UCHWAŁA NR 274/XXIX/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 22 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsiach Nochówko i Pełczyn

Na podstawie art. 20 ust. l ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsiach Nochówko i Pełczyn, 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) załącznik nr 1 – rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsiach Nochówko i Pełczyn, opracowany w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 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.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek.

§ 2. 1. Określenie „budynek garażowo-gospodarczy” oznacza budynek pełniący funkcję garażu dla samochodu wraz z częścią gospodarczą.

2. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku do 10° z attykami przynajmniej z trzech stron budynku wyprowadzonymi wyżej niż najwyższy punkt połaci dachu.

3. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwu lub wielospadowy z kalenicą i ze ścianami szczytowymi, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

4. 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.

5. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizację budynków, zgodnie z ustaleniami planu.

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

7. Określenie „urządzenia sportowe i rekreacyjne” oznacza takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier, boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM** i **5RM**;
3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R**, **2R**, **3R** i **4R**;
5) tereny zieleni, oznaczone symbolami: **1Z**, **2Z** i **3Z**;
6) teren drogi publicznej – klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**.

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

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zasady projektowania kolorystyki budynków:

1) kolory dominujące – odcienie szarości, bieli i odcienie kolorów naturalnych drewna i ceramiki;

2) wprowadzanie kolorów uzupełniających dla podkreślenia:

a) odrębności bryłowej części budynków,

b) podkreślenia detali architektonicznych;

3) kolorystyka dachów stromych w odcieniach czerwieni i szarości.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) dojść i dojazdów;

2) budynków w obszarach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy;

3) budynków lub budowli na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;

4) obiektów małej architektury:

a) wysokości nie większej niż 3,0 m,

b) z dowolnych materiałów;

5) tablic informacyjnych, rozumianych jako elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i systemem oznaczeń przyjętym w gminie;

6) szyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m^2;

7) ogrodzeń ażurowych, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 %, z metalu, drewna, klinkieru lub ceramiki tynkowanej o wysokości nie większej niż 1,5 m.

3. Dopuszcza się:

1) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej lub służących poszerzeniu nieruchomości sąsiednich;

2) rozbudowę, odbudowę, przebudowę lub zachowanie istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości, geometrii dachów lub intensywności zabudowy. W przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się zachowanie

istniejącej wysokości i geometrii dachów lub zmianę tych parametrów, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;

3) możliwość zabudowy działek budowlanych o powierzchni mniejszej, niż określona ustaleniami niniejszego planu, jeżeli działki te istnieją w momencie uchwalenia planu lub powstają w wyniku wydzielenia terenów o różnym przeznaczeniu zgodnie z niniejszą uchwałą, pod warunkiem spełnienia pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

4. Zakazuje się lokalizacji:

1) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy;

2) atrap dachów stromych na budynkach;

3) garaży blaszanych;

4) reklam;

5) ogrodzeń i budynków z typowych betonowych elementów prefabrykowanych.

§ 5. W zakresie zasad 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;

7) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;

8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

c) na terenie **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w granicach oznaczonych na rysunku, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, Dz. U. z 2015 r. poz. 397, poz. 774, poz. 1505, Dz. U. z 2016 r. poz. 1330).

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN**, ustala się możliwość lokalizacji:

1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej;
2) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej tych budynków;
3) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
4) urządzeń budowlanych związanych z budynkami sytuowanymi na terenie.

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

1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 10,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
2) wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i 6,0 m;
3) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 0,6;
4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
5) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
6) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:
   a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
   b) parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m,
   c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi i garażami o wysokości do 4,0 m;

7) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu pionowego dachu każdego budynku na powierzchnię terenu;

8) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię działki budowlanej z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 1 i 3 – nie mniejszą niż 750 m^2;

10) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wliczając miejsca w garażu:

a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych przeznaczonej na usługi.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM** i **5RM**, ustala się możliwość lokalizacji:

1) budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

a) wolno stojących,

b) lub przybudowanych do budynków gospodarczych, inwentarskich i produkcyjnych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

3) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;

4) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej tych budynków, przy czym ograniczenie powierzchni całkowitej nie dotyczy usług agroturystyki;

5) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, inwentarskich i produkcyjnych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

6) usług agroturystyki, w tym budynków lub ich części mieszczących usługi agroturystyki;

7) urządzeń budowlanych związanych z budynkami sytuowanymi na terenie.

