

## **UCHWAŁA NR 359/XXXVII/2013 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 19 września 2013 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ostrowie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>1)</sup>) Rada Miejska w Śremie uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ostrowie, 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 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. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ostrowie, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 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 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię terenu obrysu zewnętrznych ścian, w stanie wykończonym, wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
- 3) „wskaźniku intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych, wszystkich budynków na działce budowlanej i powierzchni działki budowlanej.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone symbolami: **1ML**, **2ML**, **3ML** i **4ML**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 3) teren usług turystyki, oznaczony symbolem **UT**;
- 4) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D**;
- 5) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami **1KDWx**, **2KDWx** i **3KDWx**.

§ 4. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń kanalizacyjnych,
  - d) dojść, dojazdów i miejsc postojowych, obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji gminnej;
- 2) zakaz lokalizowania ogrodzeń o przęsłach z typowych, prefabrykowanych elementów betonowych;

3) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych, związanych z obiektami infrastruktury technicznej, o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.

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

- 1) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej oraz ich zagospodarowanie, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Śrem;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości z dopuszczeniem odprowadzania do kanalizacji deszczowej;
- 3) odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z terenu dróg publicznych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **ML** i **UT** jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 6) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;
- 7) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, z wyjątkiem paliw odnawialnych z biomasy;
- 8) dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii z wyłączeniem energii wiatrowej.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. Na terenie oznaczonym symbolem: **MN** :

1) ustala się:

a) lokalizację jednego nowego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) lokalizację jednego wolno stojącego garażu,

c) wysokość zabudowy:

- dla budynku mieszkalnego nie większą niż 9 m oraz do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- dla garażu nie większą niż 5 m i nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna,

d) dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,

e) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym,

f) zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasczerwonym lub brązowym,

g) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

h) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3,

i) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej,

j) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,

k) dostęp do działki budowlanej z drogi publicznej **1KD-D** i **2KD-D**;

2) dopuszcza się przeznaczenie nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działalność usługową;

3) dopuszcza się pozostawienie istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, znajdującego się poza wyznaczonymi liniami zabudowy, z prawem jego przebudowy i remontu, na warunkach określonych jak dla nowej zabudowy, bez prawa jego rozbudowy.

§ 9. Na terenach oznaczonych symbolami: **1ML**, **2ML**, **3ML** i **4ML** :

1) ustala się:

- a) lokalizację wolno stojących budynków rekreacji indywidualnej,
- b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej na każdej działce budowlanej,
- c) lokalizację garaży, wiat garażowych i budynków gospodarczych jako wolno stojących,
- d) wysokość zabudowy:
  - dla budynków rekreacji indywidualnej nie większą niż 7 m oraz do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - dla garaży, wiat garażowych i budynków gospodarczych nie większą niż 3 m,
- e) dachy dwuspadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°,
- f) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym,
- g) zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasczerwonym lub brązowym,
- h) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
- i) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3,
- j) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
- k) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
- l) dostęp do działek budowlanych z drogi publicznej **2KD-D** i **3KD-D**;

2) zakazuje się lokalizacji garaży wykonanych z blachy i betonowych elementów prefabrykowanych.

**§ 10.** Na terenie oznaczonym symbolem **UT** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych związanych z obsługą turystyki i gastronomią;
- 2) lokalizację obiektów małej architektury;
- 3) wysokość budynków nie większą niż 6 m i nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 4) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 5) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,3;
- 8) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) dopuszczenie wydzielenia działek o powierzchni nie mniejszej niż 5000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 10) dostęp do działek budowlanych z drogi publicznej **2KD-D** i **3KD-D**.

**§ 11.** 1. Na terenach oznaczonych symbolami: **1KD-D**, **2KD-D** i **3KD-D** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych w pasie drogowym.

2. Tereny **1KD-D** i **2KD-D** stanowią poszerzenie drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu.

**§ 12.** Na terenach oznaczonych symbolami: **1KDWx**, **2KDWx** i **3KDWx** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość sytuowania elementów infrastruktury technicznej.

**§ 13.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t., z wyjątkiem obiektów telekomunikacyjnych i z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) projektowane budowle o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t. wymagają uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach **1ML**, **2ML**, **3ML** i **4ML** lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy budynek rekreacji indywidualnej, do miejsc postojowych wlicza się stanowiska w garażu;
- 3) na terenie **MN** lokalizację:
  - a) minimum 2 miejsc postojowych, do miejsc postojowych wlicza się stanowisko w garażu,
  - b) dodatkowo 1 miejsca postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 4) na terenie **UT** lokalizację co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

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 w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów i skrzyżowań;
- 3) zjazdów;
- 4) podziemnych obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 5;

5) napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

3. Zakazuje się lokalizowania:

- 1) reklam i tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów systemu informacji gminnej;
- 2) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty zlokalizowane poza terenem drogi.

