RYSUNEK PLANU

Uchwała Nr 314/XXXVIII/97
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 5 września 1997 r.
opublikowana w Dz.U.Woj.Poz. Nr 21 poz175 z dnia 21.10.1997r.

w sprawie: **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Nochowo.**

Na podstawie art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym, Dz.U.Nr 89 poz.415 z późniejszymi zmianami oraz art.18 ust.2 pkt 5 i art.40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym, tekst jednolity z 1996 r. Dz.U.Nr 13 poz.74 z późniejszymi zmianami, Rada Miejska w Śremie uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Nochowo, zwany dalej planem.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1

1. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice wyznaczone są :
- od wschodu przez oś ulicy Leśnej,
- od południa przez północną linię rozgraniczającą drogę krajową nr 432 Leszno - Śrem,
- od południowego-zachodu przez oś drogi gminnej do Błociszewa,
- od zachodu przez zachodnią linię rozgraniczającą drogę do Gaju,
- od północy przez północną granicę działek nr ewid. 119 i 96/12.

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 określa rysunek planu będący jego integralną częścią zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Nochowo", opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2

Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1/ strefie działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć obszar , na którym położone grunty przeznacza się na cele lokalizacji zakładów produkcyjnych, rzemieślniczych, baz, składów i magazynów, itp związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
2/ zieleni - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej - biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,

3/ właściwościach ochronnych zieleni - należy przez to rozumieć zespół cech, które we wzajemnym powiązaniu tworzą barierę izolacyjną minimalizującą negatywny wpływ inwestycji na środowisko i zdrowie ludzi,
4/ intensywności zabudowy kubaturowej, wyrażonej procentem powierzchni działki budowlanej - należy przez to rozumieć maksymalną wielkość powierzchni terenu zabudowanego,
5/ nasyceniu terenu zielenią, wyrażoną procentem powierzchni działki przeznaczonej na cele zieleni - należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię terenu, która ma zostać przeznaczona na cele zieleni,
6/ nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację obiektów w obszarze zwartym między tą linią, a linią rozgraniczającą ulicy,
7/ niskiej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć ograniczenie powierzchni zabudowy obiektów sytuowanych na działce budowlanej do maksymalnie 40% powierzchni działki i wysokości budynków służących działalności gospodarczej do 8 m., a budynków mieszkalnych do 12 m.,
8/ przekrojach poprzecznych ulic - należy przez to rozumieć rysunek przekroju drogowego z rozmieszczeniem na nim sieci technicznych przebiegających w ulicy,
9/ wysokości obiektów budowlanych - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych sposobach zagospodarowania

§3

1. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę działalności gospodarczej.
2. Linie rozgraniczające strefy działalności gospodarczej, o której mowa w ust.1, określone są na rysunku planu, a obszar strefy oznaczony symbolami "1G", "3G" i "4G".

§4

1. Na terenie objętym planem wyznacza się obszar lokalizacji zabudowy o niskiej intensywności przeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej z możliwością wprowadzenia jako funkcji uzupełniającej - funkcji mieszkaniowej.
2. Obszar, o którym mowa w ust.1, wydzielony jest na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, tworzącymi tereny, oznaczone symbolami "5GM" oraz "8GM - 15 GM".

§5

Na obszarze objętym planem zakazuje się sytuowanie obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi.

§6

Zakazuje się, aby uciążliwość działalności prowadzonej w obiektach zlokalizowanych:
1/. w strefie działalności gospodarczej oznaczonej na rysunku planu symbolem "G" - wykraczała poza linie rozgraniczające tych obszarów,
2/. w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem "GM", wykraczała poza granice działek budowlanych, na których usytuowany jest obiekt.

§7

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem "G" zakazuje się lokalizowania obiektów usług zdrowia, oświaty, kultury oraz budynków mieszkalnych.

§8

1. Na obszarze planu wyznacza się lokalizację urządzeń elektroenergetycznych /stacje transformatorowe/.
2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ustępie 1 określa rysunek planu, a obszary wyznaczone tymi liniami określają symbole "11a EE" i "13a EE".
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 i 2 zakazuje się lokalizowania innych obiektów budowlanych niż służących zasilaniu terenu w energię elektryczną.

