UCHWAŁA NR 108/XIII/07
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 23 sierpnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Psarskie

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:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1.1. Po stwierdzeniu 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) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Psarskie oraz dla części obrębu Szymanowo, o powierzchni około 467 ha, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna, opracowana na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, zwana dalej rysunkiem planu
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **budynku** – należy przez to rozumieć budynek zdefiniowany w rozporządzeniu w sprawie Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych;
2) **intensywności zabudowy –** należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych, podzieloną przez powierzchnię działki budowlanej;
3) **nieuciążliwych usługach –** należy przez to rozumieć takie obiekty, które w miejscu lokalizacji, a nie tylko poza granicami działki budowlanej, nie powodują przekroczeń norm i standardów określonych przez odrębne przepisy;

4) **terenach oznaczonych symbolem literowym –** należy przez to rozumieć całą grupę terenów oznaczonych na rysunku planu tym symbolem literowym;
5) **terenach oznaczonych symbolem literowym i następującą po nim liczbą w nawiasie –** należy przez to rozumieć całą grupę terenów dróg tej samej klasy technicznej i o tej samej szerokości drogi w liniach rozgraniczających;
6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, oznaczony odpowiednim symbolem literowym lub cyfrowo-literowym, z zastrzeżeniem, że termin „teren" został zastosowany także:
   a) w wyrażeniu „powierzchnia terenu biologicznie czynna",
   b) w wyrażeniu „teren ochrony bezpośredniej", który należy rozumieć zgodnie z przepisami prawa wodnego;
7) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2004 r. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.), z wyłączeniem elementów składających się na systemy komunikacji, o których mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
8) **wysokości** – należy przez to rozumieć pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu; w przypadku budynków, wysokość liczona jest zgodnie z przepisami prawa budowlanego;
9) **zabudowie** – należy przez to rozumieć budynek lub budynki, z zastrzeżeniem, że ten termin, zastosowany w wyrażeniach frazeologicznych, które zostały zdefiniowane w ustawach lub wydanych na ich podstawie rozporządzeniach, zachowuje znaczenie nadane mu przez te definicje.

§ 3.1. Oznaczeniami, wynikającymi z odrębnych przepisów są:
1) granica obrębu przecinająca obszar planu;
2) granica Rogalińskiego Parku Krajobrazowego;
3) granica planowanego obszaru NATURA 2000 „Rogalińska Dolina Warty";
4) stanowisko bluszczu pospolitego objęte ochroną pomnikową;
5) granica terenu ochrony bezpośredniej strefy ochronnej ujęcia wody „Przywale" w Śremie;
6) przewidywany zasięg obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;

7) granica parku wpisanego do rejestru zabytków;
8) budynek wpisany do rejestru zabytków;
9) zasięg stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków.

2. Stosowane są następujące oznaczenia nie wymienione w ust. 1, służące określeniu lokalizacji obowiązujących ustaleń planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) granica odrębnych opracowań planistycznych;
3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4) budynek zabytkowy znajdujący się w ewidencji zabytków;
5) zasięg stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków;
6) strefa lokalizacji dominanty;
7) nieprzekraczalna linia zabudowy w sąsiedztwie skarpy nadwarciańskiej;
8) punkt zamknięcia osi widokowej nowej jezdni ulicy Platanowej;
9) punkt widokowy;
10) symbole terenów.

3. Za szczegółowy przebieg granic oznaczonych linią należy przyjmować:
1) granice działek geodezyjnych na odcinkach, na których te granice pokrywają się i są równocześnie równoległe do osi linii oznaczonych na rysunku planu;
2) osie linii oznaczone na rysunku planu w innych przypadkach niż wymienione w pkt 1.

4. W przypadku granic oznaczonych linią i dodatkowymi graficznymi oznaczeniami, takimi jak koła lub inne znaki i figury geometryczne, przebieg granicy określa wymieniona linia; zasadę określoną w ust. 3 stosuje się odpowiednio.

5. W przypadku, gdy linii, o której mowa w ust. 3, towarzyszą dwa lub większa liczba różnych oznaczeń graficznych oznacza to, że ta linia stanowi granice odpowiednio dwóch lub większej liczby wydzieleń.

6. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1 i 2 elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2
Przepisy ogólne

§ 4.1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:
1) **U** – tereny zabudowy usługowej;
2) **UU** – tereny zabudowy usługowej - budynków użyteczności publicznej;

3) **UK** – tereny obiektów kultu religijnego;
4) **USW** – tereny rekreacji przywodnej;
5) **UZP** – tereny zabudowy usługowej – tereny domu opieki społecznej;
6) **UX** – tereny zabudowy usługowej – teren gospodarstwa rolnego;
7) **UMN** – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
8) **MWU** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej;
9) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
10) **MNU** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami;
11) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
12) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
13) **UKS** – tereny zabudowy usługowej i tereny stacji paliw;
14) **IT** – tereny infrastruktury technicznej;
15) **T** – telekomunikacja;
16) **ZPUS** – tereny publicznej zieleni urządzonej oraz tereny sportu i rekreacji;
17) **ZL** – lasy;
18) **ZE** – tereny enklaw zieleni przywodnej;
19) **WN** – tereny przywodne w sąsiedztwie koryta Warty;
20) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
21) **R** – tereny rolnicze;
22) **RZ** – tereny łąk i pastwisk w dolinie Warty;
23) **KDG** – tereny drogi publicznej głównej;
24) **KDZ** – tereny dróg publicznych zbiorczych;
25) **KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych;
26) **KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych;
27) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
28) **KDWR** – tereny dróg wewnętrznych śródpolnych;
29) **KDX** – tereny publicznych ciągów pieszych;
30) **KDWX** – tereny wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych;
31) **KK** – tereny kolei.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

§ 5.1. Obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wymienione w ust. 2-6.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **UKS**, **UMN** i **U** zakazuje się lokalizowania reklam o powierzchni przekraczającej 6 m^2, umieszczanych jako wolnostojące lub na ogrodzeniach.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się umieszczanie reklam o powierzchni przekraczających 6 m^2 w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
1) reklamy umieszczane są na budynkach;
2) informują wyłącznie o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której znajduje się budynek.
4. Na terenach nie wymienionych w ust. 2 zakazuje się lokalizacji reklam o powierzchni przekraczającej 2 m^2, umieszczanych jako wolnostojące lub na ogrodzeniach.
5. Na terenach nie wymienionych w ust. 2 dopuszcza się umieszczanie reklam, w tym o powierzchni przekraczającej 2 m^2, w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:
1) reklamy umieszczane są na budynkach;
2) informują wyłącznie o działalności prowadzonej na nieruchomości, na której znajduje się budynek.
6. Zakazuje się stosowania rażących kolorów elewacji i dachów.

§ 6.1. Obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymienione w ust. 2-9.
2. W odniesieniu do wymienionych poniżej obiektów i obszarów powołanych na mocy odrębnych przepisów obowiązują odnoszące się do nich decyzje i przepisy:
1) Rogaliński Park Krajobrazowy;
2) projektowany obszar NATURA 2000 „Rogalińska Dolina Warty;
3) pomnik przyrody – stanowisko bluszczu pospolitego znajdujące się na terenie o symbolu 10ZL;
4) teren ochrony bezpośredniej strefy ochrony ujęcia wody podziemnej „Przywale" w Śremie;
5) obszar bezpośredniego zagrożenia powodzią.
3. W zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Najwyższej i Wysokiej Ochrony nr 150, występuje konieczność odpowiedniego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniami zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Należy zapewnić dostęp do rowów melioracyjnych dla służb odpowiedzialnych za jego eksploatację. Dopuszcza się zmianę ich przebiegu, a także ich przykrycie lub skanalizowanie, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych i za zgodą zarządcy rowu.
5. Na terenach, na których dopuszcza się możliwość realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, a także na terenie oznaczonym symbolem: 1**U**, **UU**, **UKS**, **UK**, **USW, UZP** i **IT** wszelkie powierzchnie nie zabudowane i nie utwardzone powinny być pokryte zielenią; nie dotyczy to obszarów objętych

pracami budowlanymi oraz urządzeń sportowo-rekreacyjnych takich, jak pokrywane piaskiem m.in.: plaże, skocznie w dal, piaskownice itp.

