Jeziora Grzymisławskiego

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 rynny Jeziora Grzymisławskiego, zwany dalej miejscowym 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. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie zasadniczej w skali 1:2000, 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

2) „terenach zabudowy letniskowej” – należy przez to rozumieć tereny, na których mogą być sytuowane budynki rekreacji indywidualnej;

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 elektroprzesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawu anten;

5) „nieuciążliwej działalności usługowej” – należy przez to rozumieć taką działalność gospodarczą, która poza granicami działki budowlanej oraz w miejscu jej prowadzenia, nie powoduje przekroczeń norm i standardów określonych w przepisach odrębnych.

§ 3. 1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolem MW;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolem MN/U;

4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolem RM;

5) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone symbolem ML;

6) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U;

7) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem US;

8) tereny usług turystyki i rekreacji, oznaczone symbolem UT;

9) tereny usług turystyki i rekreacji oraz obsługi komunikacji, oznaczone symbolem UT/KS;

10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: ZP1, ZP2 i ZP3;

11) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem ZD;

12) tereny rolnicze – grunty orne, oznaczone symbolem R1;

13) tereny rolnicze – łąki, oznaczone symbolem R2;

14) tereny rolnicze – stawy, oznaczone symbolem R3;

15) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;

16) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC;

17) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolem WS;

18) tereny elektroenergetyki, oznaczone symbolem E;

19) tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolem KS;

20) tereny wodociągów, oznaczone symbolem W;

21) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem KDD;

22) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem KDW;

23) tereny dróg pieszych, oznaczone symbolem KX.

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) sytuowania blaszanych garaży, obiektów tymczasowych i innych nie związanych trwale z gruntem, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie i wznoszonych na czas budowy jako jej zaplecze,

b) umieszczania reklam, z wyjątkiem szyldów na działkach, na których jest prowadzona działalność gospodarcza i o treści dotyczącej tej działalności,

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

d) sytuowania na jednej działce budowlanej więcej niż jednego budynku o przeznaczeniu określonym w miejscowym planie i jednego garażu, z wyjątkiem budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej na terenach RM i budynków usługowych na terenach: U, US, UT i UT/KS,

e) wydzielania dróg wewnętrznych, jeżeli miejscowy plan nie określa ich linii rozgraniczających, z wyjątkiem terenów US;

2) możliwość:

a) sytuowania szyldów na działkach wskazanych w pkt 1 lit. b wyłącznie na ogrodzeniu lub ścianach budynków na poniższych zasadach:

- szyldy muszą posiadać kształt prostokąta, o stosunku wysokości do podstawy wynoszącym 1:2 oraz powierzchni nie przekraczającej 1 m^2 ,

- górne krawędzie szyldów sytuowanych na ogrodzeniu nie mogą być umieszczone wyżej niż górna krawędź tego ogrodzenia, a sytuowanych na ścianie budynku nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią otworów okiennych znajdujących się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,

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

c) lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyjątkiem terenów: ML i ZL,

d) lokalizowania stacji bazowych telefonii komórkowej,

e) wykonywania w budynkach kondygnacji podziemnych, z wyjątkiem budynków rekreacji indywidualnej sytuowanych na terenach ML i budynków usługowych sytuowanych na terenach UT;

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

a) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 434 Łubowo – Iwno – Kostrzyn – Kórnik – Śrem – Kunowo – Gostyń – Rawicz, planowanej drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego GP – 20 m, przyjmując szerokość jezdni tej drogi równą 7 m,

b) od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 432 Leszno – Krzywiń – Śrem – Środa Wielkopolska – Września, planowanej klasy głównej G – 20 m,

c) od linii brzegowej jeziora oraz od linii rozgraniczających pozostałych dróg: publicznych dojazdowych KDD, wewnętrznych KDW i pieszych KX – zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;

4) zagospodarowanie terenów w obszarach pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg publicznych musi uwzględniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;

5) urządzanie nowych zjazdów na drogi wojewódzkie wymaga zgody zarządcy drogi;

6) możliwość wykonywania remontów i przebudowy istniejących, w dniu uchwalenia miejscowego planu, obiektów usytuowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg.

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

1) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu dla terenów:

a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy zagrodowej RM – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) ogrodów działkowych ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) o różnych formach usług, oznaczonych symbolami: U, US, UT, UT/KS, jeśli zostaną na nich zlokalizowane budynki zamieszkania zbiorowego – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

e) zabudowy letniskowej ML – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) wszelka działalność prowadzona na terenach o różnych formach usług, oznaczonych symbolami: U, US, UT, UT/KS, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U oraz obsługi komunikacji KS, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, leżących poza granicami tych terenów;

3) zakaz:

a) kanalizowania i zasypywania cieków naturalnych i rowów na terenach rolniczych – łąkach R2,

b) budowy indywidualnych ujęć wody w celach zaopatrzenia budynków w wodę do celów bytowych na terenach zwodociągowanych,

c) stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków,

d) zrzutu ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych, z powierzchni szczelnych, do wód lub do ziemi, bez ich podczyszczenia w separatorach i osadnikach i bez uzyskania stosownych pozwoleń, określonych w przepisach odrębnych;