§9

Na terenie objętym planem wyznacza się obszar zieleni leśnej, oznaczony na rysunku planu symbolami "2 ZL" i "7 ZL".

§10

Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem "ZL" zakazuje się lokalizowania jakichkolwiek budynków i budowli, w tym również urządzeń infrastruktury technicznej.

§11

Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania , są bezwzględnie obowiązujące.

Rozdział 3

Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.

§12

Linie rozgraniczające ulice, place i drogi publiczne są oznaczone na rysunku planu, a tereny nimi wydzielone symbolami KDK, KL, KD, KX. Linie te są bezwzględnie obowiązujące.

§13

W obszarze wydzielonym liniami rozgraniczającymi dróg i ulic zakazuje się sytuowania innych obiektów niż sieci techniczne oraz urządzenia służące komunikacji.

§14

1. Wyznacza się teren na lokalizację dróg o symbolach na rysunku planu 05 KL 1/2, 03 KD 1/2, 07 KD - 010 KD 1/2 i szerokości w liniach rozgraniczających - 12,0 m.
2. Linie rozgraniczające dróg, o której mowa w ust.1 określa rysunek planu.

§15

1. Wyznacza się teren na lokalizację drogi o symbolu 04 KDG i szerokości w liniach rozgraniczających 15,0 m.
2. Linie rozgraniczające drogi, o której mowa w ust.1 określa rysunek planu.

§16

1. Ustala się budowę przejść pieszych o symbolach 011 KX i 012 KX szerokości w liniach rozgraniczających 5,0 m., symbolach 013KX szerokości 4,0 m., 014 KX - szerokości 6,0 m.
2. Linie rozgraniczające przejść pieszych, o których mowa w ust.1 określa rysunek planu.
3. Przejście piesze o symbolu 014 KX zakończone jest placem nawrotu o wymiarach 12x12 m. i służy obsłudze komunikacyjnej działek utworzonych poprzez wtórny podział działki przylegającej do drogi 09 KD 1/2 i terenu oznaczonego symbolem 7 ZL.
4. Do czasu wydzielenia działek, o których mowa w ust.3 ustala się jako tymczasowe zagospodarowanie terenu oznaczonego symbolem 014 KX "teren bez prawa zabudowy".
5. Jeżeli wtórny podział nie nastąpi, cała działka otrzymuje przeznaczenie podstawowe - działalność gospodarcza z prawem zabudowy mieszkaniowej.

§17

Zakazuje się likwidowania wyznaczonych planem ulic, z wyjątkiem przejścia pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 014 KX i włączenia ich w obszar terenów przeznaczonych pod zabudowę.

§18

Zakazane jest wydzielanie gruntów pod drogi i ulice, jeśli niniejszy rysunek planu nie określa dla nich linii rozgraniczających.

Rozdział 4

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

§19

Ustala się, że zabudowa terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem "G" może nastąpić dopiero po wyposażeniu terenu w niezbędne sieci techniczne: wodociąg, gazociąg, kanalizację sanitarną i sieć elektroenergetyczną.

§20

Zasilanie zakładów produkcyjnych, usytuowanych na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem "G" i symbolem "GM", wymagających zwiększonego poboru energii elektrycznej, odbywać się będzie w sposób i na zasadach uzgodnionych z dysponentem mocy elektroenergetycznej.

§21

Zasilanie budynków mieszkalnych i obiektów nie wymagających zwiększonego poboru mocy energetycznej odbywać się będzie ze stacji transformatorowych zlokalizowanych na obszarze wyznaczonym planem, na warunkach wydanych przez dysponenta mocy elektrycznej.

Rozdział 5

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu. Linie zabudowy. Gabaryty obiektów. Maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.

§22

Zakazuje się sytuowania obiektów poza granicami obszaru wyznaczonego na rysunku planu linią zabudowy oznaczoną linią ciągłą z ząbkami skierowanymi do wnętrza terenu podlegającego zabudowie.

§23

1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla obszarów oznaczonych na rysunku planu symbolami : "8 GM - 15 GM"
2. Usytuowanie linii zabudowy, o której mowa w ust.1 określa rysunek planu.

