

**Projekt**

z dnia 23 maja 2016 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia ..... 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dwóch  
obszarów w obrębie wsi Kawcze**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.<sup>1)</sup>), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dwóch obszarów położonych w obrębie wsi Kawcze, 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., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r. oraz uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r.).

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1 i 2 - rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 - 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.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek.

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890.

§ 2. 1. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu.

2. Określenie „budynek istniejący” oznacza budynek, na który wydano pozwolenie na budowę lub uzyskano zgodę na podstawie zgłoszenia przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

3. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku do 12°.

4. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwuspadowy z dwoma głównymi połaciami o kącie nachylenia od 30° do 45°.

5. Określenie „intensywność zabudowy” oznacza wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

6. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym.

7. Określenie „usługi nieuciążliwe” oznacza działalność usługową, która w miejscu lokalizacji nie powoduje przekroczenia norm i standardów określonych w przepisach odrębnych.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: **RM**;
- 4) teren rolniczy, oznaczony symbolem: **R**;
- 5) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem: **ZO**;
- 6) teren lasu, oznaczony symbolem: **ZL**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW** i **2KDW**.

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

- 1) kierunek sytuowania budynków w stosunku do dróg:
  - a) równoległy lub prostopadły do dróg wewnętrznych: **1KDW** i **2KDW** na terenach: **1MN/U**, **2MN/U**,
  - b) równoległy lub prostopadły do drogi wewnętrznej **2KDW** na terenie **3MN/U**,
  - c) równoległy lub prostopadły do gminnej drogi publicznej na terenie **MN**,
  - d) dowolny na terenie **RM**;
- 2) zasady projektowania kolorystyki budynków:
  - a) kolory dominujące – odcienie szarości, bieli i odcienie 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) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni i szarości.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych, związanych z budynkami, sytuowanymi na terenie;
- 2) dojeżdż i dojazdów, z zastrzeżeniem § 11 pkt 2;
- 3) obiektów tymczasowych niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy;
- 4) obiektów małej architektury:
  - a) o wysokości do 3,0 m,
  - b) z dowolnych materiałów;
- 5) tablic informacyjnych oznaczających element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicy z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i systemem oznaczeń przyjętym w gminie;
- 6) ogrodzeń ażurowych oznaczających ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 60 % z materiałów: ceramicznych, z możliwością pokrycia tynkiem, metalowych i drewnianych, o wysokości do 1,5 m.

### 3. Dopuszcza się:

- 1) rozbudowę, przebudowę lub zachowanie istniejących, w chwili uchwalenia niniejszego planu, budynków na terenach **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U**, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów. W przypadku rozbudowy dopuszcza się zachowanie wysokości i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 2) przebudowę lub zachowanie istniejących, w chwili uchwalenia niniejszego planu, budynków, znajdujących się poza liniami zabudowy na terenach **RM**, **2MN/U** i **3MN/U**;
- 3) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich;
- 4) zabudowę działek o powierzchni mniejszej niż dopuszczone ustaleniami niniejszego planu, istniejących w chwili jego uchwalenia.

### 4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów z zastrzeżeniem § 7 pkt 1 lit. e;
- 2) ogrodzeń pełnych oznaczających ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 60 % oraz ogrodzeń z przęsłami z betonowych elementów prefabrykowanych.

**§ 5.** W zakresie zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 do kanalizacji sanitarnej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **MN**;

- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych na terenach **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U**;
- 9) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej na terenie **RM**;
- 10) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub ich zagospodarowanie na terenie inwestora.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażu;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;
- 3) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 4) poziom posadzki parteru na wysokości 0,8 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną: 0,0,
  - b) maksymalną: 0,6;
- 7) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalnie 50,0 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego lub garażu;
- 8) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 3 i 4;
- 10) dach stromy, z zastrzeżeniem pkt 11,12 i 13;
- 11) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połąci dachowych, w tym dachów płaskich nad takimi częściami budynku mieszkalnego, jak wykusze, lukarny, część garażowa oraz nad budynkiem gospodarczym i garażem;

- 12) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynku mieszkalnego o wysokości do 4,0 m;
- 13) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu budynku mieszkalnego, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu;
- 14) minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach - minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej: **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na każdej działce budowlanej,
  - b) jednego wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażu na każdej działce budowlanej,
  - c) jednego wolno stojącego budynku usługowego na każdej działce budowlanej, wyłącznie z usługami nieuciążliwymi, w tym handlowymi o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
  - d) usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, w tym usług handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>,
  - e) jednej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> lub jednego urządzenia reklamowego o powierzchni nie większej niż 3,0 m<sup>2</sup> i wysokości do 4,0 m na każdej działce budowlanej, na której zlokalizowana będzie funkcja usługowa;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 4) poziom posadzki parteru na wysokości do 0,5 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną: 0,0,
  - b) maksymalną: 1,0;