4) nakaz:

a) zaopatrzenia w wodę do celów bytowych z wodociągu gminnego lub w sposób dopuszczony przepisami odrębnymi,

b) zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z dachów budynków i terenów nieutwardzonych na działce w jej obszarze, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych, nie powodując negatywnego wpływu zastosowanego rozwiązania na tereny przyległe,

c) utwardzania dróg wyłącznie z budową systemu odprowadzenia ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych, nie oddziaływującego negatywnie na środowisko,

d) odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników na ścieki, użytkowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) wytwarzania energii do celów grzewczych poprzez zastosowanie paliw płynnych, gazowych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, względnie alternatywnych źródeł energii,

f) gospodarowania odpadami komunalnymi zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami,

g) zagospodarowania nadmiaru mas ziemnych usuwanych albo przemieszczanych w związku z budową obiektów na miejscu, pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczeń wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych, lub wywóz w miejsce wskazane przez właściwą służbę;

5) możliwość korzystania z istniejących, w chwili uchwalenia niniejszego miejscowego planu, indywidualnych ujęć wody oraz budowy nowych ujęć wody wszędzie tam, gdzie nie wybudowano wodociągu.

§ 6. 1. Ochronie, na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, podlegają zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

2. Wyznacza się strefy ochrony stanowisk archeologicznych, określone na rysunku miejscowego planu, w obrębie których, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek uzgadniania, z właściwą służbą ochrony zabytków, inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

3. Założenie pałacowo – parkowe położone na terenach określonych w § 16 ust. 1, wpisane do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego pod numerem 50/Wlkp/A, decyzją z dnia 12 marca 2001 r., podlega ochronie konserwatorskiej, w związku z czym wszelkie inwestycje, w obrębie założenia, muszą zostać uzgodnione z odpowiednią służbą ochrony zabytków.

4. Budynek gospodarczy położony na terenach określonych w § 16 ust. 1, wpisany do gminnej ewidencji zabytków, podlega ochronie konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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;

4) terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, wymagających ustalenia granic i sposobów zagospodarowania, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW:

1) lokalizować można wyłącznie budynki mieszkalne wielorodzinne, garaże w zabudowie wolno stojącej oraz obiekty małej architektury;

2) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) zakazuje się:

a) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) budowania budynków wyższych niż:

- mieszkalnych wielorodzinnych – 12 m i wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,

- garaży – 6 m;

4) dopuszcza się wydzielanie w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych powierzchni przeznaczonej na cele nieuciążliwej działalności usługowej i handlu, nie kolidującej z funkcją mieszkaniową, przy czym powierzchnia wydzielona na cele handlu nie może przekraczać 200 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;

5) wydzielane działki budowlane nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 1500 m^2 ;

6) w budynkach stosować dachy: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35º i 45º, przy czym główne połacie dachowe w budynku muszą być nachylone pod jednakowym kątem i muszą zbiegać się w kalenicy bez uskoku, a ich dolna krawędź nie może być usytuowana poniżej górnej krawędzi okien niższej kondygnacji.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN:

1) lokalizować można wyłącznie budynki mieszkalne jednorodzinne i garaże w zabudowie wolno stojącej oraz obiekty małej architektury;

2) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) zakazuje się:

a) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) budowania budynków wyższych niż:

- mieszkalnych jednorodzinnych – 10,5 m i wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,

- garaży – 6 m;

c) sytuowania poziomu posadzki parteru budynku wyżej niż 0,5 m od średniej rzędnej terenu na działce budowlanej,

d) budowania garaży na więcej niż trzy stanowiska na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;

4) dopuszcza się wydzielanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych powierzchni przeznaczonej na cele nieuciążliwej działalności usługowej i handlu, nie kolidującej z funkcją mieszkaniową, przy czym powierzchnia wydzielona na cele handlu nie może przekraczać:

a) 100 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego na obszarze miejscowości Ostrowo,

b) 200 m^2 powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego w pozostałych miejscowościach;

5) wydzielane działki budowlane nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 1000 m^2 ;

6) w budynkach stosować dachy: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35º i 45º, przy czym główne połacie dachowe w budynku muszą być nachylone pod jednakowym kątem i muszą zbiegać się w kalenicy bez uskoku, a ich dolna krawędź nie może być usytuowana poniżej górnej krawędzi okien niższej kondygnacji; ustalenie to nie obowiązuje przy remontach i rozbudowie, istniejących w chwili uchwalenia miejscowego planu, budynków o innej geometrii dachów;

7) drogom należy nadawać charakter ulic ruchu uspokojonego, stosując urządzenia drogowe do spowalniania szybkości pojazdów;

8) nawierzchnie dróg należy wykonywać z elementów rozbieralnych.

§ 10. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U:

1) lokalizować można wyłącznie budynki usługowe i obiekty handlowe, z wyłączeniem działalności związanych z: naprawą pojazdów i działalnościami pokrewnymi, stolarstwem i ślusarstwem oraz wymagającymi urządzenia składowisk i generującymi hałas o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny dla terenów wymagających ochrony akustycznej; budynki mieszkalne jednorodzinne i garaże

w zabudowie wolno stojącej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty małej architektury;

2) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) zakazuje się:

a) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni użytkowej większej niż 200 m^2 ,

c) budowania budynków wyższych niż:

- mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych i obiektów handlowych – 10,5 m i wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,

- garaży – 6 m,

d) sytuowania poziomu posadzki parteru budynku wyżej niż 0,5 m od średniej rzędnej terenu na działce budowlanej,

e) budowania garaży na więcej niż trzy stanowiska na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny;

4) dopuszcza się wydzielanie w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych powierzchni przeznaczonej na cele nieuciążliwej działalności usługowej, nie kolidującej z funkcją mieszkaniową, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

5) wydzielane działki budowlane nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 1000 m^2 ;

6) w budynkach stosować dachy: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym pomiędzy 35º i 45º, przy czym główne połacie dachowe w budynku muszą być nachylone pod jednakowym kątem i muszą zbiegać się w kalenicy bez uskoku, a ich dolna krawędź nie może być usytuowana poniżej górnej krawędzi okien niższej kondygnacji; ustalenie to nie obowiązuje przy remontach i rozbudowie, istniejących w chwili uchwalenia miejscowego planu, budynków o innej geometrii dachów.

