UCHWAŁA NR 70/VII/2015
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 23 kwietnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Góra i Jeleńczewo

Na podstawie art. 20 ust. l ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Góra i Jeleńczewo, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r. oraz uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem", zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Góra i Jeleńczewo, opracowany w skali 1:1000 na załącznikach nr l i 2 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „budynku istniejącym” – należy przez to rozumieć budynek, na który wydano pozwolenie na budowę lub uzyskano zgodę na podstawie zgłoszenia przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały;

2) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10° z attykami przynajmniej z trzech stron budynku wyprowadzonymi wyżej niż najwyższy punkt połaci dachu;

3) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy z kalenicą i ze ścianami szczytowymi, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35º do 45º;

4) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; przy czym przez całkowitą powierzchnię zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej;

5) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizację budynków, zgodnie z ustaleniami planu;

6) „ogrodzeniu ażurowym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 %;

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

8) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;

9) „urządzeniach sportowych i rekreacyjnych” – należy przez to rozumieć takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia;

10) „usługach” – należy przez to rozumieć handel o powierzchni sprzedaży do 200 m^2, gastronomię, kulturę, oświatę, opiekę zdrowotną i socjalną, obsługę bankową, turystykę, sport, usługi, w tym usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe; budynek usługowy i lokal usługowy to odpowiednio budynek i lokal mieszczące usługi;

11) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć oświatę, opiekę zdrowotną, turystykę, sport, usługi takie, jak: fryzjerstwo, usługi kosmetyczne, szewskie, rymarskie itp., usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe;

12) „szyldach” – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, w formie płaskich elementów takich, jak: grafika na elewacji, tablice i panele świetlne, przylegające do elewacji, niebędące reklamami ani tablicami informacyjnymi.

§ 3. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone symbolami: **1ML**, **2ML**, **3ML**, **4ML**, **5ML**, **6ML** i **7ML**;

2) tereny usług turystyki i zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1UT/ZP** i **2UT/ZP**;

3) teren lasów, oznaczony symbolem **ZL**;

4) teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony symbolem **E**;

5) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **U/MN**;

6) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN**;

7) teren rolniczy, oznaczony symbolem **R**;

8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** i **4KDW**;

9) teren ciągu pieszo - jezdnego, oznaczony symbolem **KDX**;

10) teren ścieżki pieszo - rowerowej, oznaczony symbolem **KX**.

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

1) kierunek sytuowania budynków w stosunku do dróg:

a) równoległy lub prostopadły do dróg wewnętrznych: **1KDW**, **2KDW** i **3KDW** na terenach: **1ML**, **2ML**, **3ML**, **4ML**, **5ML**, **6ML** i **7ML**,

b) równoległy lub prostopadły do drogi wewnętrznej **4KDW** na terenach: **1MN**, **2MN** i **3MN**,

c) dowolny na terenie **U/MN**;

2) zasady projektowania kolorystyki budynków:

a) kolory dominujące – odcienie szarości, bieli i odcienie kolorów naturalnych drewna i ceramiki,

b) stosowanie wyłącznie jednego koloru podstawowego dla wszystkich ścian budynku,

c) stosowanie nie więcej niż 3 kolorów uzupełniających dla ścian budynku,

d) wprowadzanie kolorów uzupełniających dla:

- podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,

- podkreślenia detali architektonicznych,

e) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń budowlanych, związanych z budynkami, sytuowanymi na terenie;

2) dojść i dojazdów, z zastrzeżeniem § 11 ust. 2 pkt 1;

3) budynków lub budowli na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;

4) obiektów tymczasowych niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy;

5) obiektów małej architektury:

a) o wysokości do 3,0 m,

b) z dowolnych materiałów;

6) tablic informacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi i systemem oznaczeń przyjętym w gminie;

7) szyldów wyłącznie na terenach **MN** i **U/MN** o powierzchni nie większej niż 1,0 m²;

8) ogrodzeń ażurowych z: metalu, drewna, klinkieru lub ceramiki tynkowanej o wysokości do 1,5 m, z zastrzeżeniem pkt 9;

9) ogrodzeń boisk do gier z dowolnych materiałów o wysokości do 6,0 m.