- 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalnie 50,0 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego lub garażu;
- 7) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup> na terenach **1MN/U**, **3MN/U** i nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup> na terenie **2MN/U** z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 3 i 4;
- 9) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 10, 11 i 12;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, w tym dachów płaskich nad takimi częściami budynków mieszkalnych i usługowych, jak wykusze, lukarny, części garażowe oraz nad budynkami gospodarczymi i garażami;
- 11) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości do 4,0 m;
- 12) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku mieszkalnego i usługowego;
- 13) minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach - minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego.

**§ 8.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych **RM** ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na każdej działce budowlanej;
- 2) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich – nie większą niż 12,0 m;
- 5) wysokość garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;

- 6) poziom posadzki parteru na wysokości do 0,8 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
- 7) intensywność zabudowy:
  - a) minimalną: 0,0,
  - b) maksymalną: 1,0;
- 8) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 3 i 4;
- 11) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 12, 13, 14, 15 i 16;
- 12) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, w tym dachów płaskich nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak wykusze, lukarny, części garażowe;
- 13) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m;
- 14) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad garażami;
- 15) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, w tym dachów płaskich nad takimi częściami budynków gospodarczych i inwentarskich, jak wykusze, lukarny;
- 16) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku mieszkalnego;
- 17) minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach - minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu rolniczego **R** ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni otwartej **ZO** ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu leśnego **ZL** ustala się:

- 1) leśny sposób użytkowania gruntów;



- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojazdów, służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnym i porządkowym;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 12. Na terenach dróg wewnętrznych: **1KDW** i **2KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **1KDW** – od 11,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **2KDW** - od 9,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasów drogowych: jezdnia z dwoma pasami ruchu i co najmniej jednostronnym chodnikiem;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnienie warunków i ograniczeń, wynikających z lokalizacji w granicach:

- 1) oznaczonego na rysunku obszaru Natura 2000 – obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Rogalińska Dolina Warty PLH300012 na terenach: **2MN/U, RM, ZL**;
- 2) oznaczonego na rysunku obszaru Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017 na terenach: **2MN/U, RM, ZL**;
- 3) obszaru, który w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego zostanie zalany warstwą wody o głębokości od 0,5 m do 2,0 m na wszystkich terenach objętych planem;
- 4) głównego zbiornika wód podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin na terenach objętych planem.

**§ 14.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 50,0 m wzdłuż wału przeciwpowodziowego zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, poz. 1590, poz. 1642, poz. 2295, Dz.U. z 2016 r. poz. 352).

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

- 1) połączenie z układem zewnętrznym dla terenu **1MN/U** i **RM**– poprzez zjazd z drogi wewnętrznej **1KDW** na drogę gminną, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) połączenie z układem zewnętrznym dla terenu **2MN/U**- poprzez zjazd z drogi wewnętrznej **1KDW** i **2KDW** na drogę gminną, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 3) połączenie z układem zewnętrznym dla terenu **3MN/U**- poprzez bezpośredni zjazd na drogę gminną, zlokalizowaną poza granicami planu lub poprzez zjazd z drogi wewnętrznej **2KDW** na drogę gminną;
- 4) połączenie z układem zewnętrznym dla terenu **MN**- poprzez bezpośredni zjazd na drogę gminną, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 5) lokalizację miejsc do parkowania dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz z drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu.

**§ 16.** W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) lokalizację przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą – z urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych.