§ 11. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM:

1) zakazuje się lokalizowania obiektów wymienionych w przepisach odrębnych, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a z obiektów mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, tych które są źródłem emisji pyłów, hałasu i odorów lub innych zapachów, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. c i d;

2) dopuszcza się budowanie:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) obiektów związanych z produkcją rolną, garaży i wiat,

c) obiektów małej architektury,

d) budynków usługowych i obiektów handlowych o powierzchni użytkowej do 200 m^2 , z wyjątkiem: budynków przeznaczonych na cele działalności związanej z: naprawami pojazdów i usługami pokrewnymi, stolarstwem, ślusarstwem, usługami wymagającymi urządzenia składowisk i generujących hałas o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny dla terenów wymagających ochrony akustycznej;

3) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

4) zakazuje się:

a) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) budowania budynków wyższych niż:

- mieszkalnych jednorodzinnych – 10,5 m i wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,

- usługowych, produkcyjnych oraz obiektów handlowych, garaży i wiat – 8 m i wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,

c) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 5000 m^2 ;

5) w budynkach stosować dachy: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym pomiędzy 35º i 45º, przy czym główne połacie dachowe w budynkach muszą być nachylone pod jednakowym kątem i muszą zbiegać się w kalenicy bez uskoku, a ich dolna krawędź nie może być usytuowana poniżej górnej krawędzi okien niższej kondygnacji; ustalenie powyższe nie dotyczy budynków rozbudowywanych i remontowanych, istniejących w chwili uchwalenia miejscowego planu, posiadających inną niż określono geometrię dachu.

§ 12. Na terenach zabudowy letniskowej ML:

1) lokalizować można wyłącznie budynki rekreacji indywidualnej i wiaty garażowe w zabudowie wolno stojącej oraz obiekty małej architektury;

2) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;

3) zakazuje się:

a) przeznaczania na cele lokalizowania budynków rekreacji indywidualnej powierzchni większej niż 80 m^2 ,

b) budowania budynków wyższych niż:

- budynków rekreacji indywidualnej – 7 m i wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,

- wiat garażowych – 3 m,

c) sytuowania poziomu posadzki parteru budynku wyżej niż 0,5 m od średniej rzędnej terenu na działce budowlanej,

d) wydzielania w budynkach pomieszczeń przeznaczonych na cele nieuciążliwej działalności usługowej,

e) wznoszenia, w pobliżu jeziora, innych zbiorników wodnych oraz cieków naturalnych i rowów, obiektów budowlanych uniemożliwiających lub utrudniających ludziom i dziko żyjącym zwierzętom dostęp do wody, z wyjątkiem obiektów służących: turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej oraz związanych z bezpieczeństwem powszechnym i obronnością kraju;

4) zakazuje się wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 900 m^2 ;

5) w budynkach stosować dachy: dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35º a 45º, przy czym główne połacie dachowe w budynku muszą być nachylone pod jednakowym kątem i muszą zbiegać się w kalenicy bez uskoku, a ich dolna krawędź nie może być usytuowana poniżej górnej krawędzi okien niższej kondygnacji;

6) drogom należy nadawać charakter ulic ruchu uspokojonego, stosując urządzenia drogowe do spowalniania szybkości pojazdów;

7) nawierzchnie dróg należy wykonywać z elementów rozbieralnych.

§ 13. Na terenach zabudowy usługowej U:

1) lokalizować można wyłącznie budynki usługowe i obiekty handlowe o powierzchni użytkowej do 200 m^2 , z wyłączeniem działalności związanych z: naprawą pojazdów i działalnościami pokrewnymi, stolarstwem i ślusarstwem oraz wymagającymi urządzenia składowisk i generującymi hałas o poziomie przekraczającym poziom dopuszczalny dla terenów wymagających ochrony akustycznej oraz obiekty małej architektury;

2) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 30 % powierzchni działki;

3) zakazuje się:

a) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) budowania budynków usługowych i obiektów handlowych wyższych niż 10,5 m i wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne,

c) sytuowania poziomu posadzki parteru budynku wyżej niż 0,5 m od średniej rzędnej terenu na działce budowlanej;

4) dopuszcza się wydzielanie w budynkach usługowych powierzchni przeznaczonej na cele mieszkaniowe, o powierzchni nie większej niż 60 m^2 ;

5) wydzielane działki budowlane nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 1000 m^2 ;

6) w budynkach stosować dachy: dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35º a 45º, przy czym główne połacie dachowe w budynku muszą być nachylone pod jednakowym kątem i muszą zbiegać się w kalenicy bez uskoku, a ich dolna krawędź nie może być usytuowana poniżej górnej krawędzi okien niższej kondygnacji.

