

UCHWAŁA NR 371/XL/2017 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 23 listopada 2017 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Zbrudzewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Zbrudzewo, 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., uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r.).

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1, 2, 3 – rysunki planu, opracowane w skali 1:1000, zatytułowane Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Zbrudzewo;
- 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 5 – 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 obszarów położonych we wsi Zbrudzewo określa rysunek planu.

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

2. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym oraz rzut zewnętrzny krawędzi wiat i hal namiotowych na powierzchnię działki budowlanej.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN i 15MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U i 4MN/U**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem: **MW/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U i 2P/U**;
- 6) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone symbolami: **1ZI i 2ZI**;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS i 2WS**;
- 8) tereny ciągów pieszo – rowerowych, oznaczone symbolami: **1KDWx i 2KDWx**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW i 10KDW**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolami: **1KDL i 2KDL**.

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

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz możliwość lokalizacji bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dojazdów, placów manewrowych, miejsc postojowych;
- 4) obiektów małej architektury.

3. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 5) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - c) **MW/U** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN** ustala się:

- 1) lokalizację wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej;

- 3) lokalizację nie więcej niż jednego garażu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub wbudowanego w budynek mieszkalny lub wolno stojącego;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 4,5 m do okapu i nie większą niż 9 m do kalenicy,
 - b) dla garaży nie większą niż 5,5 m do kalenicy;
- 5) dachy dwu- lub wielospadowe ze ścianami szczytowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad takimi częściami budynków, jak: wykusze i lukarny, parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m, oraz garażami;
- 6) zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasczerwonym lub grafitowym;
- 7) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego oraz szarym lub białym;
- 8) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 11) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 13) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach: minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami MN/U ustala się:

- 1) lokalizację wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych;
- 2) lokalizację garaży przybudowanych do budynku lub wbudowanych do budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, bądź wolno stojących;

3) wysokość zabudowy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych nie większą niż 4,5 m do okapu i nie większą niż 9 m do kalenicy,
 - b) dla garaży nie większą niż 5,5 m do kalenicy;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe ze ścianami szczytowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad takimi częściami budynków, jak: wykusze i lukarny, parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m, oraz garażami;
 - 5) zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasczerwonym lub grafitowym;
 - 6) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego oraz szarym lub białym;
 - 7) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu;
 - 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
 - 10) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
 - 12) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach: minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji usług 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynków mieszczących usługi, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MW/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych;
- 2) możliwość lokalizacji usług na I kondygnacji budynku mieszkalnego, w tym jednego lokalu handlowego o powierzchni sprzedaży do 500 m²;
- 3) wysokość budynków nie większą niż 12 m;

- 4) dachy dwu- lub wielospadowe ze ścianami szczytowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu płaskiego o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°, stanowiącego nie więcej niż 30% powierzchni dachu budynku;
- 5) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 6) zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasczerwonym lub grafitowym;
- 7) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego oraz szarym lub białym;
- 8) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 10) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 12) liczbę miejsc do parkowania: minimum 1,5 miejsca na jeden lokal mieszkalny, a w przypadku lokalizacji usług 1 miejsce na 50 m² powierzchni funkcji usługowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 10 m;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe ze ścianami szczytowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25%;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;

8) liczbę miejsc do parkowania: minimum 3 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **P/U** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) lokalizację budynków usługowych w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²;
- 3) wysokość budynków nie większą niż 12 m;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe ze ścianami szczytowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,3;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2500 m²;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach: minimum 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów zieleni izolacyjnej, oznaczonych symbolami **ZI** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią;
- 2) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **WS** ustala się możliwość skanalizowania cieków wodnych.

§ 13. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów ciągów pieszo - rowerowych, oznaczonych symbolami **KDWx** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość sytuowanie elementów infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od około 7 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami **KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do około 14 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych symbolami **KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 17. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) odległość budynków od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem – Poznań maksymalną odległość podstawową lokalizacji obiektów budowlanych 65 m od jego osi przy jednoczesnym dopuszczeniu zmniejszenia tej odległości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) do czasu skablowania elektroenergetycznych linii napowietrznych średniego napięcia 15kV nakaz zachowania wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej pasów technologicznych o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony przy jednoczesnym dopuszczeniu zmniejszenia tej odległości zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dostęp do działek budowlanych z dróg publicznych i wewnętrznych.