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

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

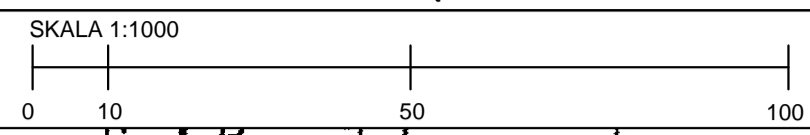
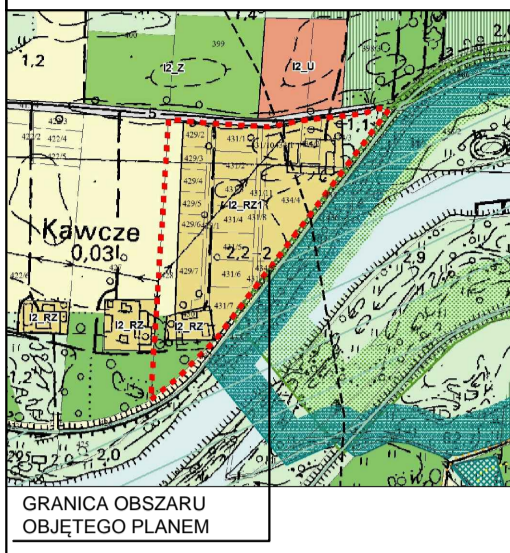
§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz Śremu

**Adam Lewandowski**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM  
skala 1 : 10 000

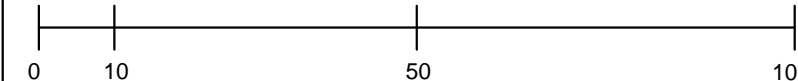
MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DWÓCH OBSZARÓW  
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI KAWCZE



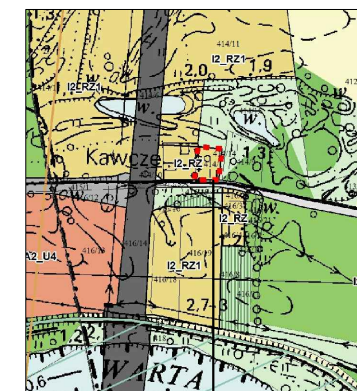
OBJAŚNIENIA	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
	TEREN ROLNICZY
	TEREN ZIELENI OTWARTEJ
	TEREN LASU
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	OBSZAR NATURA 2000 - OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW OSTOJA ROGALIŃSKA PLB300017
	OBSZAR NATURA 2000 - OBSZAR MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY ROGALIŃSKA DOLINA WARTY PLH300012

**MIJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DWÓCH OBSZARÓW  
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE WSI KAWCZE**