§ 14. Na terenach sportu i rekreacji US:

1) lokalizować można wyłącznie:

a) budynki usługowe służące obsłudze turystyki, budynki zamieszkania zbiorowego takie, jak: hotele, motele, pensjonaty z funkcją gastronomiczną, budynki usług gastronomii,

b) obiekty sportu i rekreacji,

c) obiekty małej architektury;

2) zakazuje się lokalizowania budynków rekreacji indywidualnej i wolno stojących garaży;

3) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

4) zakazuje się:

a) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) budowania budynków i obiektów sportu i rekreacji wyższych niż 12 m i wyższych niż 3 kondygnacje nadziemne;

5) dopuszcza się:

a) stosowanie dowolnej geometrii dachów,

b) wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m,

c) lokalizowanie dróg rowerowych o nawierzchni przepuszczającej wody opadowe i roztopowe;

6) wydzielane działki budowlane nie mogą mieć powierzchni mniejszej niż 2500 m^2 .

§ 15. Na terenach usług turystyki i rekreacji UT:

1) lokalizować można wyłącznie:

a) budynki usługowe służące obsłudze turystyki i budynki usług gastronomii,

b) urządzenia plaży, obiekty obsługi sportów wodnych, urządzenia do sportów wodnych i obiekty ochrony plaży, utwardzone przejścia piesze z oświetleniem,

c) obiekty małej architektury;

2) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

3) zakazuje się:

a) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) budowania budynków i pozostałych obiektów wyższych niż 8 m i wyższych niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) wydzielania działek budowlanych;

4) w budynkach stosować dachy: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych, zawartym pomiędzy 35º i 45º, przy czym główne połacie dachowe w budynku muszą być nachylone pod jednakowym kątem i muszą zbiegać się w kalenicy bez uskoku, a ich dolna krawędź nie może być usytuowana poniżej górnej krawędzi okien niższej kondygnacji; ustalenie to nie obowiązuje przy remontach i rozbudowie, istniejących w chwili uchwalenia miejscowego planu, budynków o innej geometrii dachów.

§ 16. 1. Na terenach zieleni urządzonej ZP1:

1) dopuszcza się zachowanie:

a) istniejącej zabudowy z dopuszczeniem: rozbudowy, przebudowy i remontów, z zastrzeżeniem § 6 ust. 3 i 4,

b) dotychczasowej, mieszkaniowej, funkcji pałacu;

2) zakazuje się:

a) lokalizowania nowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. c i d,

b) przeznaczania na cele lokalizowania budynków więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

c) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 2000 m^2 , pod warunkiem uzgodnienia z właściwą służbą ochrony zabytków;

3) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 80 % powierzchni działki budowlanej.

2. Na terenach zieleni urządzonej ZP2:

1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie:

a) boisk o nawierzchni gruntowej do gier różnych oraz innych urządzeń rekreacyjnych i sportowych związanych z wypoczynkiem nadwodnym,

b) alei spacerowych, dróg rowerowych i przejść pieszych o nawierzchniach przepuszczających wody opadowe i roztopowe,

c) obiektów małej architektury;

2) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;

3) zakazuje się:

a) przeznaczania na cele lokalizowania obiektów o nawierzchni szczelnej powierzchni większej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) wydzielania działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. b.

3. Na terenach zieleni urządzonej ZP3:

1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie:

a) alei spacerowych, dróg rowerowych i przejść pieszych o nawierzchniach przepuszczających wody opadowe i roztopowe,

b) obiektów małej architektury;

2) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej;

3) zakazuje się wydzielania działek budowlanych, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. b.

§ 17. Na terenach usług turystyki i rekreacji oraz obsługi komunikacji UT/KS:

1) lokalizować można wyłącznie:

   a) budynki usługowe służące obsłudze turystyki i budynki usług gastronomii,

   b) obiekty małej architektury;

2) nakazuje się:

   a) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,

   b) stosowanie dachów dwu- lub wielospadowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych zawartym pomiędzy 35º i 45º;

3) zakazuje się:

   a) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

   b) budowania budynków wyższych niż 6 m i wyższych niż 1 kondygnacja nadziemna,

   c) wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż 4000 m^2 .

§ 18. Na terenach ogrodów działkowych ZD gospodarowanie odbywać się może na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a ponadto:

1) zabudowie altanami podlegać może nie więcej niż 15 % powierzchni działki budowlanej;

2) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 80 % powierzchni działki budowlanej;

3) altany nie mogą mieć wysokości większej niż 4,5 m i powierzchni zabudowy większej niż 40 m^2 , a świetlica wysokości większej niż 6 m i powierzchni zabudowy większej niż 120 m^2 ;

4) budynki muszą posiadać dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych pomiędzy 35º i 45º; powyższe ustalenie nie dotyczy budynków remontowanych i rozbudowywanych o innej niż określono geometrii dachu, istniejących w dniu uchwalenia miejscowego planu.