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

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem: rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą – z urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

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

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 23. 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 WSI ZBRUDZEWO

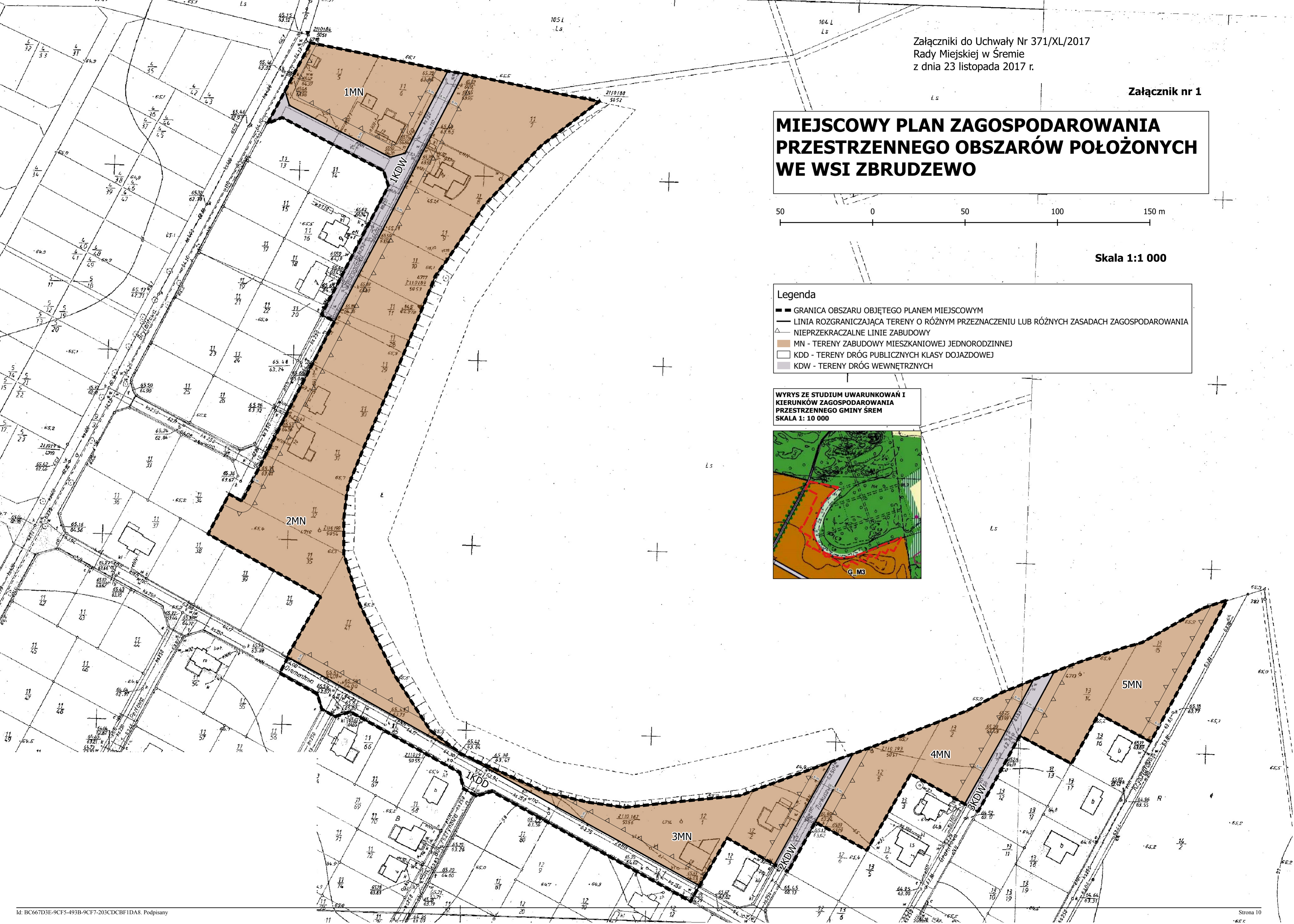
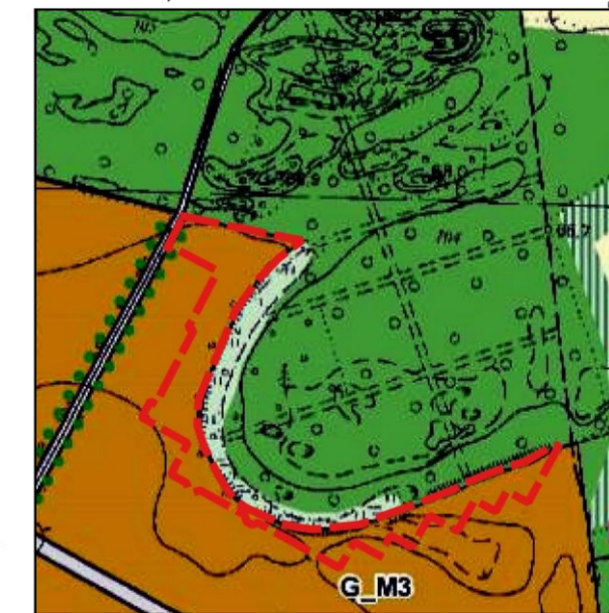
50 0 50 100 150 m