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

- 1) utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem: rozbudowy, przebudowy lub remontu;
- 2) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną – z sieci infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

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

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

**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**

---

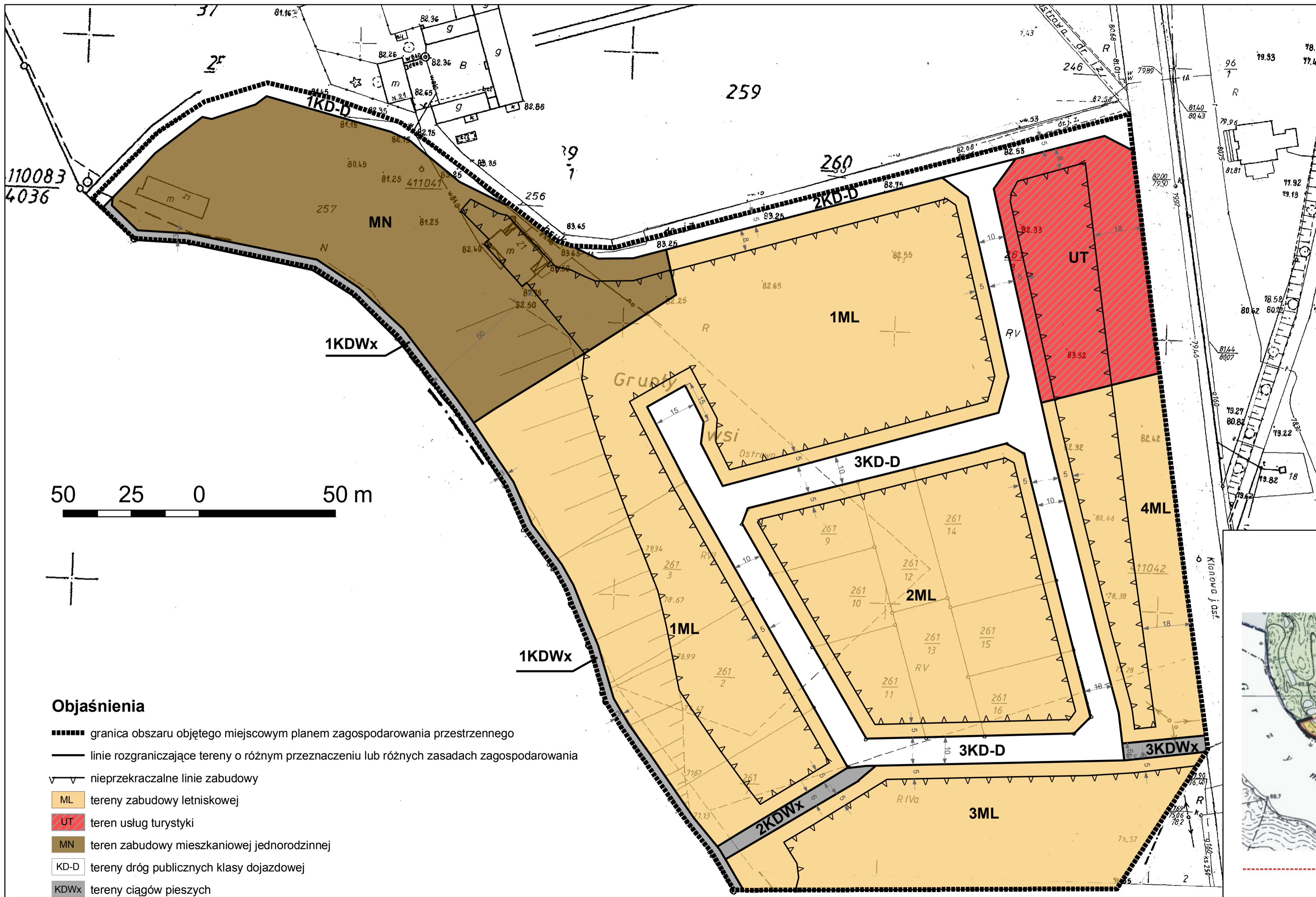
<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2012 r.poz. 951, poz. 1445, Dz.U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405.