3. Dopuszcza się:

1) rozbiórkę, rozbudowę, przebudowę lub zachowanie istniejących, w chwili uchwalenia niniejszego planu, budynków o funkcji dopuszczonej

ustaleniami planu, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów. W przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się:

a) zachowanie wysokości i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,

b) rozbudowę istniejących poza liniami zabudowy budynków, zgodnie z tymi liniami oraz z pozostałymi ustaleniami niniejszego planu;

2) wyłącznie rozbiórkę, przebudowę lub zachowanie istniejących, w chwili uchwalenia niniejszego planu, budynków o funkcji niezgodnej z ustaleniami planu, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów. W przypadku przebudowy ustala się zachowanie sposobu użytkowania i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;

3) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich;

4) zabudowę działek o powierzchni mniejszej niż dopuszczone ustaleniami niniejszego planu, istniejących w chwili jego uchwalenia, oraz działek, które powstają z wyodrębnienia w planie terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

4. Zakazuje się lokalizacji reklam, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1 pkt 4 i 5.

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

1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;

3) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) odprowadzanie ścieków, w postaci wód opadowych i roztopowych, z powierzchni szczelnych do kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu, jeśli wymagają tego przepisy odrębne;

5) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;

7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach: **1MN**, **2MN** i **3MN**,

b) jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, na terenie **U/MN** lub jego wydzielonych częściach,

c) jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, na terenach: **1ML**, **2ML**, **3ML**, **4ML**, **5ML**, **6ML** i **7ML** oraz **1UT/ZP** i **2UT/ZP**;

8) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub ich zagospodarowanie na terenie inwestora.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor ma obowiązek uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu na prowadzenie badań archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, oznaczonych symbolami **ML** ustala się możliwość lokalizacji:

1) wyłącznie jednego budynku rekreacji indywidualnej na działce budowlanej;

2) wyłącznie jednego wolno stojącego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego lub garażu na działce budowlanej;

3) urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

4) pola namiotowego z budynkami zaplecza sanitarnego na terenie **5ML**.

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

1) wysokość budynków rekreacji indywidualnej – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 8,0 m;

2) wysokość budynków zaplecza sanitarnego, gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,0 m;

3) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,0,

b) maksymalną: 0,5;

5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej i nie większą niż 150 m²;

6) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 700,0 m², z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 pkt 3 i 4;

8) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;

9) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:

a) takimi częściami budynków rekreacji indywidualnej, jak wykusze i lukarny,

b) parterowymi częściami budynków rekreacji indywidualnej o wysokości do 4,0 m,

c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi, garażami i budynkami zaplecza sanitarnego;

10) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku rekreacji indywidualnej.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, oznaczonych symbolami **UT/ZP** ustala się możliwość lokalizacji:

1) zieleni urządzonej;

2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

3) ścieżek pieszych i rowerowych;

4) plaży.

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

3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, oznaczonego symbolem **ZL** ustala się użytkowanie terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizowanie dojść i dojazdów, służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnym i porządkowym;

2) lokalizowanie obiektów małej architektury, służących rekreacji lub utrzymaniu porządku.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, oznaczonego symbolem **E** ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich eksploatację zgodnie z przepisami odrębnymi z możliwością: rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki tych urządzeń.

§ 13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, oznaczonego symbolem **U/MN** ustala się możliwość lokalizacji:

1) budynków usługowych;

2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

3) budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży;

4) reklam na elewacjach budynków, przy czym ich łączna powierzchnia nie może przekraczać 10 % powierzchni wszystkich elewacji budynku;

5) jednej reklamy wolno stojącej o powierzchni nie większej niż 5,0 m^2, zlokalizowanej zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z możliwością jego przebudowy i rozbudowy lub rozbiórki.