3. Linia, o której mowa w ust.1 usytuowana jest w odległości 12,0 m. od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami "05 KL 1/2 i ulicy Leśnej oraz w odległości 6,0 m. od linii rozgraniczającej dróg , "08 KD 1/2", częściowo drogi "09 KD 1/2" i "010 KD 1/2", w odległości 13,0 m. od linii rozgraniczającej drogi "09 KD 1/2" na jej odcinku przylegającym do terenu oznaczonego symbolem "7 ZL" i w odległości 25,0 m. od jezdni drogi krajowej nr 432.

§24

1. Ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami "1G, 3G, 4G" nieprzekraczalną linię zabudowy .
2. Linia zabudowy, o której mowa w ust.1 oznaczona jest na rysunku planu.
3. Usytuowanie linii, o której mowa w ust. 1 określono na rysunku planu w odległości 12,0 m od dróg o symbolach 05 KL 1/2 i 07 KD 1/2 oraz w odległości 10,0 m od dróg o symbolach 04 KDG i 03 KD 1/2.

§25

Nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi krajowej nr 432 Leszno - Śrem usytuowana jest w odległości 25,0 m. od krawędzi jezdni.

§26

Nakazuje się sytuowanie miejsc postojowych na terenie działek budowlanych przeznaczonych na cele prowadzenia działalności gospodarczej w ilościach właściwych dla rodzaju prowadzonej działalności gospodarczej.

§27

Pod zabudowę można przeznaczyć nie więcej niż 50% powierzchni działki na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "G" oraz nie więcej niż 40% na terenach oznaczonych symbolem "GM".

§28

Na terenach oznaczonych symbolem "GM" zakazuje się sytuowania obiektów, których wysokość jest większa niż 12,0 m w zabudowie mieszkaniowej i 8,0 m w zabudowie związanej z działalnością gospodarczą.

§29

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "1G", "3G", "4G" zakazuje się sytuowania budynków, których wysokość jest większa niż 17,0 m.

§30

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "1G","3G"i "4G" zakazuje się lokalizowania budowli, których wysokość jest większa niż 22,0 m.

§31

Budynki mieszkalne na terenach oznaczonych symbolem "GM" należy realizować z dachami stromymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 22 do 45 stopni z pokryciem ceramicznym, bitumicznym lub blaszanym dachówko podobnym.

§32

Wysokość ogrodzeń od strony ulicy na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem "GM" ustala się na 1,5 m., a na terenach oznaczonych symbolem "G" - 1,7 m.

Rozdział 6

Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

§33

1. Ustala się, że każda nowo wydzielona działka musi mieć bezpośredni utwardzony zjazd z ulic wyznaczonych planem .
2. Zakazuje się tworzenia dróg i dojazdów nie przewidzianych planem.

§34

Zakazuje się tworzenia działek mniejszych niż 10 000 m2 w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem "1G"i "3G" oraz 5000 m2 w obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem "4G", a w obszarze oznaczonym "GM" - mniejszych niż 1000 m2.

§35

Zakazuje się w obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolami "G" i "GM" tworzenia działek większych niż teren wydzielony projektowanymi ulicami.

§36

Zakazuje się w obszarze oznaczonym symbolem "GM" wydzielania działek budowlanych w ten sposób, aby przylegały dłuższym bokiem do ulicy, z wyjątkiem działek położonych przy skrzyżowaniach ulic.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenu.

§37

Na terenie objętym planem obowiązuje całkowity zakaz urządzania składowisk odpadów.

§38

Na każdej działce w obszarze oznaczonym symbolem "GM" należy przeznaczyć przynajmniej 40% powierzchni terenu na cele urządzenia zieleni, a w obszarze "G" - 30%.

§39

1. Na terenie oznaczonym symbolem "G" nakazuje się w granicach działek, z pominięciem obszarów wjazdowych, bezwzględnie wprowadzić zieleń w formie zadrzewień szpalerowych o szerokości pasa nie mniejszej niż 5,0 m.
2. Zieleń, o której mowa w ust. 1 stanowi część ułamkową zieleni obligatoryjnej określonej w §38.
3. Inwestycje, dla których przepisy szczególne przewidują - jako warunek realizacji - wytworzenie pasa zieleni ochronnej, mogą być realizowane dopiero po osiągnięciu przez tę zieleń właściwości ochronnych.

§40

Do momentu powstania rzeczywistej potrzeby wydzielenia dróg i ulic dla obsługi inwestorów podejmujących działalność gospodarczą, dla terenów przeznaczonych na te cele ustala się tymczasowe - jak dotychczasowe rolnicze.

