

- projekt -
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia

**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 ze zm.) Rada Miejska w Śremie uchwala, 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 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.).

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** i **2KDWx**.

§ 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) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych, obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji gminnej;
- 2) zakaz lokalizowania ogrodzeń o przesłach 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 strome 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 ceglastoczerwonym lub brązowym,
- g) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- h) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,3,
- i) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
- j) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m², z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
- k) dostęp do działki budowlanej z drogi publicznej **1KD-D** lub **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 wolnostojących,
 - 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 ceglastoczerwonym lub brązowym,
 - h) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - i) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,3,
 - j) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - k) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m², 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 0,1 do 0,3;
- 8) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) dopuszczenie wydzielenia działek o powierzchni nie mniejszej niż 5000 m², z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 10) dostęp do działek budowlanych z dróg publicznych **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** i **2KDWx** 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 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) 2 miejsc postojowych, do miejsc postojowych wlicza się stanowisko w garażu,
- b) dodatkowo 1 miejsca postojowego na każde 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 4) na terenie **UT** lokalizację co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 50 m² 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.