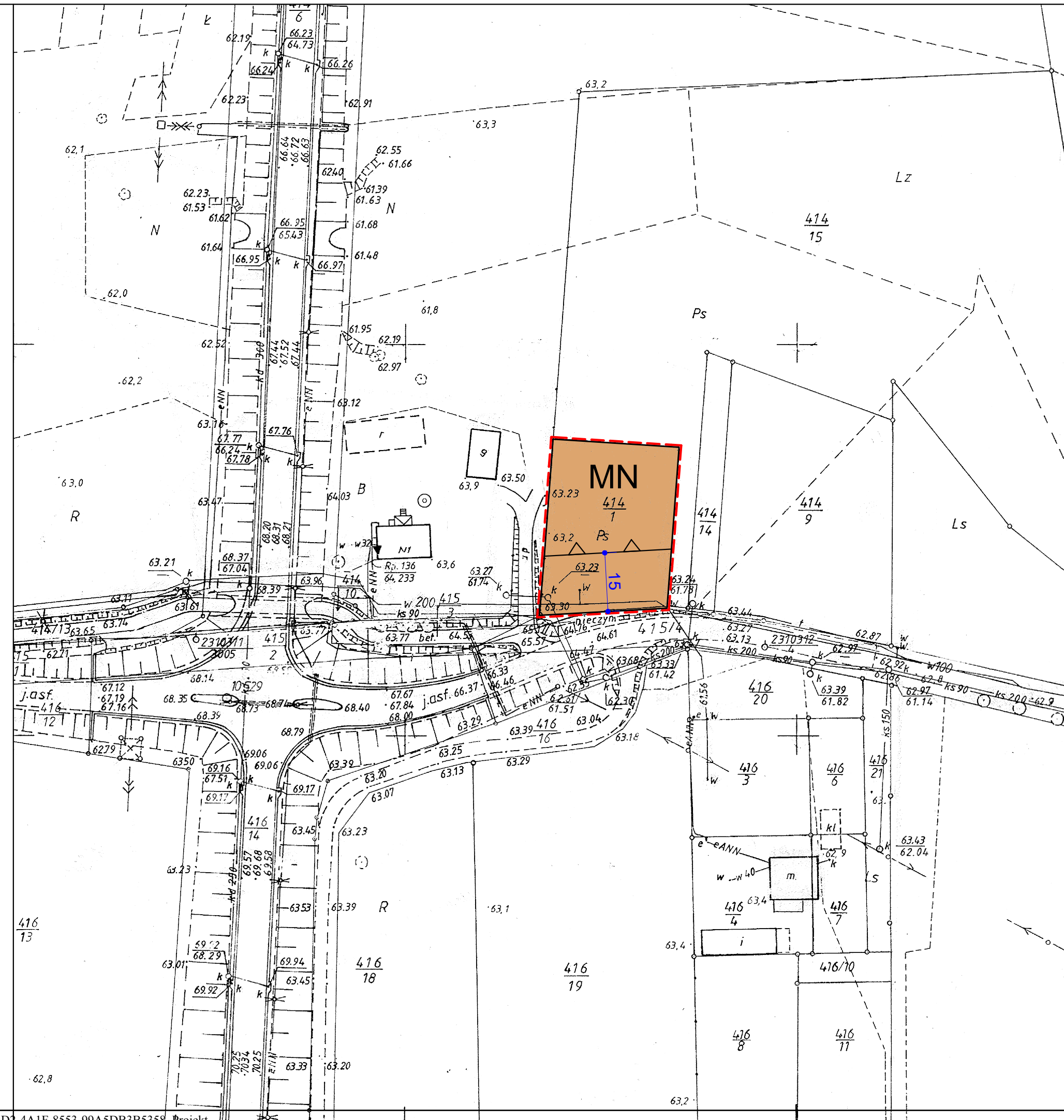
SKALA 1:1000







WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM  
skala 1 : 10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**OBJAŚNIENIA**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

Załącznik Nr 3 do Uchwały  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia.....2016 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie rozstrzyga następujące uwagi:

1. uwaga złożona przez osobę fizyczną:

**Treść uwagi:** określenie minimalnej powierzchni działek 1000 m<sup>2</sup> i zapewnienie dojazdu z drogi 1KDW i 2KDW.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** działka o szerokości frontu wynoszącym 36 m, po podziale powstałyby dwie o szerokości 18 m, czyli dość wąskie, w niekorzystnym do zabudowy kształcie prostokąta. Pozostałe 6 działek również ma powierzchnię 2000 m<sup>2</sup>, więc umożliwienie podziału na mniejsze spowoduje ich dwukrotny przyrost. Działki po przeciwnej stronie mają powierzchnię ok. 1000 m<sup>2</sup>, jednak ich fronty mają szerokość ok. 30 m i jest ich zaledwie 5. Oba podziały są już ukształtowane. Dostęp do działek odbywa się z drogi oznaczonej w projekcie symbolem 2KDW. Teren ten jest współwłasnością właścicieli działek. Umożliwienie dostępu także przez drogę oznaczoną w projekcie symbolem 1KDW nie jest możliwe. Droga ta składa się z dwóch części: jedna zapewnia dostęp do głównej drogi gospodarstwu położonemu na południu i stanowi własność właściciela gospodarstwa, druga natomiast zapewnia dostęp 5 działkom i należy do ich właścicieli. Proponowany sposób obsługi komunikacyjnej działek nie tylko sankcjonuje zastany układ, ale także zapewnia równomierne obciążenie nieprzelotowych dróg wewnętrznych (tzw. sięgaczy).

2. uwaga złożona przez osobę fizyczną:

**Treść uwagi:** jeżeli plan miejscowy ustala szerokości pasa drogowego zgodnie z ustawą o drogach publicznych, to droga ta powinna stanowić własność Gminy.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** aktualnie dostęp do działek zapewnia działka drogowa o szerokości 6 m, która jest drogą nieprzelotową i nie jest zakończona placem

do zawracania. Zgodne z przepisami rozmieszczenie w liniach rozgraniczających drogi podstawowych sieci infrastruktury, tj.: kanalizacja sanitarna, wodociąg, sieć elektroenergetyczna, gazowa i telekomunikacyjna, powoduje, że minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 8-10 m. Szerokość pasa drogi wewnętrznej została ustalona w oparciu o przedstawione wymogi infrastrukturalne, a nie ustawę o drogach publicznych.

3. uwaga złożona przez osobę fizyczną:

**Treść uwagi:** wykup przez gminę terenu przeznaczonego pod komunikację wewnętrzną.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga nieuwzględniona.