Rozdział 8

Stawka służąca naliczaniu opłat na rzecz Gminy

§41

Zgodnie z art. 10 ust. 3 w związku z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 %.

Rozdział 9

Przepisy końcowe

§42

Traci moc uchwała Nr 16/LIV/94 Rady Miasta i Gminy Śrem w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem z dnia 25 maja 1994r. ogłoszona w Dz.Urz.Woj.Pozn. Nr 12 z dnia 12 lipca 1994r. poz.121 w części dotyczącej obszaru objętego niniejszym planem.

§43

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Śremie.

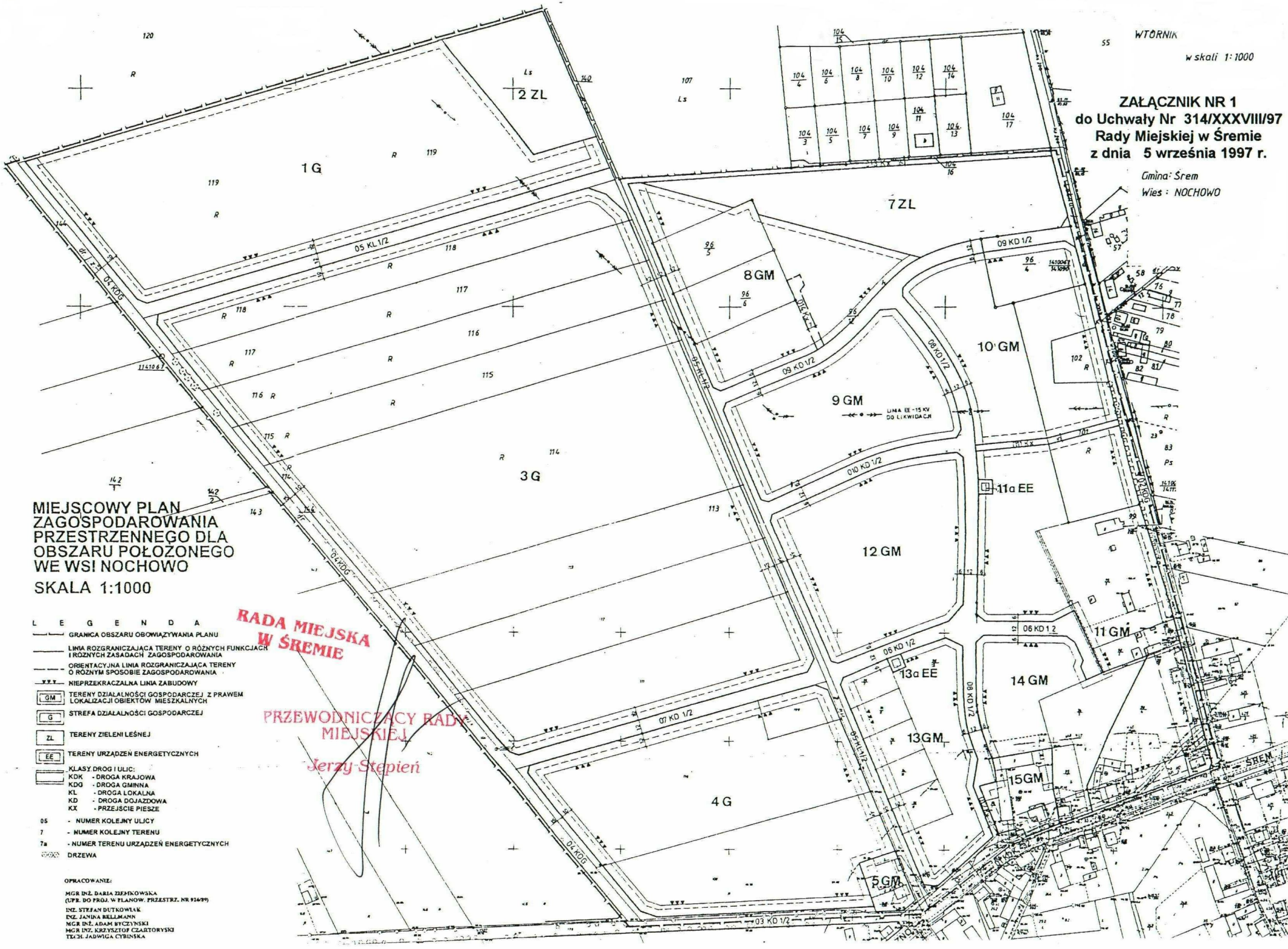
§44

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.