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

1) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;

2) wysokość pozostałych budynków - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 11,0 m;

3) wysokość reklamy - nie większą niż 10,0 m;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,0,

b) maksymalną: 0,9;

5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 45 % powierzchni działki budowlanej;

6) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 2000,0 m² z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 pkt 3 i 4;

8) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;

9) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:

a) takimi częściami budynków mieszkalnych i usługowych, jak wykusze i lukarny,

b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości do 4,0 m,

c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi i garażami;

10) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku mieszkalnego i usługowego.

§ 14. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, oznaczonych symbolami **MN** ustala się możliwość lokalizacji:

1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej;

2) wyłącznie jednego budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego lub garażu na jednej działce budowlanej;

3) lokali użytkowych mieszczących usługi nieuciążliwe, wbudowanych w budynki mieszkalne, przy czym, zgodnie z przepisami odrębnymi, powierzchnia całkowita tych lokali użytkowych w każdym budynku mieszkalnym nie może być większa niż 30 % powierzchni całkowitej tego budynku.

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

1) wysokość budynków mieszkalnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;

2) wysokość budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;

3) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,0,

b) maksymalną: 0,5;

5) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;

6) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię działki budowlanej - nie mniejszą niż 800,0 m² z zastrzeżeniem § 5 ust. 3 pkt 3 i 4;

8) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;

9) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:

a) takimi częściami budynków mieszkalnych, jak wykusze i lukarny,

b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,

c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi i garażami;

10) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku mieszkalnego.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, oznaczonego symbolem **R** ustala się zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem zakazu lokalizacji budynków.

§ 16. 1. Na terenach, oznaczonych symbolami **KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem.

2. Dopuszcza się lokalizowanie:

1) miejsc postojowych na terenach **1KDW**;

2) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;

3) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§ 17. 1. Na terenie, oznaczonym symbolem **KDX** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem.

2. Dopuszcza się lokalizowanie:

1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;

2) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§ 18. 1. Na terenie, oznaczonym symbolem **KX** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem.

2. Dopuszcza się lokalizowanie:

1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu pieszego i rowerowego;

2) elementów systemu informacji gminnej.

§ 19. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się, zgodne z przepisami odrębnymi, uwzględnienie warunków i ograniczeń, wynikających z lokalizacji w granicach, oznaczonych na rysunku:

1) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **R** i **4KDW**;

2) Obszaru Natura 2000 – OSO Ostoja Rogalińska PLB300016 i SOO Rogalińska Dolina Warty PLH300012 na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **R** i **4KDW**;

3) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią na części terenu **R**;

4) głównego zbiornika wód podziemnych GZWP Pradolina Warszawsko-Berlińska na terenach: **2MN**, **R** i części terenów **3MN** i **4KDW** oraz części terenu **U/MN**.

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

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

1) uwzględnienie, zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczeń wynikających z lokalizacji części obszaru objętego planem w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z granicą oznaczoną na rysunku;
2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
3) w oznaczonym na rysunku pasie łączności teleradiowej zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości większej niż 40 m n.p.t.;
4) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.;
5) uzależnienie sposobu posadowienia budynków od warunków gruntowych i poziomu wód gruntowych.

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

1) połączenie z układem zewnętrznym - za pomocą istniejącego zjazdu na zlokalizowaną poza granicami planu drogę powiatową nr 4062, poprzez istniejącą drogę wewnętrzną (dz. nr 91/37), przylegającą do północnej granicy obszaru planu dla terenów **MN**;
2) połączenie z układem zewnętrznym - za pomocą istniejącego zjazdu na zlokalizowaną poza granicami planu drogę powiatową nr 4062 z obszaru planu dla terenu **U/MN**;
3) połączenie z układem zewnętrznym obszaru planu we wsi Jeleńczewo - za pomocą istniejącego zjazdu z drogi wewnętrznej **1KDW** na zlokalizowaną poza granicami planu drogą powiatową nr 4068;
4) lokalizację miejsc postojowych w liczbie niezbędnej dla zaspokojenia potrzeb, przy czym liczba tych miejsc postojowych na działce budowlanej nie może być mniejsza niż:
   a) 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
   b) 1 stanowisko na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
   c) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych,
   d) 5 stanowisk dla pola namiotowego,

e) 10 miejsc postojowych dla terenów **UT/ZP**, zlokalizowanych w pasie drogi **1KDW**;

5) lokalizację miejsc postojowych dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) nawierzchnie szczelne dla miejsc postojowych lokalizowanych na terenie.

2. Ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz ciągu pieszo - jezdnego, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizowania nowych zjazdów z dróg powiatowych nr 4062 i 4068, zlokalizowanych poza granicami planu.

3. Zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dostępnych bezpośrednio z dróg powiatowych nr 4062 i 4068, zlokalizowanych poza granicami planu.

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

1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;

2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną – z urządzeń infrastruktury technicznej;

4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych:

a) w przypadku wolno stojących wnętrzowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni około 30 m^2 posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,

b) w przypadku tymczasowych słupowych stacji transformatorowych grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji, posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

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

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

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

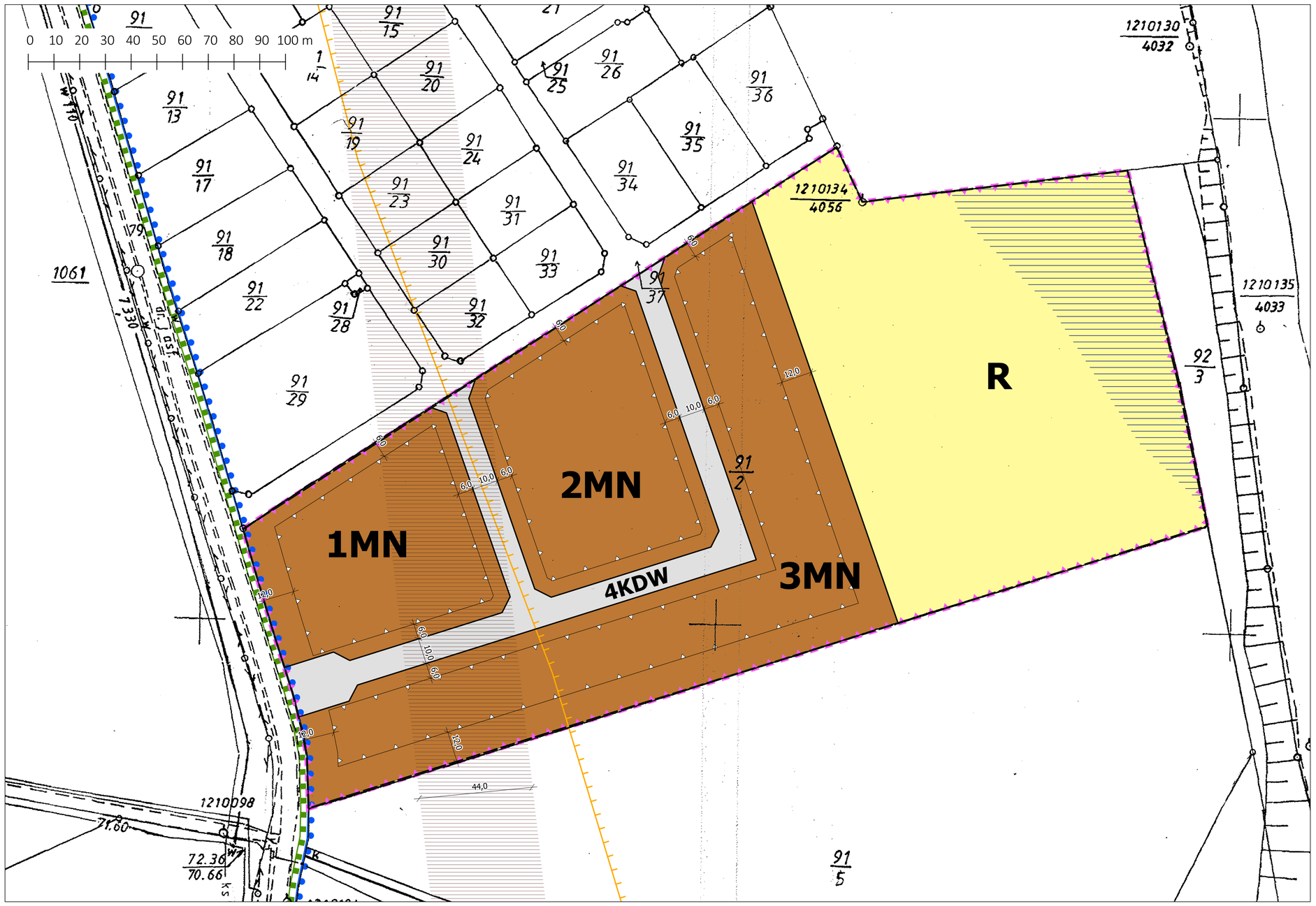
Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

