

UCHWAŁA NR 166/XVII/11 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 29 grudnia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego nad rzeką Wartą w Śremie

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 uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego nad rzeką Wartą w Śremie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r. oraz uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego nad rzeką Wartą w Śremie; opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązuje w granicach określonych na rysunku.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- „1) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych 30° do 40°;”
- „2) dachu mansardowym – należy przez to rozumieć dach łamany zbudowany z dwóch oddzielonych od siebie połaci dachowych o kątach nachylenia: połaci dolnej 58°-62°, połaci górnej 28°-32°;”

- „3) dominancie urbanistycznej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany niebędący budynkiem, wyróżniający się w otoczeniu formą i wysokością, podkreślający kompozycję urbanistyczną i ułatwiający orientację w terenie;”.
- „4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizację budynków, zgodnie z ustaleniami planu;”.
- „5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynku w stanie wykończonym;”.
- „6) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;”.
- „7) usługach - należy przez to rozumieć gastronomię, kulturę, turystykę, sport, usługi; budynek usługowy i lokal usługowy to odpowiednio budynek i lokal mieszczące usługi.”.

§ 3. 1. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami **1Z/WS** i **2Z/WS**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U** i **2U**;
- 3) teren drogi publicznej – klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku symbolem **KD-Z**.

2. Granica obszaru objętego planem miejscowym stanowi jednocześnie granicę terenów służących organizacji imprez masowych.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) dowolny kierunek sytuowania budynków i budowli w stosunku do dróg i do granic nieruchomości sąsiednich;
- 2) zasady projektowania kolorystyki budynków:
 - a) kolory podstawowe – odcienie szarości, bieli i odcienie pastelowe kolorów naturalnych drewna i ceramiki,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru podstawowego dla wszystkich ścian budynku,
 - c) stosowanie nie więcej niż 2 kolorów uzupełniających dla ścian budynku,
 - d) wprowadzanie kolorów uzupełniających dla:

- podkreślenia odrębności bryłowej części budynków takich jak: wiatrołapy, wykusze, przybudówki itp.,
 - podkreślenia detali architektonicznych takich jak: gzymsy, cokoły, pilastry, obramienia okienne i drzwiowe, itp.;
- 3) materiały wykończenia dominant: beton architektoniczny, szkło, stal, materiały kompozytowe, materiały z tworzyw sztucznych z dopuszczeniem iluminacji, elementów graficznych i typograficznych związanych z miastem;
 - 4) pokrycia dachowe dachów mansardowych i stromych wyłącznie z ceramiki nieszkliwionej w naturalnym kolorze ceramiki;
 - 5) lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych, związanych z budynkami, sytuowanymi na terenie,
 - b) budynków lub budowli na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic,
 - c) więcej niż jednego budynku na działce budowlanej.

2. Dopuszcza się wydzielanie działek związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej.

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

- 1) gromadzenie segregowanych odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na terenie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków, w postaci wód opadowych i roztopowych, z powierzchni szczelnych do kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu, jeśli wymagają tego przepisy odrębne;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych, na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na położenie całego obszaru objętego planem miejscowym w strefie założenia urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków pod nr 543/49/A oraz 2254/A, ustala się:

- 1) planowane inwestycje na etapie projektu budowlanego należy uzgodnić z właściwym organem ochrony zabytków, celem uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na roboty budowlane;
- 2) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 7. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych na terenie planu ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów i urządzeń niezbędnych do organizacji imprez masowych;
- 2) obiektów tymczasowych:
 - a) niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy,
 - b) handlowych, wyłącznie na czas trwania imprez masowych;
- 3) obiektów małej architektury:
 - a) o wysokości do 5,0 m,
 - b) z dowolnych materiałów;
- 4) zieleni:
 - a) grup lub pojedynczych drzew w celu uzupełnienia kompozycji przestrzennej terenu wyłącznie poza granicą obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
 - b) w formie trawnika, rabat, gazonów itp.;
- 5) tablic informacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi i systemem oznaczeń przyjętym w gminie;
- 6) reklam w płaszczyźnie elewacji;

7) ogrodzeń:

- a) ażurowych: z metalu, drewna, klinkieru lub ceramiki tynkowanej,
- b) pełnych na terenie **1U**, za wyjątkiem ogrodzeń z przeszłowych betonowych elementów prefabrykowanych.

2. Zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących.

§ 8. 1. Na terenie zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku symbolem **1U** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków związanych wyłącznie z funkcją przystani rzecznej, w tym mieszczących usługi i handel o powierzchni użytkowej do 400 m², technicznych i gospodarczych, zgodnie z liniami zabudowy;
- 2) obiektów budowlanych związanych z funkcją przystani rzecznej;
- 3) urządzeń wodnych;
- 4) dominant urbanistycznych w obszarach oznaczonych symbolami na rysunku,
- 5) dojeżdż i dojazdów;
- 6) miejsc postojowych;
- 7) parkingu sezonowego.

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

- 1) wysokość budynków - nie więcej niż 7,5 m;
- 2) wysokość dominant, mierzona od korony wału do wierzchołka dominanty - nie więcej niż 12 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości – nie więcej niż 1,2 m nad poziomem korony wału;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie więcej niż 650 m²;
- 5) intensywność zabudowy – od 0,1 do 1,0;
- 6) powierzchnię rzutu pionowego pojedynczej dominanty – nie więcej niż 5m²;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniej niż 50% powierzchni terenu;
- 8) powierzchnię działki budowlanej – nie mniej niż 300 m² z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 9) dachy dowolne;

10) lokalizację miejsc postojowych w liczbie niezbędnej dla zabezpieczenia potrzeb, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych i handlowych:

a) na terenie **1U**,

b) na terenie **KD-Z**, w obszarze oznaczonym na rysunku planu, w którym dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych pod mostem;

11) wjazdy na teren z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu.