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

1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszczących usługi agroturystyki – nie większą niż 10,5 m, i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

2) wysokość budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 12,0 m;

3) wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – nie większą niż 6,0 m;

4) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 0,6;

5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

6) dachy strome z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;

7) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:

   a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,

   b) parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m,

   c) budynkami gospodarczymi, garażowo-gospodarczymi i garażami o wysokości do 4,0 m;

8) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu pionowego dachu każdego budynku na powierzchnię terenu;

9) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

10) powierzchnię działki budowlanej z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 1 i 3– nie mniejszą niż 2000,0 m^2;

11) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wliczając miejsca w garażu:

   a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

   b) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała,

   c) 3 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszczących usługi agroturystyki,

d) 2 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych przeznaczonych na usługi, inne niż usługi agroturystyki.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US**, ustala się możliwość lokalizacji:

1) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

2) budowli sportowych i rekreacyjnych;

3) nie więcej niż jednego budynku z pomieszczeniami higieniczno-sanitarnymi i szatniami;

4) nie więcej niż jednego budynku gospodarczego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

2) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m;

3) wysokość budynków – nie większą niż 6,0 m i nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna;

4) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 0,1;

5) łączną powierzchnię zabudowy budynków – nie większą niż 100,0 m^2;

6) dachy płaskie lub strome;

7) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 60 % powierzchni terenu;

8) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 2, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych symbolami: **1R**, **2R**, **3R** i **4R**, ustala się:

1) możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej;

2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami: **1Z**, **2Z** i **3Z**, ustala się możliwość lokalizacji:

1) zieleni;

2) ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80 % powierzchni terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 12. 1. Na terenie drogi publicznej – klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **KDL**, ustala się:

1) klasę drogi lokalną;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;

3) zagospodarowanie pasa drogowego na zasadzie integracji z istniejącą drogą publiczną położoną poza granicami planu.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

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 na tereny i skrzyżowań;

3) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 13. 1. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW** i **2KDW**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:

1) zgodnie z rysunkiem: 10,0 m – dla drogi **1KDW** z poszerzeniem na trójkąt widoczności;

2) zgodnie z rysunkiem: dla drogi **2KDW** z poszerzeniem na trójkąty widoczności i plac do zawracania samochodów.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

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 pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

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

1) wyznaczone na rysunku obszary, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych – w odniesieniu do istniejących linii elektroenergetycznych:

   a) 110 kV – o szerokości 15,0 m na każdą stronę od osi linii,

   b) 15 kV – o szerokości 8,0 m na każdą stronę od osi linii;

2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej,

3) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§ 15. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się połączenie z układem zewnętrznym – za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza obszarem planu.

2. Ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym zlokalizowanych 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 urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną – z urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych;

4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych:

   a) w przypadku wolno stojących wnętrzowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni około 30 m^2 posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,

   b) w przypadku tymczasowych słupowych stacji transformatorowych grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji, posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;

6) 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.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSIACH NOCHÓWKO I PEŁCZYN
SKALA 1 : 1 000

0 50 100 150 200 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:10 000

OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM

Załącznik do uchwały Nr 274/XXIX/2016
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 22 grudnia 2016 r.