§ 19. Na terenach rolniczych – gruntach ornych R1:

1) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. c i d oraz z wyjątkiem dróg rowerowych o szerokości 3 m na gruntach rolnych, nie wymagających uzyskania zgody na zmianę

przeznaczenia na cele nierolnicze; orientacyjne przebiegi dróg rowerowych określa rysunek miejscowego planu;

2) wydzielanie działek budowlanych odbywać się może wyłącznie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. Na terenach rolniczych – łąkach R2:

1) zakazuje się:

a) lokalizowania obiektów, w tym obiektów rolniczych, z zastrzeżeniem: pkt 3 i § 4 pkt 2 lit. c i d oraz z wyjątkiem dróg pieszych i dróg rowerowych o szerokości 3 m na gruntach rolnych nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze; orientacyjne przebiegi dróg rowerowych określa rysunek miejscowego planu,

b) kanalizowania cieków naturalnych i rowów oraz zasypywania zbiorników retencyjnych i stawów;

2) dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

3) w miejscu, zaznaczonym na rysunku miejscowego planu kreskowaniem, wyznacza się obszar dopuszczalnej lokalizacji obszaru o funkcjach: dydaktycznej, krajobrazowej i turystycznej w formie parku błotnego, a w związku z tym dopuszcza się lokalizację drewnianych kładek – pomostów, w tym również na podporach betonowych i oświetlenia.

§ 21. Na terenach rolniczych – stawach R3 zakazuje się:

1) lokalizowania obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów służących retencji wody i prowadzeniu gospodarki hodowlanej z wyłączeniem budynków oraz z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. d;

2) zasypywania stawów i zmniejszania powierzchni wód;

3) wydzielania działek budowlanych.

§ 22. Na terenach lasów ZL zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. d.

§ 23. 1. Na terenach cmentarzy ZC nakazuje się:

1) zachowanie zabytkowego cmentarza;

2) utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.

2. Wyznacza się strefę sanitarną w odległości 150 m od granicy cmentarza.

3. W przypadku zwodociągowania wszystkich budynków mieszkalnych korzystających z wody, znajdujących się w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza, dopuszcza się zmniejszenie strefy sanitarnej do odległości 50 m.

§ 24. 1. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych WS dopuszcza się gospodarowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a ponadto lokalizowanie urządzeń służących:

1) turystyce i rekreacji oraz sportom wodnym, takich, jak: pomosty i mola, sceny na wodzie, pływające restauracje itp.;

2) napowietrzaniu wody w formie fontann.

2. Nakazuje się, aby gospodarka wodna na terenach, o których mowa w ust. 1, prowadzona była w kierunku:

1) uzyskania docelowej I klasy czystości wód;

2) uzyskania maksymalnej pojemności użytkowej zbiornika;

3) wykorzystania jeziora na cele retencji wód oraz dla celów rekreacji i zaopatrzenia przemysłu w wodę.

§ 25. Na terenach elektroenergetyki E:

1) zakazuje się:

a) lokalizowania obiektów innych niż sieci i urządzenia elektroenergetyczne, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. d,

b) wydzielania działek budowlanych;

2) dopuszcza się budowę stacji kontenerowych i słupowych;

3) nakazuje się przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej.

§ 26. Na terenach obsługi komunikacji KS dopuszcza się wyłącznie urządzanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz lokalizowanie oświetlenia, z zastrzeżeniem § 4 pkt 2 lit. d.

§ 27. Na terenach wodociągów W:

1) nakazuje się:

a) lokalizowanie obiektów służących zaopatrzeniu w wodę, w tym pozyskiwaniu, uzdatnianiu i transportowi wody,

b) przeznaczenie na cele terenu biologicznie czynnego nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

2) zakazuje się:

a) przeznaczania na cele lokalizowania budynków powierzchni większej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

b) budowania budynków wyższych niż 6 m,

c) wydzielania działek budowlanych;

3) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.

§ 28. Na terenach dróg publicznych dojazdowych KDD dopuszcza się, na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi, lokalizowanie urządzeń służących komunikacji, a w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, również dróg rowerowych.

§ 29. Na terenach dróg wewnętrznych KDW dopuszcza się lokalizowanie: urządzeń służących komunikacji, obiektów małej architektury, a w przypadkach określonych w przepisach odrębnych, również dróg rowerowych.

§ 30. Na terenach dróg pieszych KX dopuszcza się lokalizowanie: urządzeń służących komunikacji pieszej i obiektów małej architektury.

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

1) w zakresie sieci melioracyjnej:

   a) lokalizowane obiekty należy uzgadniać z zarządcą sieci melioracyjnej pod kątem możliwości wystąpienia kolizji z urządzeniami melioracji szczegółowych i podstawowych,

   b) w przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami drenarskimi, urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenarskiej,

   c) nakazuje się zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych dla sprzętu utrzymania rowów;

2) w zakresie komunikacji:

   a) ustala się:

      - drogi publiczne klasy dojazdowej KDD o szerokościach w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,

      - drogi wewnętrzne KDW o szerokościach w liniach rozgraniczających: 10 m, 12 m i zmiennych, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,

      - drogi piesze KX o szerokościach w liniach rozgraniczających: 5 m i 10 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu,

   b) włączenia dróg KDD do dróg położonych poza obszarem objętym miejscowym planem, w miejscach określonych na rysunku miejscowego planu,

   c) zakazuje się włączania dróg wewnętrznych KDW do dróg położonych poza obszarem objętym miejscowym planem,

   d) dla dróg wojewódzkich:

      - pozostawienie, wzdłuż dróg wojewódzkich, pasów terenu wolnych od zabudowy o szerokości 20 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni,

- dojazd do nowych działek budowlanych, powstałych w wyniku podziału, tylko przez istniejące zjazdy za pośrednictwem dróg wewnętrznych, bez możliwości generowania dodatkowych nowych zjazdów;