6. Zakazuje się lokalizacji:
   1) składowisk odpadów;
   2) stacji bazowych telefonii komórkowej.
7. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć naruszających standardy jakości środowiska, określone w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 8.
8. Zakaz, o którym mowa w ust. 7, nie dotyczy:
   1) urządzeń infrastruktury technicznej innych niż stacje bazowe telefonii komórkowej oraz infrastruktury komunikacyjnej;
   2) obiektów innych niż wymienione w pkt 1, dla których – na mocy przepisów o ochronie środowiska – można wyznaczyć „obszary ograniczonego użytkowania".
9. Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt stały ludzi powinny być lokalizowane poza zasięgiem uciążliwości określonym w przepisach o ochronie środowiska lub w ich zasięgu, pod warunkiem zastosowania w nich rozwiązań odpowiednio ograniczających te uciążliwości; dotyczy to przede wszystkim uciążliwości wywoływanych ruchem na drogach publicznych oraz wewnętrznych, a także na linii kolejowej.

§ 7.1. Obowiązują ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wymienione w ust. 2-5.

2. Wymienione poniżej obiekty i ich otoczenie podlegają ochronie ze względu na umieszczenie w rejestrze zabytków:
   1) pałac wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1362/A z 1972 r.;
   2) park wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 1718/A z 1975 r.
3. Wymienione poniżej obiekty i ich otoczenie podlegają ochronie:
   1) cztery budynki gospodarskie przy ul. Topolowej, zlokalizowane na działce geodezyjnej nr 55/3;
   2) budynek mieszkalny przy ul. Topolowej 30, zlokalizowany na działce geodezyjnej nr 420;
   3) budynek mieszkalny przy ul. Topolowej 31, zlokalizowany na działkach geodezyjnych nr 385-388;
   4) budynek gospodarczy (segmentowy) przy ul. Wiśniowej, zlokalizowany na działkach geodezyjnych nr 409-419;
   5) stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu liczbami 29-34, 36, 37, 39, 48-50.
4. Przedmiotem ochrony w obiektach, o których mowa w ust. 3, są ich historyczne bryły i elewacje oraz zewnętrzne detale, a także zabytki archeologiczne, które mogą występować w granicach działek geodezyjnych, na których te obiekty są zlokalizowane.

5. Prace ziemne podczas inwestycji na obszarach występowania stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 3 pkt 5 wymagają badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 8.1. Obowiązują ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wymienione w ust. 2-4 i w innych przepisach niniejszej uchwały.
2. Ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych i publicznych ciągów pieszych należy wykonać wyłącznie: z kamienia, z nie otynkowanej cegły, z pokrytego tynkiem muru, z prętów lub siatek metalowych lub z drewna; dopuszcza się także wykorzystywanie jako ogrodzenie strzyżonych żywopłotów.
3. Część ogrodzenia wzdłuż dróg publicznych przekraczająca 1,3 m wysokości musi być ażurowa z prześwitami zajmującymi co najmniej 80% powierzchni; nie dotyczy to żywopłotów.
4. Na terenie dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, nośników reklamowych, o powierzchni nie przekraczającej 2 m^2, oraz jednokondygnacyjnych budynków usługowo-handlowych pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i urządzeniami infrastruktury technicznej oraz za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi oraz przy uwzględnieniu innych ustaleń planu i regulacji określonych w przepisach odrębnych.

§ 9.1. Obowiązują ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu wymienione w ust. 2-11 i w ustaleniach dla poszczególnych terenów zamieszczonych w rozdziale 3.
2. Zakazuje się wznoszenia nowych budynków w odległości od linii rozgraniczającej mniejszej niż:
1) 8 m od terenów dróg oznaczonych symbolem **KDG**;
2) 8 m od terenów dróg oznaczonych symbolem **KDZ**;
3) 6 m od terenów dróg oznaczonych symbolem **KDL**;
4) 5 m od terenów dróg oznaczonych symbolem **KDD**;
5) 6 m od terenów dróg oznaczonych symbolem **KDW**;
6) 6 m od terenów wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolem **KDWX**;
7) 10 m od terenów oznaczonych symbolem **KK**;
8) 6 m od terenu oznaczonego symbolem **1KDWR**.
3. Za zgodą zarządców publicznych ciągów pieszych oznaczonych symbolami: **1KDX(8)**, **5KDX(10)**, **6KDX(3)** i **7KDX(10)**, dopuszcza się lokalizowanie budynków przy granicach tych przejść.

4. Maksymalna wysokość budynków, z zastrzeżeniem ust. 7 i 8, nie może przekraczać:
   1) 15 m na terenach oznaczonych symbolami: **U**, **UU**, **UKS**, **UK**, **MWU** i **MW**;
   2) na terenach nie wymienionych w pkt 1, na których dopuszczono wznoszenie budynków:
      a) 12 m w odniesieniu do budynków, w których nie są zlokalizowane mieszkania,
      b) 10 m w odniesieniu do budynków, w których są zlokalizowane mieszkania.
5. Wysokość masztów, anten i innych urządzeń ustawianych na budynkach nie może przekraczać 3 m.
6. Wysokość wolnostojących masztów (np. flagowych) nie może przekraczać 10 m od poziomu terenu.
7. W strefach lokalizacji dominant dopuszcza się podniesienie określonej w ust. 4 wysokości budynków o 3,5 m.
8. Dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem **1UK** wzniesienie obiektu sakralnego o maksymalnej wysokości 30 m.
9. Na terenach bez określonych zasad kształtowania geometrii dachu, dopuszcza się dowolną geometrię dachu.
10. Dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących budynków polegającej na dobudowie, z zachowaniem obecnej geometrii dachu.
11. Wskaźnik procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnej określany w niniejszej uchwale, należy liczyć bez uwzględnienia powierzchni zieleni projektowanej na dachach i ścianach budynków oraz wypełnień w nawierzchniach ażurowych.