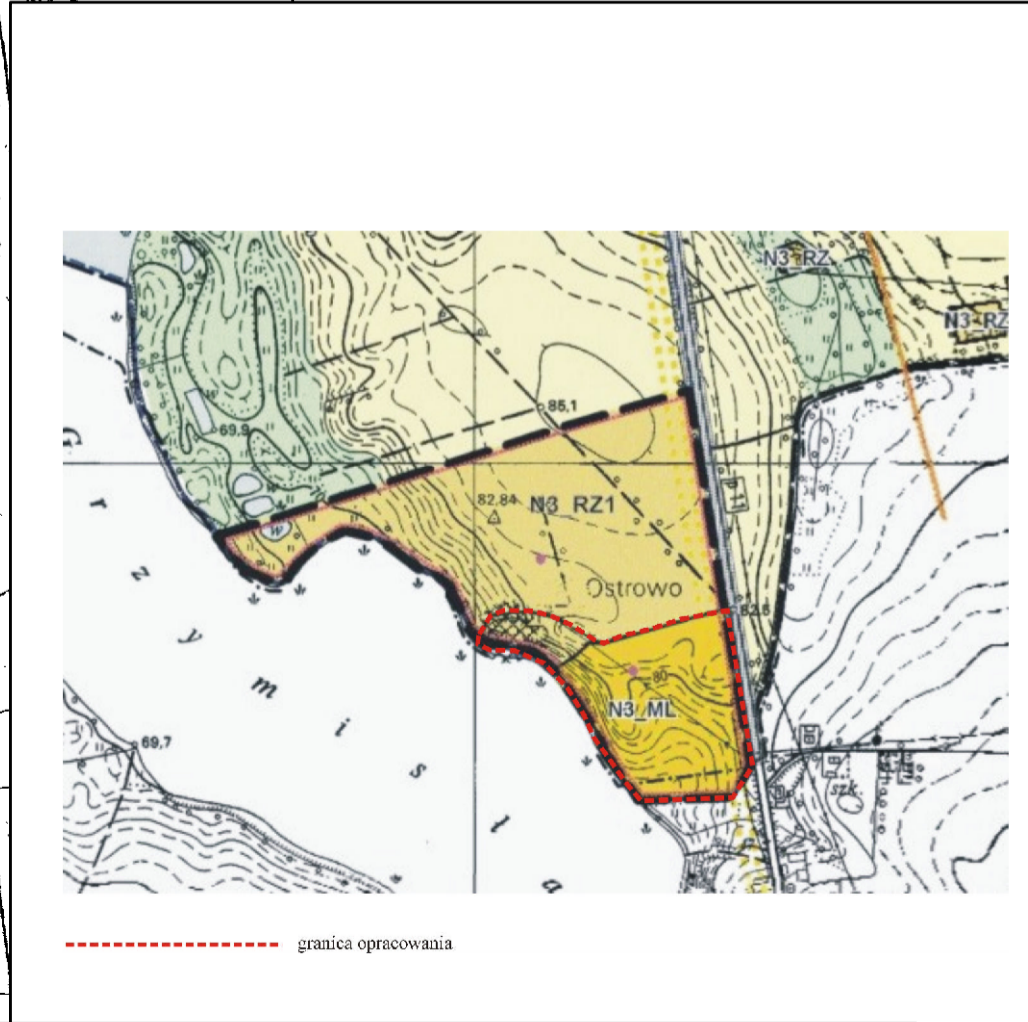
Załącznik do uchwały nr 359/XXXVII/2013  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia 19 września 2013 r.

Załącznik nr 1

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



- Objaśnienia**
- granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - ∇ nieprzekraczalne linie zabudowy
  - ML tereny zabudowy letniskowej
  - UT teren usług turystyki
  - MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - KD-D tereny dróg publicznych klasy dojazdowej
  - KDWx tereny ciągów pieszych



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr  
359/XXXVII/2013  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia 19 września 2013 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 obszaru położonego w Ostrowie, ze względu na brak uwag.

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr  
359/XXXVII/2013  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia 19 września 2013 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**

W związku z opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR 359/XXXVII/2013  
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 19 września 2013 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla obszaru położonego w Ostrowie**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 189/XIX/12 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 lutego 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Ostrowie.

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. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje:

1) teren zabudowy letniskowej oznaczony symbolem N3\_ML, w ramach którego:

a) dopuszcza się lokalizację usług turystyki i rekreacji,

b) ustala się lokalizację ścieżki spacerowej wzdłuż brzegu jeziora oraz zakaz lokalizacji zabudowy w pasie 25 m od brzegu jeziora;

2) teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej oznaczony symbolem N3\_RZ1, w ramach którego:

a) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy w pasie 50 m od brzegu jeziora,

b) dopuszcza się lokalizowanie:

- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej na działkach o powierzchni minimalnej 1500 m<sup>2</sup>,

- zabudowy letniskowej, siedliskowej i zagrodowej,

- nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej,

- nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, w tym drobny handel (o pow. użytkowej do 200 m<sup>2</sup>).

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

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Śremu:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie;
- 4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Ponadto, 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 Sołectwa, za pośrednictwem Sołtysa, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o wyłożeniach projektu miejscowego planu do publicznego wglądu;
- 2) uzyskał pozytywną opinię Sołectwa.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu 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**