3) w zakresie gazociągów wysokiego ciśnienia:

a) obowiązują bezpieczne odległości lokalizowania budynków od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 odboczka gazociągu DN 500 relacji Krobia – Poznań, wynoszące 15 m na stronę od osi gazociągu,

b) w pasie terenu wzdłuż gazociągu DN 100, wyznaczonym liniami określającymi bezpieczne odległości od gazociągu, obowiązuje zakaz wznoszenia jakichkolwiek budynków oraz prowadzenia prac montażowych i ziemnych,

c) dopuszcza się w odległości 3 m od osi gazociągu sadzenie drzew oraz przebudowę gazociągu, o którym mowa w pkt 3 lit a;

4) w zakresie elektroenergetyki:

a) w miejscu oznaczonym na rysunku miejscowego planu przebiegają, przekraczając Jezioro Grzymisławskie: odcinek linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN - 110 kV relacji Śrem – Środa Wielkopolska oraz dwa odcinki linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN - 15 kV, w związku z czym należy zachować ograniczenia dotyczące wysokości masztów sprzętu pływającego; powyższe należy oznakować, zgodnie z brzmieniem przepisów odrębnych, poprzez ustawienie na obu brzegach jeziora tablic informacyjnych ze wskazaniem linii napowietrznej nad drogą wodną z oznaczeniem wysokości linii napowietrznej nad najwyższym poziomem wody żeglownej, która wynosi 10 m,

b) wzdłuż linii elektroenergetycznych wyznacza się, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu, strefy ich oddziaływania obejmujące wolne od zabudowy pasy terenu o następujących szerokościach, licząc w poziomie:

- dla linii WN - 110 kV – 20 m od osi linii, ale nie mniej niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii,

- dla linii SN - 15 kV – 7,5 m od skrajnego przewodu linii,

- dla linii nn - 0,4 kV – 3 m od skrajnego przewodu linii;

c) strefy oddziaływania określone wyżej mogą ulec zmniejszeniu na podstawie indywidualnego uzgodnienia lokalizacji obiektu z zarządcą sieci, pod warunkiem, że nie naruszy to standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,

d) strefy oddziaływania określone dla linii SN - 15 kV i nn - 0,4 kV przestaną obowiązywać po skablowaniu lub przełożeniu linii,

e) dopuszcza się przebudowę linii elektroenergetycznych, o których mowa wyżej; w przypadku przebudowy linii elektroenergetycznej o napięciu WN - 110 kV inwestor winien, na etapie projektowania, powiadomić właściwe służby wojskowe o lokalizacji i warunkach zabudowy, z uwagi na możliwość wystąpienia przeszkód lotniczych;

5) w zakresie miejsc postojowych:

a) na działkach budowlanych należy wyznaczyć miejsca postojowe w liczbie:

- na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej MN/U – 2 miejsca na jedno mieszkanie i 2 miejsca na każde 50 m^2 lokalu usługowego,
- na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RM – 2 miejsca na jedno mieszkanie i 2 miejsca na 4 osoby zatrudnione,
- na terenach zabudowy letniskowej ML – 2 miejsca na jeden budynek w granicach każdej działki budowlanej,
- na terenach zabudowy usługowej U, na terenach wodociągów W – 1 miejsce na każde 4 osoby zatrudnione,
- na terenach sportu i rekreacji US, na terenach usług turystyki i rekreacji UT – 1 miejsce na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku lub powierzchni obiektu nie będącego budynkiem,
- na terenach usług turystyki i rekreacji oraz obsługi komunikacji UT/KS – 2 miejsca na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku lub powierzchni obiektu nie będącego budynkiem, z zastrzeżeniem uwzględnienia również potrzeb użytkowników drogi wojewódzkiej i zabudowy letniskowej,
- na terenach zieleni urządzonej ZP1, na których zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową – 1 miejsce na jedno mieszkanie,
- na terenach ogrodów działkowych ZD – 1 miejsce na 2 działki,
- na terenach cmentarzy ZC – 5 miejsc,

b) dla terenów zieleni urządzonej ZP2 należy zapewnić 5 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na przyległych terenach obsługi komunikacji KS,

c) ustalenia wymienione w pkt 5 lit. a tiret 1 i 2, obowiązują również przy rozbudowie budynków istniejących w chwili uchwalenia miejscowego planu;

6) w pozostałym zakresie:

a) sieci infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych lub pieszych, stosując właściwe, zgodne z przepisami odrębnymi, odległości pomiędzy przewodami sieci lub na terenach zabudowy, o ile służą bezpośredniemu zaspokojeniu potrzeb użytkowników terenów, na których urządzenie jest lokalizowane,

b) dopuszcza się, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą dróg wojewódzkich, prowadzenie sieci infrastruktury ponadlokalnej,

c) nakazuje się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych; powyższe nie dotyczy linii elektroenergetycznych SN - 15 kV oraz linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia WN - 110 kV relacji Śrem – Środa Wielkopolska,

d) szafki z przyłączami gazowymi i energetycznymi sytuować należy w linii ogrodzeń lub jako wbudowane w ogrodzenia,

e) rozbudowa sieci wodociągowej nastąpi zgodnie z wieloletnimi programami i planami sporządzanymi w tym zakresie,

f) budowa sieci kanalizacji sanitarnej nastąpi zgodnie z wieloletnimi programami i planami sporządzanymi w tym zakresie,

g) w miejscu wylotu ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z kanalizacji deszczowej do odbiornika ścieków należy zainstalować urządzenia separatorów i osadników, w których ścieki zostaną oczyszczone,