§ 10.1.Obowiązują ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków wydzielania działek, w tym budowlanych, wymienione w ust. 2-7.
2. Linie rozgraniczające, o których mowa w § 4 ust. 2, stanowią równocześnie granice działek przewidzianych do wydzielenia, z zastrzeżeniem ust. 7.
3. Dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla obiektów komunikacji i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Dopuszcza się wydzielanie także innych, niż określono w ust. 3, nowych działek przy uwzględnieniu następujących zasad:
   1) nowy układ działek umożliwi obsługę każdej z nich w zakresie infrastruktury technicznej i dostępu do drogi publicznej, w zgodzie z regulacjami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi;
   2) dopuszcza się realizowanie obsługi i dostępu, o których mowa w punkcie 1, poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku

planu lub wyznaczone na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:
   a) **KDW**, których szerokość wynosi co najmniej 10 m,
   b) **KDWX** oraz **KDW**, których szerokość wynosi mniej niż 10 m, jedynie w odniesieniu do działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą bez usług i innych funkcji gospodarczych o powierzchni przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku,
   c) **KDWR** wyłącznie w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami **RM**, **R** i **ZL**;
3) drogi wewnętrzne, o których mowa w pkt 2, dają możliwość korzystania z nich przez wszystkich właścicieli działek budowlanych, które z tą drogą sąsiadują; w przypadku nie oznaczonych na rysunku planu dróg obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną, szerokość i inne parametry tych dróg mają spełniać wymagania określone dla dróg publicznych co najmniej klasy dojazdowej; powyższe ograniczenie nie dotyczy dróg wewnętrznych obsługujących wyłącznie tereny rolne, leśne lub przebiegające przez tereny znajdujące się w granicy obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
4) dopuszcza się wydzielenie nowych działek dla powiększenia sąsiedniej działki;
5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie będzie mniejsza na terenach oznaczonych symbolami:
   a) **UU**, **UKS**, **UMN**, **MWU**, **MW**, **MNU** i **MN** – niż 350 m^2,
   b) **UK**, **USW** i **UX** - niż 2000 m^2;
6) minimalna powierzchnia działki:
   a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej bez usług lub innych funkcji gospodarczych zajmujących ponad 30% powierzchni całkowitej budynku - wynosi 600 m^2,
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z jednym lokalem mieszkalnym oraz z usługami lub innymi funkcjami gospodarczymi o powierzchni przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, zlokalizowanymi w tym samym budynku co mieszkanie - wynosi 1000 m^2,
   c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub innymi funkcjami gospodarczymi usytuowanymi w odrębnym budynku lub budynkach – wynosi 1500 m^2,
   d) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MW** – wynosi 2000 m^2;

7) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonych działek od strony dróg publicznych lub wewnętrznych, na której dopuszcza się wprowadzanie zabudowy:
   a) mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - wynosi 18 m,
   b) mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - wynosi 12 m,
   c) mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - wynosi 6 m,
   d) mieszkaniowej wielorodzinnej w układzie segmentowym - wynosi 20 m, a w układzie wolnostojącym - wynosi 30 m,
   e) mieszkaniowej jednorodzinnej z pomieszczeniami usługowymi lub służącymi prowadzeniu działalności gospodarczej o powierzchni przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku - wynosi 20 m,
   f) mieszkaniowej z obiektami usługowymi i produkcyjnymi zlokalizowanymi w odrębnym budynku lub budynkach - wynosi 30 m.

5. Dopuszcza się łączenie działek, które nie spowoduje pomniejszenia powierzchni dróg publicznych, oraz pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z innymi ustaleniami planu i regulacjami określonymi w przepisach odrębnych.
6. W odniesieniu do działek budowlanych, na których znajdują się obiekty zabytkowe wymienione w § 7 ust. 2, obowiązują ograniczenia w zakresie dokonywania podziałów geodezyjnych, określone w przepisach o ochronie zabytków.
7. Dopuszcza się odstąpienie od wydzielenia działek wzdłuż linii rozgraniczających, jeżeli tereny po obu stronach linii rozgraniczającej mają służyć jednemu właścicielowi i zostać zagospodarowane w zgodzie z niniejszą uchwałą.

§ 11.1. Obowiązują ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, określone w ust. 2-8.
2. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych budynków na następujących terenach oznaczonych symbolami: **T**, **ZE**, **WN**, **WS**, **R, RZ**, **KDWX** i **KDWR**.
3. Obowiązuje zakaz lokalizacji budynków poza określoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy w sąsiedztwie skarpy nadwarciańskiej, na terenach na których została ona wyznaczona.
4. Dopuszcza się remonty budynków znajdujących się poza nieprzekraczalną linią zabudowy, o której mowa w ust. 3, oraz w bliższych odległościach od linii rozgraniczających dróg niż określono w § 9 ust. 2.
5. Obowiązują następujące regulacje odnośnie lokalizacji wymienionych niżej obiektów, w uzupełnieniu przepisów odrębnych i innych regulacji niniejszej uchwały:

1) lokalizację stacji paliw płynnych dopuszcza się wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami: **UKS** i **U**;
2) nowe obiekty służące produkcji rolniczej o powierzchni zabudowy przekraczającej 50 m^2 mogą być lokalizowane wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem **RM**;
3) zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych w budynkach o powierzchni zabudowy przekraczającej 1000 m^2.

6. Obowiązują ograniczenia przedstawione w ust. 7 i 8 dla terenów oznaczonych symbolami:
1) **UMN** identyfikowanych następującymi numerami porządkowymi: 1 i 2;
2) **MWU** identyfikowanych następującymi numerami porządkowymi: 1-5 i 7;
3) **MW** identyfikowanych następującymi numerami porządkowymi:1, 2, 4 i 5;
4) **MNU** identyfikowanych następującymi numerami porządkowymi: 1-6, 20 - 22;
5) **MN** identyfikowanych następującymi numerami porządkowymi: 1,2 i 5-8.

7. Dopuszcza się wydzielanie działek wewnątrz terenu dopiero po wydzieleniu geodezyjnym niezbędnej części drogi publicznej lub wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu, która będzie sąsiadować z przewidywaną do wydzielenia działką zlokalizowaną, na terenach wymienionych w ust. 6.
8. Do czasu spełnienia warunków, o których mowa w ust. 7 na terenach wymienionych w ust. 6:
1) dopuszcza się wydzielanie działek jedynie na zasadach określonych w § 10 ust 2 i 3;
2) zakazuje się wznoszenia jakichkolwiek budynków.

§ 12.1. Obowiązują ustalenia dotyczące zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej wymienione w ust. 2-12.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KK** przeznacza się dla linii kolejowej; dla tych terenów określa się następujące ustalenia:
1) dopuszcza się skrzyżowania na następujących odcinkach:
a) **1KK** – przy zachodnim krańcu terenu oznaczonego symbolem **1KDG**,
b) **3KK** - z drogą publiczną oznaczoną symbolem **7KDL(12)**,
c) **5KK** - z drogą publiczną oznaczoną symbolem **10KDL**,
d) **7KK** - z drogą publiczną oznaczoną symbolem **3KDG** i **4KDG**;
2) dopuszcza się tymczasowo przejazdy przez teren oznaczony symbolem **4KK** dla obsługi obiektów zlokalizowanych na terenie

oznaczonym symbolem **4RM, 8UMN** i **9UMN**, do czasu zapewnienia obsługi od strony dróg oznaczonych symbolami: **8KDL** i **23KDD** bezpośrednio lub pośrednio za pomocą związanych z nimi dróg dojazdowych i wewnętrznych;

3) przekraczanie terenów oznaczonych symbolem **KK** urządzeniami infrastruktury technicznej i nie wymienionymi w pkt 1 drogami, jedynie na warunkach i za zgodą zarządcy tego terenu;
4) pozostałe zasady zagospodarowania – zgodnie z przepisami odrębnymi i innymi regulacjami niniejszej uchwały.

3. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDG**, **KDZ**, **KDL** i **KDD** przeznacza się na drogi publiczne, dla których określa się następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z funkcją komunikacyjną dróg, na warunkach określonych w przepisach odrębnych i po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
2) w drogach, o których mowa w ust. 4-6 , należy zlokalizować ścieżki rowerowe;
3) obowiązują następujące zasady odnośnie obsadzania dróg rzędami drzew:
   a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ** oraz **KDL(20)**, winny rosnąć lub zostać posadzone co najmniej dwa rzędy drzew,
   b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL(15)** oraz **KDD(15)** powinien rosnąć lub zostać posadzony co najmniej jeden rząd drzew,
   c) obowiązek, o którym mowa w lit. b, dotyczy także terenów oznaczonych symbolami **4KDD** i **11KDD**,
   d) rzędy drzew, o których mowa w lit. a-c, o rozstawie drzew nie rzadszym niż 1 na 15 m, winny zajmować co najmniej 70% długości dróg.

4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG** przeznacza się na drogi główne, o minimalnych szerokościach przedstawionych poniżej:

1) **1KDG** – o zmiennej szerokości od 11 do 14 m;
2) **2KDG** – o zmiennej szerokości od 11 do 12 m, z wyłączeniem skrzyżowania;
3) **3KDG** – o zmiennej szerokości od 10 do 12 m, z wyłączeniem skrzyżowań;
4) **4KDG** – o zmiennej szerokości od 16 do 30 m, z wyłączeniem skrzyżowań.

5. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ** przeznacza się na drogi zbiorcze, o minimalnych szerokościach przedstawionych poniżej:

1) **KDZ(30)** oznaczone numerami porządkowymi 1-4 – 30 m, w tym droga oznaczona symbolem **4KDZ(30)** w części wchodząca w obszar planu dwoma fragmentami;
2) **KDZ(20)** oznaczone numerami porządkowymi 2 i 3 – 20 m.

6. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL** przeznacza się na drogi lokalne, o minimalnych szerokościach przedstawionych poniżej:
1) **KDL(20)** o numerach porządkowych 1, 2 i 4-6 – 20 m;
2) **3KDL(15)** – 15 m;
3) **7KDL(12) –** 12 m;
4) **8KDL** – o zmiennej szerokości od 9 do 12 m;
5) **9KDL** – o zmiennej szerokości od 10 do 12 m;
6) **10KDL** – o zmiennej szerokości od 12 do 15 m;
7) **11KDL** – o zmiennej szerokości od 9 do 12 m;
8) **12KDL** – o zmiennej szerokości od 12 do 20 m, z wyłączeniem skrzyżowań;
9) **13KDL** – o zmiennej szerokości od 10 do 14 m, z wyłączeniem skrzyżowań;
10) **14KDL** – o zmiennej szerokości od 10 do 15 m.

7. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD** przeznacza się na drogi dojazdowe, o minimalnych szerokościach przedstawionych poniżej:
1) **KDD(15)** oznaczone numerami porządkowymi 4 i 11 – 15 m;
2) **KDD(12)** oznaczone numerami porządkowymi 1, 5-10, 13 i 18 – 12 m;
3) **KDD(10)** oznaczone numerami porządkowymi 14, 15, 17 i 22 – 10 m;
4) **2KDD** – o zmiennej szerokości od 11 do 12 m, z wyłączeniem skrzyżowań;
5) **3KDD** – 10 m;
6) **12KDD** – 10 m;
7) **16KDD** – o zmiennej szerokości od 8 do 12 m;
8) **19KDD** – o zmiennej szerokości od 6 do 8, z wyłączeniem placów;
9) **20KDD** – 8 m;
10) **21KDD** – o zmiennej szerokości od 8 do 10 m;
11) **23KDD** – o zmiennej szerokości od 10 do 15 m;
12) **24KDD** – o zmiennej szerokości od 10 do 20 m;
13) **25KDD** – 15 m;
14) **26KDD –** 14 m;
15) **27KDD** – o zmiennej szerokości od 10 do 15 m;
16) **28KDD –** 12 m;
17) **29KDD** – o zmiennej szerokości od 12 do 15 m;
18) **30KDD** – 12 m, z wyłączeniem skrzyżowań;
19) **31KDD** – o zmiennej szerokości od 21 do 22 m;

20) **32KDD** – 15 m, z wyłączeniem skrzyżowań;
21) **33KDD** – 18, z wyłączeniem skrzyżowań;
22) **34KDD** – o zmiennej szerokości od 14 do 16 m.
23) **35KDD** – o zmiennej szerokości od 14 do 16 m.

8. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX** przeznacza się dla publicznych ciągów pieszych, dla których określa się następujące ustalenia:
1) minimalne szerokości ciągów w liniach rozgraniczających wynoszące dla terenów:
   a) **KDX(10)** oznaczonych numerami porządkowymi 5 i 7– 10 m,
   b) **1KDX(8)** – 8 m,
   c) **6KDX(3)** – 3 m,
   d) **2KDX** – 10 m,
   e) **3KDX** – o zmiennej szerokości od 7 do 12 m,
   f) **4KDX** – 3 m;
2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna w ciągach o szerokości przekraczającej 5 m wynosi 10%;
3) dopuszcza się wprowadzenie ruchu samochodowego wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami **3KDX** i **4KDX**;
4) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych za zgodą zarządcy.

9. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** przeznacza się na drogi wewnętrzne, dla których określa się następujące ustalenia:
1) minimalne szerokości dróg w liniach rozgraniczających wynoszące dla terenów:
   a) **KDW(10)** – oznaczonych numerami porządkowymi 1-4, 6-8 i 10 – 10 m,
   b) **5KDW** – o zmiennej szerokości od 8 do 10 m,
   c) **11KDW** – 10 m,
   d) **12KDW** – 10 m;
2) na drogach o szerokości co najmniej 10 m jezdnia nie może być węższa niż 5 m;
3) w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych.

10. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDWX** przeznacza się na wewnętrzne ciągi pieszo-jezdne, dla których określa się następujące ustalenia:
1) minimalna szerokość ciągów w liniach rozgraniczających wynosząca dla terenów:
   a) **1KDWX** – o zmiennej szerokości od 6 do 8 m,
   b) **2KDWX** – 5 m, z wyłączeniem skrzyżowań;
2) w pasie drogowym nie dopuszcza się lokalizacji miejsc postojowych.

11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDWR** przeznacza się na drogę wewnętrzną śródpolną, dla której określa się następujące ustalenia:
1) szerokość pasa według obecnego wydzielenia geodezyjnego;

2) dopuszcza się wykonanie urządzeń służących odwodnieniu oraz utwardzenie nawierzchni.

12. W granicach poszczególnych działek budowlanych należy przewidzieć lokalizację niezbędnej ilości miejsc postojowych. Miejsca postojowe mogą być realizowane jako terenowe lub w obiektach budowlanych; ustala się następujące wymagania odnośnie minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) 1,5 miejsca na jedno mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) na stacji paliw płynnych 2 miejsca postojowe na każdy dystrybutor i stanowisko mycia pojazdów;
3) liczbę miejsc postojowych, o której mowa w pkt 2, należy powiększyć w przypadku prowadzenia sprzedaży innych poza paliwami towarów lub prowadzenia innej działalności – m.in. gastronomicznej – o ilość miejsc wynikającą z pkt 4;
4) w obiektach usługowych i produkcyjnych minimalna liczba miejsc postojowych wynosi 1 miejsce postojowe na każde 4 osoby mogące jednocześnie przebywać w obiekcie, z zastrzeżeniem, że nie dotyczy to obiektów sakralnych, domów opieki społecznej oraz obiektów szkolnictwa i wychowania dzieci i młodzieży.

13. Lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w ust. 12, dopuszcza się na innych działkach budowlanych na obszarze planu, na których niniejszy plan to przewiduje, z wyjątkiem terenów dróg publicznych - za zgodą ich właścicieli i w odległości nie większej niż 100 m od obiektu, który te miejsca mają obsługiwać.