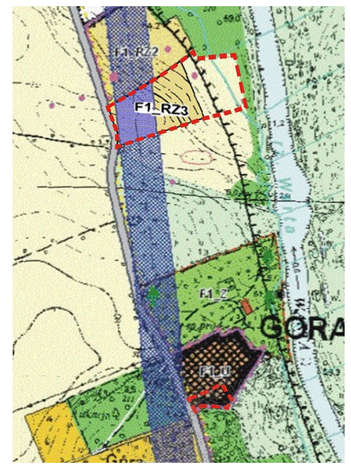
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI GÓRA I JELEŃCZEWO

SKALA 1:1000

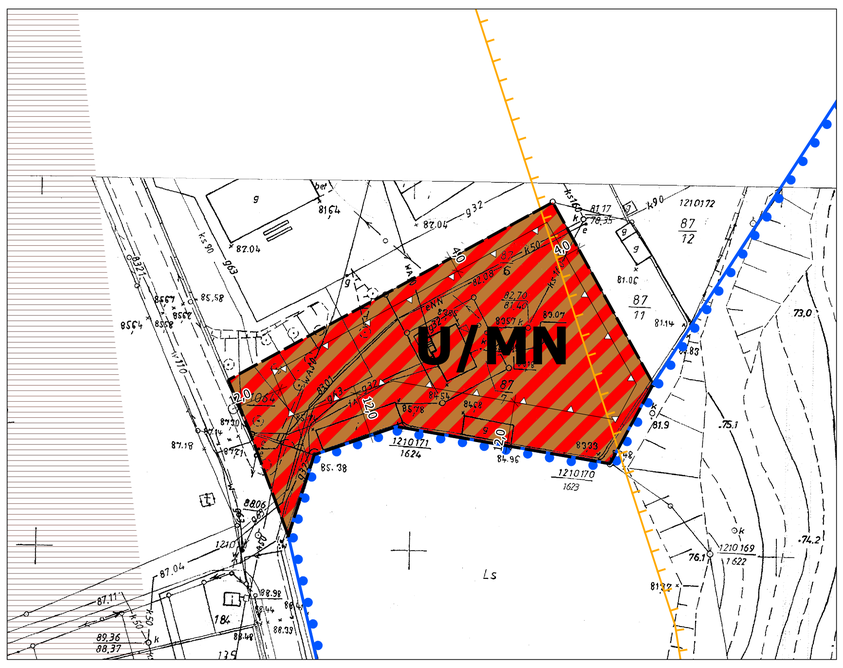
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr 70/VII/2015
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 23 kwietnia 2015 r.