§ 9. 1. Na terenie zabudowy usługowej oznaczonej na rysunku symbolem **2U** ustalą się możliwości lokalizacji:

1) budynków mieszczących usługi i handel o powierzchni użytkowej do 400 m², zgodnie z liniami zabudowy;

2) bulwaru;

3) dojeżdż i dojazdów;

4) miejsc postojowych.

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

1) wysokość budynków - nie więcej niż 12,0 m;

2) poziom posadzki parteru - nie więcej niż 0,6 m nad poziomem terenu;

3) powierzchnię zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni terenu;

4) intensywność zabudowy – od 0,6 do 1,2;

5) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniej niż 20% powierzchni terenu;

6) powierzchnię działki budowlanej – nie mniej niż powierzchnia terenu **2U** z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;

7) dachy strome lub mansardowe;

8) lokalizację miejsc postojowych w ilości niezbędnej dla zabezpieczenia potrzeb, jednak nie mniejszej niż 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali usługowych i handlowych;

9) wjazd na teren z drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu.

§ 10. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **1Z/WS** ustalą się możliwości lokalizacji:

1) obiektów budowlanych niebędących budynkami, związanych z funkcją przystani rzecznej, a w szczególności basenu portowego;

2) urządzeń wodnych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię działki budowlanej – nie mniej niż 300 m² z zastrzeżeniem § 4 ust. 2;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniej niż 60% powierzchni terenu.

§ 11. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku symbolem **2Z/WS** ustalasię możliwość lokalizacji urządzeń wodnych.

2. Ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniej niż 60%.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi uwzględnienie warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji:

- a) na terenie głównego zbiornika wód podziemnych,
- b) części obszaru planu w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią.

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

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi zagospodarowanie i zabudowę terenów położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, którego granica, oznaczona na rysunku planu, przebiega wzdłuż rzędnej 63,63 m n.p.m.

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

1) dla terenu **KD-Z** :

- a) klasę drogi – zbiorczą,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem,
 - c) dwustronny chodnik,
 - d) możliwość lokalizacji miejsc postojowych pod mostem, na poziomie terenu, w obszarze oznaczonym na rysunku symbolem;
- 2) parametry chodników, miejsc postojowych, dojazdów - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy i przebudowy;
- 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, oświetlenia;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną – z urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym, głównie poprzez rozbudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR 166/XVII/11
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 29 grudnia 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla obszaru położonego nad rzeką Wartą w Śremie.**

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

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 483/LII/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego nad rzeką Wartą w Śremie oraz uchwałą zmieniającą nr 65/VIII/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 kwietnia 2011 r.

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. oraz uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem A1_Z4, w ramach którego ustala się lokalizację przystani rzecznej i bulwaru wzdłuż rzeki z zielenią oraz terenów służących organizacji imprez masowych.

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

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

W związku z powyższym Burmistrz Śremu:

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

- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie;
- 4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Zgodnie z art. 88 n ust. 3 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.) Burmistrz Śremu zwrócił się do Marszałka Województwa Wielkopolskiego o wydanie decyzji zwalniającej od zakazu wybudowania obiektów budowlanych w związku z położeniem obszaru objęty mpzp w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego. Marszałek Województwa Wielkopolskiego wydał decyzję nr 18/2011 z dnia 19 września 2011 r. udzielającą zezwolenia gminie Śrem na prowadzenie robót budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, w związku z budową przystani wodnej wraz z infrastrukturą.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana ustaleń dotychczas obowiązującego miejscowego planu uchwalonego uchwałą Nr 118/XV/03 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego nad rzeką Wartą w Śremie (Dz. Urz. Woj. Wielk. 2003 r., Nr 181, poz. 3369). Zmieniono parametry i wskaźniki zabudowy terenu, umożliwiając tym samym zagospodarowanie reprezentacyjnego terenu nadbrzeża rzeki Warty.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NAD RZEKĄ WARTĄ W ŚREMIE

Załączniki do uchwały Nr 166/XVII/11
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 29 grudnia 2011 r.

Załącznik nr 1

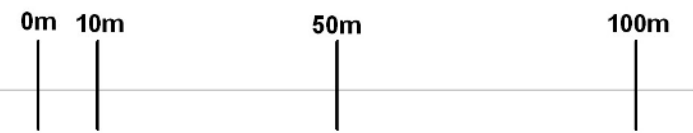
SKALA 1:1000



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



GRANICA OBSZARU
OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



OBJAŚNIENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WZDŁUŻ RZĘDNEJ 63,63 m n.p.m.
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- Z/WS TERENY ZIELENI I WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KD-Z TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASY ZBIORCZEJ
- OBSZARY, W KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ DOMINANTY URBANISTYCZNEJ
- OBSZAR, W KTÓRYM DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ MIEJSC POSTOJOWYCH POD MOSTEM

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM JEST POŁOŻONY W STREFIE ZAŁOŻENIA URBANISTYCZNEGO MIASTA WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

OPRACOWANIE:
URBANIKA
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
MGR INŻ. ARCH. AGATA MARCIŃIAK - ZOIU Z-071
MGR INŻ. ARCH. IWONA STACHOWSKA - ZOIU Z-14
MGR INŻ. JOANNA WÓJCZAK - ZOIU Z-485
MGR INŻ. ARCH. ALDONA CIEŚLA