14. W zakresie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

1) nowe urządzenia infrastruktury technicznej mogą być realizowane:
   a) na terenach oznaczonych symbolem **IT**, wraz z niezbędnymi budynkami,
   b) w drogach publicznych i wewnętrznych oraz publicznych przejściach pieszych i wewnętrznych ciągach pieszo-jezdnych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z ich funkcjami komunikacyjnymi i w zgodzie z przepisami odrębnymi oraz innymi ustaleniami niniejszego planu;
2) na terenach oznaczonych symbolami: **UU, UKS, UK, USW, UZP, UX, MWU, MW, MNU, MN** i **ZPUS** nie dopuszcza się realizacji nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
3) dopuszcza się przeprowadzenie/lokalizację wybranych nowych urządzeń infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi budynkami, na innych niż wymienione w pkt 1-2 terenach, z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem **ZL**, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe

funkcje tych terenów i nie zostanie zajęte więcej niż 10% powierzchni terenu; urządzenia infrastruktury technicznej towarzyszące elementom liniowym mogą być lokalizowane zarówno jako podziemne i jako nadziemne, w tym w zależności od uwarunkowań technicznych - jako wolnostojące lub wbudowane w inne obiekty;

4) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi urządzeniami infrastruktury technicznej.

15. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

1) zaopatrzenie w wodę poprzez podłączenie do komunalnej sieci wodociągowej lub z własnych ujęć;
2) ścieki bytowe powinny być kierowane do sieci komunalnej; dopuszcza się, do czasu realizacji w pobliżu systemu kanalizacyjnego, gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach;
3) wszelkie drogi, place, parkingi, dojazdy o utwardzonej nawierzchni winny być wyposażone w systemy odprowadzania wód opadowych; w przypadku zastosowania nawierzchni częściowo utwardzonych (ażurowych) należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
4) wody opadowe, o których mowa w pkt 3, przed zrzutem do cieków powierzchniowych i gruntu, należy odpowiednio oczyścić; może to być realizowane na obszarze planu lub poza jego granicami;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną - siecią średniego i/lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb;
6) zaopatrzenie w gaz siecią gazociągów niskiego i średniego ciśnienia oraz przyłączanie odbiorców do sieci gazowej należy przeprowadzać na zasadach określonych w przepisach prawa energetycznego; lokalizacja wolnostojących zbiorników na gaz płynny wyłącznie na działkach o powierzchni przekraczającej 1500 m^2;
7) w lokalnych systemach grzewczych zakazuje się stosowania szkodliwych dla środowiska paliw i technologii;
8) gromadzenie i odprowadzanie odpadów stałych zgodnie z odrębnymi regulacjami prawnymi - powszechnymi i miejscowymi.

§ 13.1. Obowiązują ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów wymienione w ust. 2 i 3.

2. Przed rozpoczęciem wprowadzania określonego w niniejszym planie nowego przeznaczenia poszczególnych terenów na dotychczasowe grunty rolne, dopuszcza się przeprowadzanie przez nie dróg do obsługi gruntów rolnych oraz napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

3. Wymienione w ust. 2 drogi i sieci winny być realizowane w planowanych drogach publicznych w uzgodnieniu z ich zarządcami.

§ 14. Obowiązują stawki procentowe stanowiące podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze: 5% na terenach dróg oraz publicznych przejść pieszych i wewnętrznych ciągów pieszo-jezdnych, 15% na terenie oznaczonym symbolem 1U i 30% na pozostałych terenach.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 15.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** przeznacza się dla zabudowy usługowej z zakazem lokalizacji obiektów o standardach jakości środowiska takich, jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższych, w tym: domów opieki społecznej, szpitali i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2.Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:
1) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów;
2) garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1, a także garaży podziemnych oraz takich, o których mowa w ust. 6.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 3 pkt 1 nie powinno zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.
4. Dopuszcza się lokalizację mieszkań służbowych.
5. Dopuszcza się lokalizacje wolnostojących budynków przeznaczonych na garaże, jeżeli ich powierzchnia zabudowy przekracza 150 m^2.
6. Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 60% powierzchni działki budowlanej.
7. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 15%.

§ 16.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UU**, przeznacza się dla budynków użyteczności publicznej określonych w § 3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 ze zm.).
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację mieszkań, z zastrzeżeniem, że łączna ich powierzchnia nie może przekroczyć 40% powierzchni całkowitej budynku.
3. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i ich zespołów.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 zabudowa nie powinna mieć mniej niż

dwie i nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne.
5. Zabudowa powinna być kryta dachami, o jednakowym - w granicach działki budowlanej – nachyleniu głównych połaci dachowych zbiegających się w kalenicy i symetrycznych, równym 45^{o} (z tolerancją $\pm 2^{o}$); dopuszcza się pokrycie do 20% rzutu budynku w inny sposób.
6. Ustalenie, o którym mowa w ust. 5, nie odnosi się do budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 300 m^2, w których nie występują mieszkania.
7. Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej.
8. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 25%.

§ 17.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UK** przeznacza się dla obiektu sakralnego.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:
1) obiektów dla funkcji towarzyszących obiektowi sakralnemu;
2) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
3) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów;
4) garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w pkt 1, oraz garaży podziemnych.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2, nie powinno zająć łącznie więcej niż 30% powierzchni terenu.
4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i ich zespołów.
5. Dopuszcza się lokalizację nie więcej niż 2 budynków nie będących tymczasowymi obiektami budowlanymi.
6. Obiekt sakralny winien być wyposażony lub uzupełniony o wieżę o wysokości co najmniej 20 m.
7. W zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w ust.1 i ukształtowaniu lokalizowanej na nim zabudowy należy zaakcentować oznaczony na rysunku planu punkt zamknięcia osi widokowej nowej jezdni ulicy Platanowej, np. poprzez odpowiednią lokalizację wieży, o której mowa w ust. 6.
8. Budynki inne niż obiekt sakralny, o którym mowa w ust. 1, winny mieć co najmniej dwie kondygnacje nadziemne.
9. Budynki inne niż obiekt sakralny, powinny być kryte dachami o nachyleniu głównych połaci dachowych zbiegających się w kalenicy i symetrycznych równym nachyleniu głównych połaci dachowych jak w obiekcie sakralnym (z tolerancją $\pm 2^{o}$); dopuszcza się pokrycie do 20% rzutu budynków w inny sposób.
10. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na terenie oraz na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 20%.

§ 18.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1USW** przeznacza się dla usług rekreacji przywodnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:
1) obiektów terenowych dla innych, niż wymienione w ust. 1, form rekreacji oraz dla sportu;
2) obiektów terenowych dla funkcji towarzyszących obiektom, o których mowa w pkt 1 i ust. 1;
3) miejsc postojowych dla rowerów.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 i 3 nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu.
4. Dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie jednokondygnacyjnych o powierzchni zabudowy każdego z nich nie przekraczającej 150 m^2.
5. Jeden budynek, o którym mowa w ust. 4, może przypadać na co najmniej 4000 m^2 powierzchni działki budowlanej.
6. Budynki, o których mowa w ust. 4, należy pokryć dachami o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych zbiegających się w kalenicy, równym 45^o (z tolerancją $\pm 2^o$); dopuszcza się pokrycie do 20% rzutu budynków w inny sposób.
7. Zakazuje się stawiania ogrodzeń w sposób, który utrudniałby możliwość swobodnego przejścia przez teren, o którym mowa w ust. 1, wzdłuż granicy obszaru, od drogi oznaczonej symbolem **4KDG** do terenu oznaczonego symbolem **1ZPUS.**
8. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na terenie oraz na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 75%.