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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP



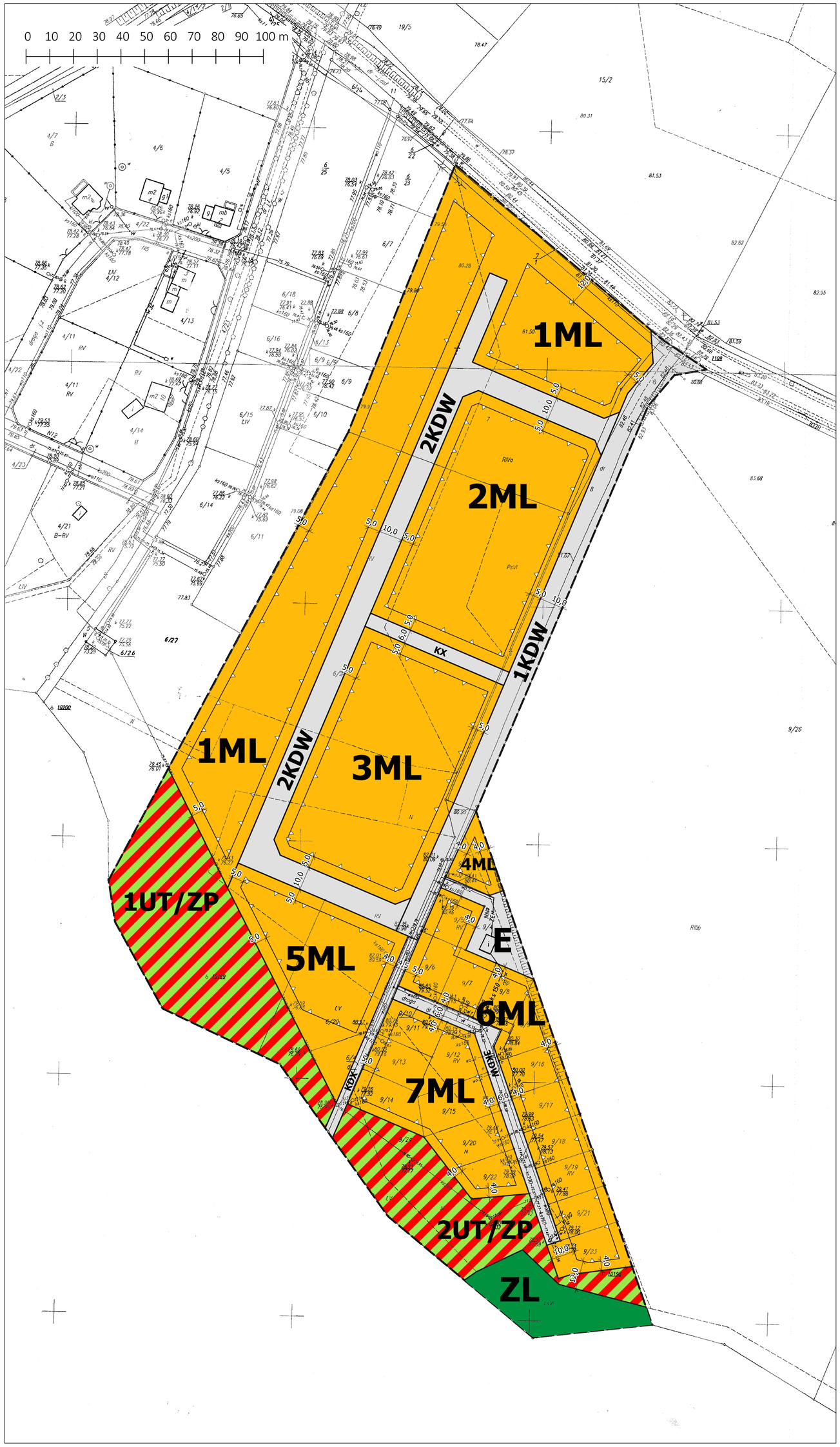
OBJAŚNIENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA ROGALIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OBSZARÓW NATURA 2000:
  - OSO OSTOJA ROGALIŃSKA PLB300016
  - SOO ROGALIŃSKA DOLINA WARTY PLH300012
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWSKO-BERLIŃSKA
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- PAS ŁĄCZNOŚCI TELERADIOWEJ
- **U/MN** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- **MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- **R** TEREN ROLNICZY
- **KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