Załącznik nr 1

Przewodniczący Rady:

Katarzyna Surmowska

M:\Arkiv\SIDR\2720-4187-BRL-w-ACEX\SIDR4 - Podpisane

Strona 1/1

Załącznik nr 2

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 obszarów położonych we wsiach Nochówko i Pełczyn, ze względu na brak nieuwzględnionych uwag.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik nr 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

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) zadanie w zakresie realizacji drogi wewnętrznej (nawierzchnia) prowadzone będzie przez gminę, która jest współwłaścicielem drogi;
2) 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;
3) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ten cel.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu realizacji drogi wewnętrznej odbywać się będzie przez wydatki z budżetu gminy.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa i kanalizacji sanitarnej) odbywać się będzie przez właściwy podmiot.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR 274/XXIX/2016
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 22 grudnia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsiach Nochówko i Pełczyn

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 54/VI/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsiach Nochówko i Pełczyn.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 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 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r.) obszar proponowany do objęcia planem obejmuje w swych granicach tereny:

1) wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (O3_R), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, usług podstawowych: drobny handel (o pow. użytkowej do 200m^2), przedszkola, ośrodki zdrowia, drobne rzemiosło – „usługi dla ludności”;

2) wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (O3_RZ), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług;

3) 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, poz. 831, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), 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 pozytywne opinie zebrania wiejskiego.

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: wyznaczone zostały linii rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, a na podstawie otaczającej zabudowy dostosowane zostały: wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywności zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów,

b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: ustalone parametry nowej zabudowy nawiązując do zabudowy istniejącej wpiszą się w otoczenie, a projektowane obiekty nie staną się dominującym elementem przestrzeni, dzięki czemu ich powstanie nie zakłóci porządku przestrzennego i właściwego postrzegania przestrzeni przez ludzi,

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostały ustalone zasady w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz deszczowych, sposobu wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych; realizacja ustaleń planu nie wymagała uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (zgoda taka została wyrażona decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak GZ.tr.057 - 602 - 38/09 z dnia 28.07.2009 r., podczas procedury uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru rynny Jeziora Grzymisławskiego), nie było konieczności wystąpienia o uzyskanie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: podjęto ustalenia ze względu na występowanie strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: dla terenów zabudowy mieszkaniowej ustalono obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f) walorów ekonomicznych przestrzeni: teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w centralnej części wsi Nochówko i Pełczyn, która ma charakter zurbanizowany. Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzanej funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy. Wszystkie te elementy wpływają na podniesienie walorów ekonomicznych przestrzeni,

g) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu odpowiadają nie tylko postulatom 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 interesu publicznego: zabezpieczone zostały, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasady i warunki kształtowania i korzystania z

dróg publicznych,

j) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy wszelkich sieci,

k) 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 wyłożeniach 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 Pełczyna celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na terenie sołectwa. Kolejne wyłożenia wiązały się z organizacją zebrań wiejskich na terenie sołectwa, podczas których omawiany był projekt miejscowego planu, co umożliwiło zainteresowanym zapoznanie się z dokumentem na miejscu i w godzinach popołudniowych. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplety dokumentów wyłożonych do publicznych wglądów zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

l) 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,

m) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: obszary położone w zasięgu sieci wodociągowej, wymagana rozbudowa dla wybranych terenów;

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: interesy prywatne zostały wyrażone przez właścicieli nieruchomości objętych niniejszym opracowaniem w złożonych wnioskach o sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu. Wnioski te zostały uwzględnione przez Burmistrza Śremu, o czym przesądził fakt, że ich uwzględnienie nie spowoduje zasadniczej zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu i będzie harmonijnie komponować się z zagospodarowanym już otoczeniem. W projekcie miejscowego planu, jak już wcześniej wspomniano, zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji (określone zostały zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych);

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: miejscowości objęte opracowaniem planu stanowią wsie ekstensywnego rozwoju o charakterze rolniczym z zabudową zagrodową, wiejską z istniejącymi gospodarstwami rolnymi. Teren objęty opracowaniem położony jest przy drodze publicznej (powiatowej), dobrze skomunikowany za pomocą publicznego układu drogowego oraz publicznego transportu zbiorowego. Istniejący układ zapewnia powiązanie z miastem Śrem. Istniejący układ drogowy zapewnia dogodną możliwość przemieszczania się tak osobom zmotoryzowanym, jak rowerzystom czy pieszym;

4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz 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 został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu możliwości rozbudowy istniejących gospodarstw rolniczych, a także umożliwienie nowej zabudowy na terenach rolniczych w związku z uwzględnieniem wniosku 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