§ 19.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UZP** przeznacza się dla domu opieki społecznej, z zastrzeżeniem ust. 4.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, dopuszcza się lokalizację:
1) funkcji szkolnictwa, nauki, ochrony zdrowia, wychowania, kultury i turystyki;
2) funkcji towarzyszących przeznaczeniu, o którym mowa w ust. 1 oraz w przypadku wprowadzenia funkcji, o którym mowa w pkt 1, także tych funkcji;
3) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych, w tym punkt widokowy;
4) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów;
5) garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w pkt 1, oraz garaży podziemnych.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4 nie powinno zająć łącznie więcej niż 15 % powierzchni terenu.

4. Zagospodarowanie terenu podlega ograniczeniom konserwatorskim, o których mowa w § 7, odnoszących się do lokalizacji, formy i funkcji budynków.
5. Punkt widokowy, o którym mowa w ust. 2 pkt 3, winien umożliwiać obejrzenie panoramy doliny rzeki Warty i miasta Śrem.
6. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na terenie oraz na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 60%.

§ 20.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UX** przeznacza się dla usług.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4, dopuszcza się lokalizację:
1) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
2) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów;
3) garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1, oraz garaży podziemnych.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2 nie powinno zająć łącznie więcej niż 25% powierzchni terenu.
4. Do czasu likwidacji gospodarstwa rolnego, dopuszcza się zachowanie produkcji rolnej bez możliwości budowy nowych lub rozbudowy służących jej obiektów, z wyjątkiem realizacji obiektów poprawiających stan środowiska.
5. Nowe budynki powinny być kryte dachami, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych zbiegających się w kalenicy i symetrycznych, równym 45^{o} (z tolerancją $\pm 2^{o}$), z główną kalenicą prostopadłą lub równoległą do zabytkowych budynków, o których mowa w § 7 ust. 3 pkt 1, z zastrzeżeniem ust. 6; dopuszcza się pokrycie do 20% rzutu każdego z budynków w inny sposób.
6. Dopuszcza się ukształtowanie dachów w nowych budynkach jak w zabytkowej zabudowie występującej na terenie, o której mowa w ust 1.
7. Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej.
8. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 30%.

§ 21.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **UMN** oraz numerami porządkowymi 1-18, przeznacza się dla usług i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zakazem lokalizacji innych obiektów o standardach jakości środowiska takich jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższych, w tym: domów opieki społecznej, szpitali i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza

się lokalizację:

1) obiektów przeznaczonych do prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej innej niż usługowa;
2) lokali mieszkalnych w obiektach usługowych lub w innych służących prowadzeniu nieuciążliwej działalności gospodarczej, w ilości nie większej niż dwa lokale mieszkalne w obiekcie usługowym;
3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
4) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów;
5) garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1, a także garaży podziemnych oraz takich, o których mowa w ust. 4.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 4 nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu.
4. Dopuszcza się lokalizacje wolnostojących budynków przeznaczonych na garaże, jeżeli ich powierzchnia zabudowy przekracza 150 m^2.
5. Powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może wynosić więcej niż 40% w przypadku, gdy są lub mają być na niej zlokalizowane lokale mieszkalne.
6. Zabudowa powinna być kryta dachami, o jednakowym - w granicach działki budowlanej – nachyleniu głównych połaci dachowych zbiegających się w kalenicy i symetrycznych, równym 45^o (z tolerancją $\pm 2^o$); dopuszcza się pokrycie do 20% rzutu budynku w inny sposób.
7. Ustalenie, o którym mowa w ust. 6, nie odnosi się do budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 300 m^2, w których nie występują mieszkania.
8. Dla nowego budynku lokalizowanego na działce graniczącej z działką, na której występuje zabudowa o podobnej funkcji i kubaturze, i obsługiwana jest z tej samej drogi, dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych jak w tej zabudowie.
9. Nowe budynki, w których mają być zlokalizowane lokale mieszkalne, winny mieć 2 kondygnacje nadziemne.
10. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na obszarze działki budowlanej nie może wynosić mniej niż 25%.

§ 22.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MWU** oraz numerami porządkowymi 1-7, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z nieuciążliwymi usługami.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:

1) obiektów usługowych bez mieszkań;

2) lokali mieszkalnych w obiektach usługowych lub innych przeznaczonych do prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej;
3) lokali mieszkalnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej bez usług;
4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
5) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów;
6) garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1, a także garaży podziemnych oraz takich, o których mowa w ust. 4.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 5 nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu.
4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży oraz ich zespołów.
5. Intensywność zabudowy na działce budowlanej nie może wynosić więcej niż 0,7 w przypadku, gdy są lub mają być na niej zlokalizowane lokale mieszkalne.
6. Zabudowa powinna być kryta dachami, o jednakowym - w granicach działki budowlanej – nachyleniu głównych połaci dachowych zbiegających się w kalenicy i symetrycznych, równym 45^{o} (z tolerancją $\pm 2^{o}$); dopuszcza się pokrycie do 20% rzutu budynku w inny sposób.
7. Ustalenie, o którym mowa w ust. 6, nie odnosi się do budynków o powierzchni zabudowy przekraczającej 300 m^2, w których nie występują mieszkania.
8. Dla nowego budynku lokalizowanego na działce graniczącej z działką, na której występuje zabudowa o podobnej funkcji i kubaturze, i obsługiwana jest z tej samej drogi, dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych jak w tej zabudowie.
9. Budynki, w których mają być zlokalizowane lokale mieszkalne winny mieć 3 kondygnacje nadziemne.
10. W budynkach wielorodzinnych lokalizowanych w pierzejach drogi oznaczonej symbolem **5KDL(20)**, co najmniej 50% powierzchni parteru budynku należy przeznaczyć pod lokale usługowe.
11. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 25%, a w przypadku gdy mają być na niej zlokalizowane obiekty związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży, nie mniej niż 40%.

§ 23.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MW** oraz numerami porządkowymi 1-5, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zakazem lokalizacji usług.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:
1) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

2) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów;
3) garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1, a także garaży podziemnych.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu.
4. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży oraz ich zespołów.
5. Intensywność zabudowy na działce budowlanej nie może wynosić więcej niż 0,7, a powierzchnie zabudowy przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej.
6. Zabudowa powinna być kryta dachami, o jednakowym - w granicach działki budowlanej – nachyleniu głównych połaci dachowych zbiegających się w kalenicy i symetrycznych, równym 45^{o} (z tolerancją $\pm 2^{o}$); dopuszcza się pokrycie do 20% rzutu budynku w inny sposób.
7. Nowe budynki winny mieć 3 kondygnacje nadziemne. Długość elewacji frontowej nie powinna przekraczać 50 m.
8. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 25%.

§ 24.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU** oraz numerami porządkowymi 1-36, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z pomieszczeniami dla prowadzenia nieuciążliwych usług zajmujących do 30% powierzchni całkowitej budynku.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:
1) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
2) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów;
3) garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1, a także garaży podziemnych.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu.
4. Powierzchnia zabudowy na obszarze działki budowlanej nie może wynosić więcej niż 25%.
5. Zabudowa powinna być kryta dachami, o jednakowym - w granicach działki budowlanej – nachyleniu głównych połaci dachowych zbiegających się w kalenicy i symetrycznych, równym 45^{o} (z tolerancją $\pm 2^{o}$); dopuszcza się pokrycie do 20% rzutu budynku w inny sposób.
6. Dla nowego budynku lokalizowanego na działce graniczącej z działką, na której występuje zabudowa o podobnej funkcji i kubaturze, i obsługiwana jest z tej samej drogi, dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych jak w tej zabudowie.
7. Nowe budynki winny mieć 2 kondygnacje nadziemne.
8. Dopuszcza się lokalizację po jednym budynku na działce budowlanej.

9. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 40%.

§ 25.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **MN** oraz numerami porządkowymi 1-11, przeznacza się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakazem lokalizacji usług i innych funkcji gospodarczych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:
1) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
2) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów;
3) garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1, a także garaży podziemnych.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, nie powinno zająć łącznie więcej niż 15% powierzchni terenu.
4. Powierzchnia zabudowy na działce budowlanej nie może wynosić więcej niż 25%.
5. Budynki winny mieć 2 kondygnacje nadziemne.
6. Dopuszcza się lokalizację po jednym budynku na działce budowlanej.
7. Budynki powinny być kryte dachami, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych zbiegających się w kalenicy i symetrycznych, równym 45^{o} (z tolerancją $\pm 2^{o}$); dopuszcza się pokrycie do 20% rzutu budynków w inny sposób.
8. Dla nowego budynku lokalizowanego na działce graniczącej z działką, na której występuje zabudowa o podobnej funkcji i kubaturze, i obsługiwana jest z tej samej drogi, dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych jak w tej zabudowie.
9. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 40%.

§ 26.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **RM** oraz numerami porządkowymi 1-4, przeznacza się dla zabudowy zagrodowej wraz z obiektami służącymi produkcji rolnej, z zakazem lokalizacji usług i innych funkcji gospodarczych.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:
1) terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
2) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów;
3) garaży wbudowanych w obiekty, o których mowa w ust. 1, a także garaży podziemnych.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, nie powinno zająć łącznie więcej niż 20% powierzchni terenu.
4. Zakazuje się wznoszenia nowych budynków na terenie oznaczonym na

rysunku planu symbolem **2RM**.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej.
6. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 40%.

§ 27.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UKS** przeznacza się dla obiektów służących obsłudze transportu oraz usług turystycznych z zakazem lokalizacji obiektów o standardach jakości środowiska takich jak dla zabudowy mieszkaniowej lub wyższych, w tym: domów opieki społecznej, szpitali i obiektów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.
2. Intensywność zabudowy na obszarze działki budowlanej nie może przekraczać 1,2, a powierzchnia zabudowy przekraczać 50% powierzchni działki budowlanej.
3. Zakazuje się lokalizacji wolnostojących garaży i ich zespołów.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na terenie oraz na działce budowlanej nie może wynosić mniej niż 15%.

§ 28.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **IT** oraz numerami porządkowymi 1-9, przeznacza się dla urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:
1) kontenerów służących do selektywnego zbierania odpadów;
2) parkingów i miejsc postojowych dla rowerów.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce nie może wynosić mniej niż 10%.

§ 29.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **T** oraz numerami porządkowymi 1 i 2, przeznacza się dla urządzeń telekomunikacji, którymi są fundamenty lin podtrzymujących maszt radiowy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie dopuszcza się wprowadzania zagospodarowania kolidującego z funkcją terenu, o której mowa w ust.1.

§ 30.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZPUS** przeznacza się dla obiektów sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla rowerów.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację wyłącznie

budynków dla obsługi przeznaczenia, o którym mowa w ust. 1, z których żaden nie może mieć więcej niż 25 m^2 powierzchni zabudowy; są to:

1) altany parkowe i schrony przeciwdeszczowe;

2) sanitariat.

4. Budynki, o których mowa w ust. 3, mogą być wyłącznie obiektami jednokondygnacyjnymi.

5. Budynki, o których mowa w ust. 3, powinny być kryte dachami, o jednakowym nachyleniu głównych połaci dachowych zbiegających się w kalenicy i symetrycznych, równym 45^o (z tolerancją $\pm 2^o$); dopuszcza się pokrycie do 20% rzutu budynków w inny sposób.

6. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce nie może wynosić mniej niż 30%.

§ 31.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** oraz numerami porządkowymi 1-12, przeznacza się dla lasów.

2. Sposoby zagospodarowania i użytkowania na terenach, o których mowa w ust. 1, określają przepisy odrębne.

§ 32.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZE** oraz numerami porządkowymi 1-3, przeznacza się dla enklaw zieleni przywodnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:

1) urządzeń melioracyjnych;

2) ciągów pieszych.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, nie powinno zająć łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu i pozostawać w zgodzie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce nie może wynosić mniej niż 80%.

§ 33.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WN** oraz numerami porządkowymi 1-3, przeznacza się dla obszarów przywodnych w sąsiedztwie koryta Warty.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizację:

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

2) łąk i pastwisk, które mogą być okresowo zalewane;

3) istniejących zadrzewień i enklaw leśnych;

4) ciągów pieszych.

3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2 pkt 1 i 4, nie powinno zająć łącznie więcej niż 10% powierzchni terenu i pozostawać w zgodzie z przepisami odrębnymi, w tym o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
4. Powierzchnia terenu biologicznie czynna na działce nie może wynosić mniej niż 95%.

§ 34.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS** oraz numerami porządkowymi 1-4, przeznacza się dla wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Sposoby gospodarowania na terenach, o których mowa w ust. 1, określają przepisy odrębne, w tym prawo wodne i wydane na jego podstawie akty wykonawcze i decyzje.

§ 35.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R** oraz numerami porządkowymi 1-3, przeznacza się dla terenów rolniczych z zakazem zabudowy.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3, dopuszcza się lokalizowanie parkingów o wielkości nie przekraczającej 10 miejsc postojowych i miejsc postojowych dla rowerów.
3. Użytkowanie, o którym mowa w ust. 2, nie powinno zająć łącznie więcej niż 5% powierzchni terenu.
4. Zwarty obszar przeznaczony dla obiektów i urządzeń, o których mowa w ust. 2, nie może przekraczać:
1) 0,5 ha na użytkach rolnych klasy III;
2) 1 ha na użytkach rolnych klasy IV.
5. Należy zachować istniejące zadrzewienia i enklawy leśne.

§ 36.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1RZ** przeznacza się dla łąk i pastwisk w dolinie Warty z zakazem zabudowy.
2. Jeżeli nie koliduje to z potrzebami ochrony przeciwpowodziowej należy zachować istniejące zadrzewienia i enklawy leśne.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR 108/XIII/07
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 23 sierpnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Psarskie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 175 / XXII / 04 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Psarskie.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, obszar proponowany do objęcia planem obejmuje w swych granicach:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej (E2_M). Dopuszcza się:
   - lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i wielorodzinnej,
   - lokalizowanie usług podstawowych,
   - tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych.
2. Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej (E2_G). Ustala się lokalizację terenu działalności gospodarczej i usług.
3. Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (E2_R). Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, usług podstawowych: drobny handel (o pow. użytkowej do 200 m^2), przedszkola, ośrodki zdrowia, drobne rzemiosło – „usługi dla ludności".
4. Teren zabudowy usługowej (E2_U1). Ustala się:
   - lokalizację terenu usług lub działalności gospodarczej,
   - utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów.
5. Teren zabudowy usługowej (E2_U2). Dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych.
6. Teren zieleni urządzonej (E2_Z). Ustala się:
   - zachowanie parku podworskiego, jego rewaloryzację i pielęgnację,

- utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia,
- utrzymanie i lokalizację nowych usług socjalnych i zdrowia.