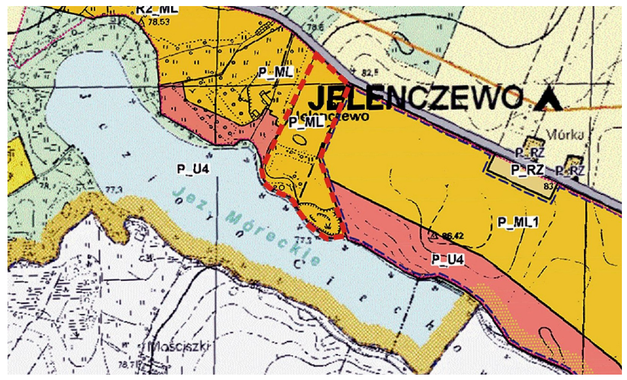
Załącznik nr 2 do Uchwały Nr 70/VII/2015
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 23 kwietnia 2015 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI GÓRA I JELEŃCZEWO

SKALA 1:1000



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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MPZP

OBJAŚNIENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ML — TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- UT/ZP — TERENY USŁUG TURYSTYKI I ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZL — TEREN LASÓW
- E — TEREN INFRASTRUKTURY ELEKTROENERGETYCZNEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX — TEREN ŚCIEŻKI PIESZO-ROWEROWEJ
- KDX — TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
70/VII/2015
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 23 kwietnia 2015 r.

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

Rada Miejska w Śremie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Góra i Jeleńczewo, ze względu na brak nieuwzględnionych uwag.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

70/VII/2015

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 23 kwietnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 drogi wewnętrznej (nawierzchnia oraz wyposażenie w sieć kanalizacji sanitarnej) wraz z utwardzeniem ciągu pieszo - jezdnego, prowadzone będą przez gminę;

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

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

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu realizacji dróg 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.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez właściwe przedsiębiorstwa.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR 70/VII/2015
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 23 kwietnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Góra i Jeleńczewo

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 332/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych we wsi Góra i Jeleńczewo.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r. oraz uchwała Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje:

1) we wsi Góra:

a) teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej, oznaczony symbolem F1_RZ3, w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, siedliskowej oraz usług, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 500 m^2, wyłącznie w pasie o szerokości do 250 m licząc od drogi powiatowej,

b) teren rolniczy,

c) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem F1_U, w ramach którego ustala się: lokalizację terenu usług lub działalności gospodarczej oraz utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów;

2) we wsi Jeleńczewo - teren zabudowy letniskowej, oznaczony symbolem P_ML, w ramach którego zakazuje się lokalizowania zabudowy w pasie terenu o szerokości 25 m wzdłuż brzegu jeziora, a dopuszcza się zagospodarowanie tego pasa na cele rekreacyjne oraz dopuszcza się

lokalizowanie obiektów turystycznych i gastronomicznych.

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

We wsi Góra, na terenie funkcjonującego gospodarstwa rolnego (Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna w Górze), w dawnym budynku biurowym, zlokalizowane są lokale mieszkalne, a budynek od wielu lat pełni funkcję mieszkalną. Z tego względu działki znajdujące się na projektowanym terenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (U/MN) uzyskają prawo wykorzystywania ich zgodnie z dotychczasową funkcją.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 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, poza procedurą planistyczną, na podstawie uchwały Nr 487/XLV/02 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie statutów sołectw gminy Śrem, zmienionej uchwałą Nr 331/XXXVIII/09 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 25 czerwca 2009 r. oraz uchwałą Nr 227/XXII/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 5 czerwca 2012 r., Burmistrz Śremu:

1) poinformował pisemnie mieszkańców Sołectw, za pośrednictwem Sołtysów, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o wyłożeniach projektu miejscowego planu do publicznego wglądu;

2) uzyskał pozytywne opinie Sołectw.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana ustaleń obowiązujących

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków właścicieli nieruchomości.

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