**Uzasadnienie:** zaliczenie drogi do kategorii dróg publicznych (gminnych) nie jest uzależnione od spełnienia przez nią warunków technicznych określonych w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124). Te przepisy są przepisami wykonawczymi do prawa budowlanego i mają zastosowanie tylko do budowy drogi publicznej. Drogi gminne bowiem projektowane są w klasie funkcjonalno - technicznej: lokalnej i dojazdowej. W świetle obowiązujących przepisów do dróg gminnych zalicza się drogi o znaczeniu lokalnym niezaliczone do innych kategorii, stanowiące uzupełniającą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, z wyłączeniem dróg wewnętrznych. Droga taka ma służyć lokalnym potrzebom, a nie tylko zapewnieniu dostępu do kilku działek. W miejscowym planie ustala się w zależności od potrzeb nie tylko sieć dróg publicznych w rozumieniu ustawy o drogach, ale również ulice czyli drogi wewnętrzne, które nie muszą mieć statusu dróg publicznych.

Burmistrz Śremu

**Adam Lewandowski**

Załącznik Nr 4 do Uchwały  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia.....2016 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej (wyposażenie w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej) prowadzone będą przez właściwy podmiot (Śremskie Wodociągi Sp. z o. o.), w gestii którego leży rozwój tej infrastruktury.
- 2) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ten cel.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez właściwy podmiot.

Burmistrz Śremu

**Adam Lewandowski**



UZASADNIENIE  
UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dwóch obszarów w obrębie wsi Kawcze**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 82/VIII/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 11 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w obrębie wsi Kawcze.

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., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r. oraz uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje:

1) teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą jednostką osadniczą (I2\_RZ), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej – nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej;

2) teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej (I2\_RZ1), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, działalności gospodarczej oraz handlu o powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup>;

3) tereny lasów;

4) tereny łąk i pastwisk;

5) tereny rolnicze.

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.

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. z 2016 r. poz. 353), 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.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z:
  - a) wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: wprowadzenie na terenie objętym planem, funkcji stanowiącej kontynuację istniejącego przeznaczenia na terenach sąsiednich bądź przeznaczenia stanowiącego usankcjonowanie stanu istniejącego,
  - b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych

dopuszczonych do lokalizacji, w tym zasady lokalizowania reklam, formę, gabaryty i kolorystykę nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych; teren nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podjęto ustaleń ze względu na brak występowania obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,

e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, wyznaczenie odpowiednich szerokości w liniach rozgraniczających dróg i nawrotek, umożliwiających swobodny przejazd wozu straży pożarnej oraz lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f) walorów ekonomicznych przestrzeni uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożenia dla środowiska,

g) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu odpowiadają nie tylko postulatowi właścicieli terenu, ale także nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,

h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,

i) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej: ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają możliwość rozbudowy i budowy nowych sieci uzbrojenia terenu,

j) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i wyłożeniu projektu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu oraz przekazane sołtysowi Kawcza celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na terenie sołectwa. Wyłożenie wiązało się z organizacją zebrania

wiejskiego na terenie sołectwa, podczas którego omawiano projekt miejscowego planu, co umożliwiło zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem na miejscu i w godzinach popołudniowych. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

k) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, wybrane dokumenty zostały udostępnione poprzez BIP,

l) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalony został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;

2) organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: ustalając przeznaczenie terenów i określając sposób ich zagospodarowania uwzględniono interes prywatny, zgłoszony w postaci wniosku, który przyczynił się do wszczęcia procedury i skonfrontowania go z interesem publicznym. Stwierdzono, że wnioskowany interes prywatny nie koliduje z interesem publicznym, co potwierdzono w opracowaniach towarzyszących, to jest w prognozie oddziaływania planu na środowisko oraz w prognozie skutków finansowych;

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni:

a) minimalizację transportochłonności uzyskano poprzez lokalizację struktur przestrzennych przy istniejących szlakach komunikacyjnych,

b) nowa zabudowa mieszkaniowa nie ma charakteru wyspowego, stanowi kontynuację istniejących struktur mieszkaniowych,

c) lokalizację nowej zabudowy zaprojektowano w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,

d) możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez wytyczenie nowych dróg KDW, zapewniających dojazd do każdej nowo wydzielonej działki budowlanej, posiadających taką szerokość w liniach rozgraniczających, która umożliwi urządzenie jezdni lub pieszo - jezdni, chodnika i ścieżki rowerowej;

4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: stwierdzono zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Śrem w latach 2010 - 2014. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 535/L/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: prognozuje się wpływy do budżetu gminy z tytułu: opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej oraz podatku od nieruchomości w łącznej wysokości około 384 204,87 zł.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana ustaleń obowiązujących miejscowych planów 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.

Burmistrz Śremu

**Adam Lewandowski**