h) dopuszcza się odwodnienie dróg publicznych na obszarach poza terenami zabudowy poprzez budowę kanalizacji deszczowej lub w inny indywidualny sposób, o ile zastosowane rozwiązanie nie pogorszy jakości środowiska gruntowo-wodnego przyległych terenów,

i) sieć zasilającą odbiorców energii elektrycznej wykonywać należy jako sieć kablową niskiego napięcia, z której wyprowadzane będą przyłącza energetyczne do budynków; w przypadku projektowania obiektów o dużym zapotrzebowania w energię elektryczną, dla których niewystarczające będzie zasilanie z planowanych stacji transformatorowych, należy przewidzieć lokalizację stacji transformatorowej na działce inwestora,

j) sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia zasilać należy w energię elektryczną ze stacji transformatorowych 15/04 kV kontenerowych lub słupowych,

k) dopuszcza się przebudowę istniejących linii i urządzeń energetycznych oraz usuwanie kolizji z istniejącą lub planowaną zabudową; budowa i przebudowa sieci elektroenergetycznej następować będzie na warunkach określonych w przepisach odrębnych,

l) budowa sieci gazowej nastąpi poprzez rozbudowę istniejących sieci,

m) dla sytuowanych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia strefa kontrolowana wynosi 1 m – po 0,5 m po obu stronach gazociągu, licząc od jego osi; odległość 0,5 m dotyczy również sytuowania ogrodzeń,

n) sieć telekomunikacyjną należy budować poprzez rozwój zintegrowanego systemu urządzeń telekomunikacyjnych i podziemnych sieci kablowych oraz systemy telefonii komórkowej.

§ 32. Określa się stawkę, służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30 %.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR 23/V/11
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 27 stycznia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru rynny Jeziora Grzymisławskiego

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 57/VII/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 marca 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru rynny Jeziora Grzymisławskiego.

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 tereny:

1) wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej, w ramach której:
   - dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej – nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług (N1_RZ; N2_RZ; O3_RZ),
   - dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej, nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej (N3_RZ);
2) wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej, w ramach której:

- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej i zagrodowej, nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, usług podstawowych: drobny handel (o pow. użytkowej do 200 m^2), drobne rzemiosło – „usługi dla ludności" (N1_R; O3_R),

- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej – nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, usług podstawowych: drobny handel (o pow. użytkowej do 200 m^2), szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, drobne rzemiosło – „usługi dla ludności" (N2_R),

- dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej, nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, usług podstawowych: drobny handel (o pow. użytkowej do 100 m^2), drobne rzemiosło – „usługi dla ludności" (N3_R);

3) zieleni urządzonej, w ramach której:

- dopuszcza się lokalizację ogrodów działkowych (D4_Z2),

- ustala się tereny ogrodów działkowych (D4_Z3),

- ustala się tereny zieleni urządzonej o charakterze rekreacyjnym, pełniącej funkcje przyrodnicze, przy czym dopuszcza się: lokalizację alei spacerowych i urządzeń rekreacyjnych i sportowych, budowę drogi łączącej teren D4_Z4 z S_M2, zachowanie istniejących ogrodów działkowych i alei spacerowych (D4_Z4),

- ustala się: zachowanie parku podworskiego, jego rewaloryzację i pielęgnację oraz utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia (N1_Z),

- ustala się: zachowanie cmentarza zabytkowego oraz utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni (N3_Z);

4) zabudowy usługowej, w ramach której:

- ustala się: lokalizację usług turystyki, rekreacji i gastronomii, zachowanie pasa terenu o szerokości 30 m wzdłuż brzegu jeziora, wolnego od zabudowy, a także dopuszcza się możliwość lokalizowania zabudowy letniskowej (D4_U),

- ustala się: lokalizację usług turystyki i rekreacji, utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia;

5) zabudowy letniskowej, w ramach której:

- dopuszcza się lokalizację usług turystyki i rekreacji, ustala się lokalizację ścieżki spacerowej wzdłuż brzegu jeziora oraz zakaz lokalizacji zabudowy w pasie 25 m od brzegu jeziora (N3_ML),
- ustala się lokalizację ścieżki spacerowej wzdłuż brzegu jeziora (O3_ML);

6) lasów;

7) rolnicze;

8) łąk i pastwisk;

9) 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.).

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.

W związku z powyższym Burmistrz Śremu:

1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;

2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;

3) uzyskał wymagane ustawą opinie;

4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Ponadto, Burmistrz Śremu, poza procedurą planistyczną, realizując obowiązki, o których 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 poszczególnych Sołectw, za pośrednictwem sołtysów, o wyłożeniach projektu miejscowego planu do publicznego wglądu;

2) w okresie wyłożenia projektu miejscowego planu do publicznego wglądu zorganizował Zebrania Wiejskie i uzyskał pozytywne opinie.

Obszar objęty miejscowym planem z uwagi na lokalizację, wokół Jeziora Grzymisławskiego, cechuje się walorami przyrodniczo – krajobrazowymi, które winno się chronić. Wyniesione tereny użytkowane rolniczo wokół rynnowego jeziora, wsie o przeważającej zabudowie zagrodowej lub siedliskowej oraz istniejące (Pełczyn) oraz projektowane tereny zabudowy letniskowej (Ostrowo) stworzą przestrzeń wiejską o ekstensywnym zagospodarowaniu. Wokół istniejących gospodarstw rolnych, tworzących stosunkowo rozproszone zagrody, na terenach rolniczych, dopuszczono możliwość ich rozbudowy. W świetle art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r., Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.) gruntami rolnymi są grunty, pod wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych, budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi wyłącznie produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu.