UZASADNIENIE

do uchwały nr 314/XXXVIII/97
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 5 września 1997 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Nochowo, zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym był uzgodniony i zaopiniowany przez wojewodę, właściwe organy administracji rządowej i organy wojskowe oraz bezpieczeństwa państwa w zakresie ich właściwości.
Pierwsze wyłożenie projektu planu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko miało miejsce w dniach od 28 kwietnia 1997 r. do 22 maja 1997 r. W okresie wyłożenia do ustaleń projektu planu wpłynął protest i zarzut. Zarząd Miejski w Śremie postanowił uwzględniając zarzut i protest, wprowadzić poprawki do projektu planu i dokonać ponownego wyłożenia.
Termin drugiego wyłożenia projektu planu miał miejsce w dniach od 24 lipca 1997 r. do 15 sierpnia 1997 r.
W terminie 14 dni po zakończeniu okresu wyłożenia jak i w okresie drugiego wyłożenia nie wpłynęły żadne protesty i zarzuty.
Dla obszaru objętego projektem planu zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na nierolne i nieleśne wyraził:
- dla gruntów klasy V, VI i gruntu leśnego prywatnego o powierzchni 0,18 ha Wojewoda Poznański pismem Nr GG-V-6012/Śm/2/94/363 z 15 lutego 1994 r.
- dla gruntów klasy III i IV Minister Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej decyzją Nr GZ. tr. 0602/z-63717/94 z dnia 1994.07.28.
Zarząd Miejski w Śremie przygotował projekt planu, ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenia i komunikaty o terminie Sesji Rady Miejskiej, na której będzie rozpatrywany projekt planu.
W związku ze spełnieniem wymogów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie trybu postępowania przy sporządzaniu projektu planu, podjęcie przedmiotowej uchwały zatwierdzającej projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Nochowo staje się zasadne.



WTÓRNIK
w skali 1:1000
ZAŁĄCZNIK NR 1
do Uchwały Nr 314/XXXVIII/97
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 5 września 1997 r.
Gmina: Śrem
Wieś: NOCHOWO
1 G
2 ZL
3 G
4 G
5 GM
7 ZL
8 GM
9 GM
10 GM
11 GM
11a EE
12 GM
13 GM
13a EE
14 GM
15 GM
05 KL 1/2
04 KDG
09 KD 1/2
08 KD 1/2
010 KD 1/2
06 KD 1/2
07 KD 1/2
03 KD 1/2
LINIA EE - 15 KV DO LIKWIDACJI
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO WE WSI NOCHOWO
SKALA 1:1000
L E G E N D A
GRANICA OBSZARU OBOWIĄZYWANIA PLANU
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
ORIENTACYJNA LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
GM TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ Z PRAWEM LOKALIZACJI OBIEKTÓW MIESZKALNYCH
G STREFA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
ZL TERENY ZIELENI LEŚNEJ
EE TERENY URZĄDZEŃ ENERGETYCZNYCH
KLASY DRÓG I ULIC:
KDK - DROGA KRAJOWA
KDG - DROGA GMINNA
KL - DROGA LOKALNA
KD - DROGA DOJAZDOWA
KX - PRZEJŚCIE PIESZE
05 - NUMER KOLEJNY ULICY
7 - NUMER KOLEJNY TERENU
7a - NUMER TERENU URZĄDZEŃ ENERGETYCZNYCH
DRZEWA
OPRACOWANIE:
MGR INŻ. DARIA ZIEMKOWSKA
(UPR. DO PROJ. W PLANOW. PRZESTRZ. NR 926/89)
INŻ. STEFAN DUTKOWIAK
INŻ. JANINA BELLMANN
MGR INŻ. ADAM BYCZYNSKI
MGR INŻ. KRZYSZTOF CZARTORYSKI
TECH. JADWIGA CYBINSKA
RADA MIEJSKA W ŚREMIE
PRZEWODNICZĄCY RADY MIEJSKIEJ
Jerzy Stępień