Dopuszcza się zmianę funkcji istniejącego obiektu zabytkowego.

7. Teren zabudowy techniczno – produkcyjnej (F1_G). Dopuszcza się:
- utrzymanie lokalizacji masztu radiowo – telewizyjnego,
- utrzymanie lokalizacji istniejącego siedliska.

8. Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej (F1_RZ1). Dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej – nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług.
9. Tereny lasów.
10. Tereny dolesień.
11. Tereny rolnicze.
12. Tereny łąk i pastwisk.

Przewidywane zagospodarowanie terenu to w głównej mierze wielofunkcyjna zabudowa wiejska i zabudowa mieszkaniowa, w tym istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a także drogi.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) i kolejno:

1) ogłosił o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu w lokalnej prasie (Tygodnik Śremski) w dniu 16 kwietnia 2004 r. w oraz poprzez umieszczenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie;
2) wnioski do planu przyjmowano do dnia 20 maja 2004 r., w wyznaczonym terminie wpłynęło dwanaście wniosków;
3) rozpatrzył wnioski pozytywnie w dniu 9 czerwca 2004 r.;
4) w dniu 18 czerwca 2004 r. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu, wyznaczając jednocześnie termin składania wniosków do dnia 30 lipca 2004 r.; w wyznaczonym terminie wpłynęło jedenaście wniosków, a po wyznaczonym terminie wpłynęły trzy;
5) uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, wybrany projektant opracował projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, opracowaniem ekofizjograficznym i prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
6) w dniu 10 maja 2006 r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej pod warunkiem wprowadzenia uwag;
7) uzgodnił i zaopiniował projekt planu z właściwymi organami i instytucjami w dniach od 26 lipca do 6 września 2006 r., a następnie

wprowadził do projektu zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

8) uzyskał zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klas III na cele nierolnicze decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi nr GZ.tr.057 – 602 – 633/06 z dnia 27 listopada 2006 r. oraz zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych klas IV na cele nierolnicze decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego nr DR II 6060/122/06 z dnia 13 listopada 2006 r.;
9) ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w Tygodniku Śremskim w dniu 15 grudnia 2006 r. oraz w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 27 grudnia 2006 r. do 30 stycznia 2007 r.;
10) w dniu 30 stycznia 2007 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu przyjmowane były do dnia 16 lutego 2007 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły trzydzieści dwie uwagi;
11) rozpatrzył uwagi w dniu 7 marca 2007 r., w tym dziewięciu nie uwzględnił, a następnie wprowadził do projektu zmiany wynikające z uwzględnienia uwag;
12) ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w Tygodniku Śremskim w dniu 27 kwietnia 2007 r. oraz w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 maja 2007 r. do 8 czerwca 2007 r. w związku z uchwałą Nr 67/VIII/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 24 kwietnia 2007 roku zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Psarskie;
13) w dniu 1 czerwca 2007 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do projektu planu przyjmowane były do dnia 24 czerwca 2007 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło dziewięć uwag;
14) rozpatrzył uwagi w dniu 3 lipca 2007 r., w tym trzech nie uwzględnił, a następnie wprowadził do projektu zmiany wynikające z uwzględnienia uwag.

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

GMINA ŚREM

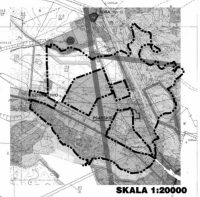
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU WSI PSARSKIE

RYSUNEK PLANU

Załącznik do uchwały nr 108/XIII/07
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 23 sierpnia 2007 r.

Załącznik nr 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM



SKALA 1:20000

OBRĘB GÓRA

OBRĘB ZBRUDZEWO

OBRĘB SZYMANOWO

OBRĘB PSARSKIE

OBRĘB ŚREM

OZNACZENIA GRAFICZNE SŁUŻĄCE LOKALIZACJI OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- STREFA LOKALIZACJI DOMINANTY
- BUDYNEK ZABYTKOWY ZNAJDUJĄCY SIĘ W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZASIĘG STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO ZNAJDUJĄCEGO SIĘ W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY W SĄSIEDZTWIE SKARPY NADWARCIAŃSKIEJ
- PUNKTY ZAMKNIĘCIA OSI WIDOKOWEJ NOWEJ JEZDNI ULICY PLATANOWEJ
- PUNKTY WIDOKOWE

OZNACZENIA TERENÓW O TYM SAMYM PRZEZNACZENIU I ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

U	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
UU	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - BUDYNKÓW UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
UK	TERENY OBIEKTÓW KULTU RELIGIJNEGO
USW	TERENY REKREACJI PRZYWODNEJ
UZP	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - PARKU KULTURY I WYPOCZYNKU
UX	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - CENTRUM HANDLOWEGO
UMN	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MWU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
RM	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
UKS	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I TERENY STACJI PALIW
IT	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
T	TELEKOMUNIKACJA
ZPUS	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ ORAZ TERENY SPORTU I REKREACJI
ZL	LASY
ZE	TERENY ENKLAW ZIELENI PRZYWODNEJ
WN	TERENY PRZYWODNE W KASZTELNIE KORYTA WARTY
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
R	TERENY ROLNICZE
RZ	TERENY ŁĄK I PASTWISK W DOLINIE WARTY
KDG	TERENY DRÓG PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ
KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH ZBIORCZYCH
KDL	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH
KDW	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
KDWR	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH ŚRÓDPOLNYCH
KDX	TERENY PUBLICZNYCH CIĄGÓW PIESZYCH
KDWX	TERENY WEWNĘTRZNYCH CIĄGÓW PIESZO-JEZDNYCH
KK	TERENY KOLEI

OZNACZENIA GRAFICZNE SŁUŻĄCE LOKALIZACJI USTALEŃ WYNIKAJĄCYCH Z ODRĘBNYCH PRZEPISÓW

- GRANICA OBSZARU PRZECINAJĄCA OBSZAR PLANU
- GRANICA ROGALIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA PROJEKTOWANEGO OBSZARU NATURA 2000 "ROGALIŃSKA DOLINA WARTY"
- STANOWISKO BLUSZCZU POSPOLITEGO OBJĘTEGO OCHRONĄ POMNIKOWĄ
- GRANICA TERENU OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ STREFY OCHRONNEJ UJĘCIA WODY "PRZYWALE" W ŚREMIU
- PRZESWIDYWANY ZASIĘG OBSZARU BEZPOŚREDNIEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- GRANICA PARKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
- BUDYNEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZASIĘG STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

POZOSTAŁE OZNACZENIA GRAFICZNE NIE BĘDĄCE USTALENIAMI PLANU

- PROPONOWANY PODZIAŁ NA DZIAŁKI BUDOWLANE
- GRANICA TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ STREFY OCHRONNEJ UJĘCIA WODY "PRZYWALE" W ŚREMIU
- WIZJA DALSZEGO ROZWOJU UKŁADU ULICZNEGO

SKALA 1:2000

RYSUNEK POMNIEJSZONY DO SKALI 1:5000

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
63-5 ul. Wrocław ul. Kościuszki 1/3/5/7, tel./fax (071) 343 77 06, 343 39 54

GMINA ŚREM

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU WSI PSARSKIE

RYSUNEK PLANU

ZESPÓŁ OPRACOWUJĄCY PROJEKTOR ZESPOŁU
mgr inż. arch. MAREK WILANO

WROCŁAW
23 SIERPNIA 2007