Natomiast w Śremie, wokół miejskiej plaży, proponuje się wprowadzenie funkcji sportowo – rekreacyjnej z zapleczem hotelarsko – gastronomicznym.

Podstawowym celem, jaki założono przystępując do opracowania przedmiotowego miejscowego planu, było ustalenie standardów zagospodarowania terenów bezpośrednio przyległych do Jeziora Grzymisławskiego, ze szczególnym uwzględnieniem warunków niezbędnych dla ich ochrony. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jako elementu kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej gminy w oparciu o zasadę zrównoważonego rozwoju, zagwarantować ma racjonalne, a zarazem ekstensywne zagospodarowanie terenów.

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

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 23/V/11
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 27 stycznia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Rysunek miejscowego planu opracowany w skali 1:2000

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

23/V/11

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 27 stycznia 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu

Rada Miejska w Śremie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru rynny Jeziora Grzymisławskiego, ze względu na brak uwag.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

23/V/11

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 27 stycznia 2011 r.

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

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 rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych, w tym związanych z nimi wykupami terenów, prowadzone będą przez gminę;

2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzone będą przez właściwe przedsiębiorstwa, w gestii których leży rozwój poszczególnych sieci.

2. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań, o których mowa w miejscowym planie, a które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą ustalenia Wieloletniego Programu Inwestycyjnego.

3. Inwestycje realizowane mogą być etapowo, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ten cel.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

c) kredytów i pożyczek bankowych,

d) innych środków zewnętrznych.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU RYNNY JEZIORA GRZYMISŁAWSKIEGO

skala 1 : 2 000
(POMNIEJSZENIE)

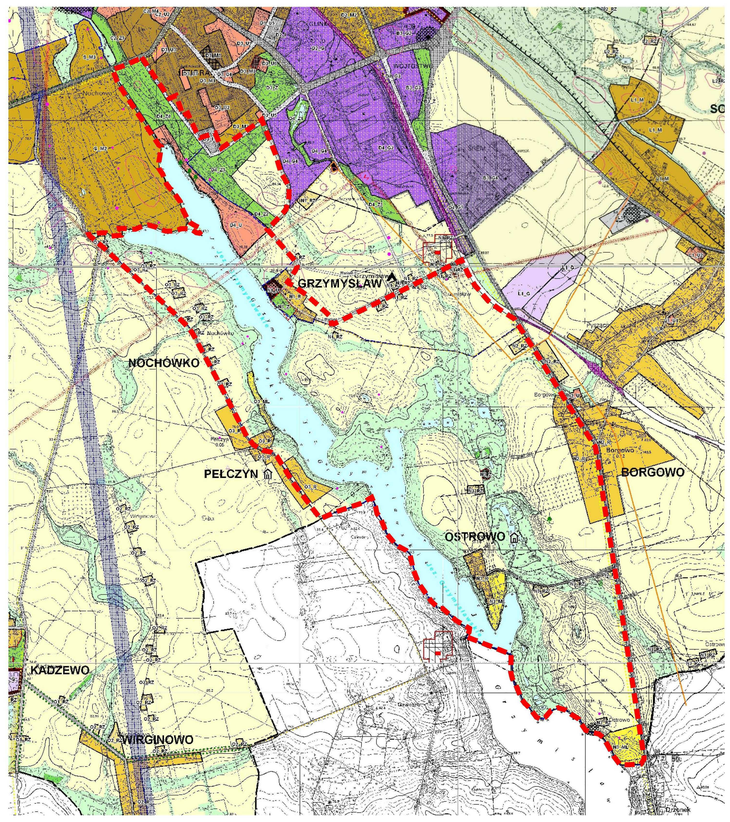
500 0 500 1000 metrów

PN.

Załączniki do uchwały Nr 23/V/11
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 27 stycznia 2011 r.

Załącznik nr 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM
skala 1 : 20 000



GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM

OZNACZENIA

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- ML TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- UT TERENY USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI
- UT/KS TERENY USŁUG TURYSTYKI I REKREACJI ORAZ OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- ZP/ZPZ/ZPX TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- R1 TERENY ROLNICZE - GRUNTY ORNE
- R2 TERENY ROLNICZE - ŁĄKI
- R3 TERENY ROLNICZE - STAWY
- ZL TERENY LASÓW
- ZC TERENY CMENTARZY
- WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- E TERENY ELEKTROENERGETYKI
- KS TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- W TERENY WODOCIĄGÓW
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX TERENY DRÓG PIESZYCH
- STREFA OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE ARCHIWALNE - Z DOKŁADNĄ LOKALIZACJĄ
- OBSZAR DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI PARKU BŁOTNEGO
- STREFA SANITARNA OD GRANICY CMENTARZA
- DROGI ROWEROWE
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WN 110 kV
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15 kV
- STREFA ODDZIAŁYWANIA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ WN 110 kV
- STREFA ODDZIAŁYWANIA LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ SN 15 kV
- GAZOCIĄG DN 100
- ODLEGŁOŚĆ BEZPIECZNA OD GAZOCIĄGU

OPRACOWANIE:

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