Skala 1:1 000

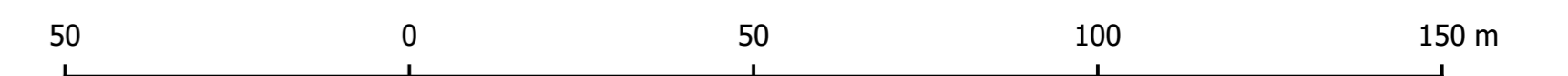
Legenda

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- ▨ KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI ZBRUZEWO

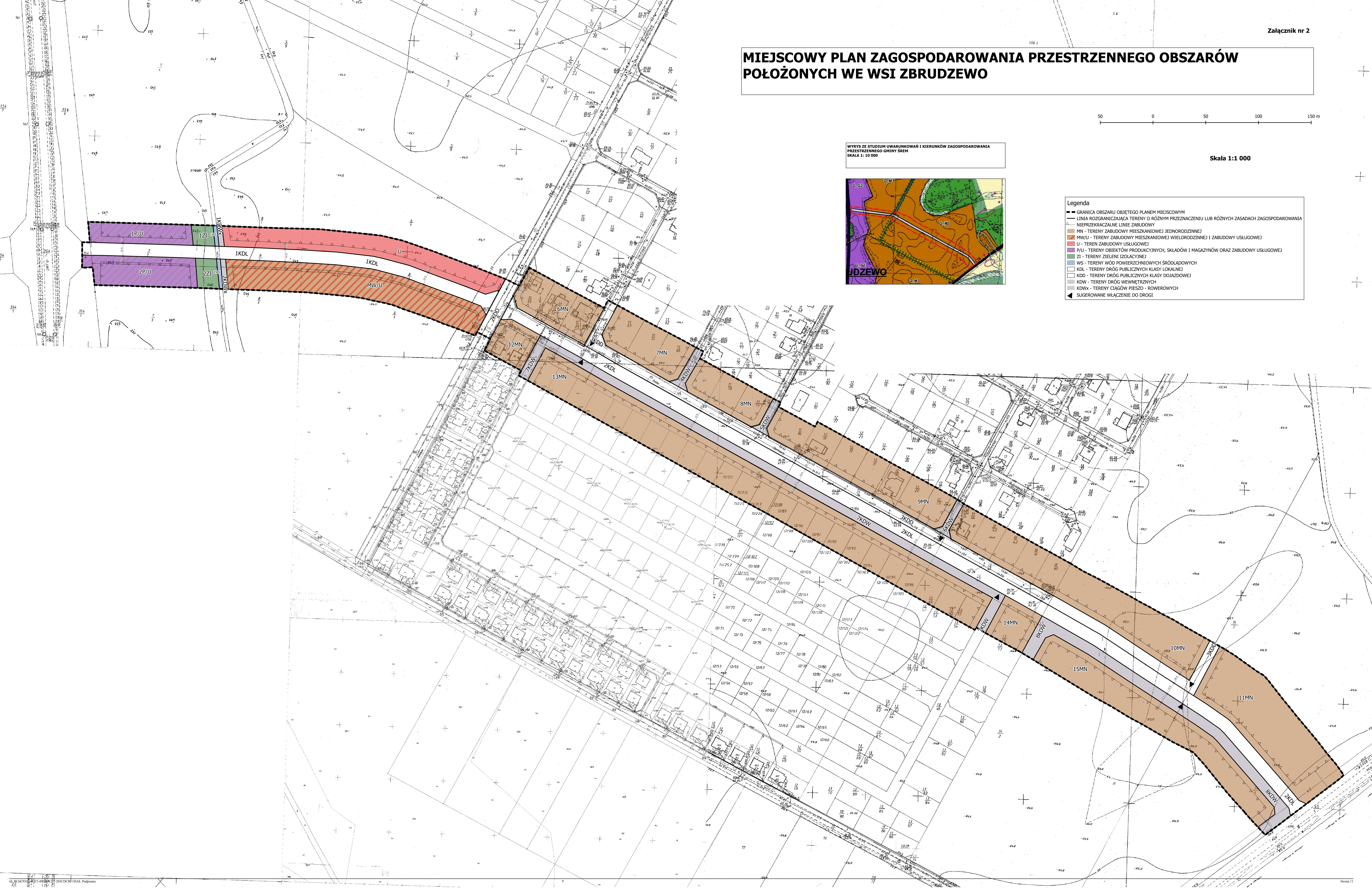


Skala 1:1 000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SREM SKALA 1: 10 000



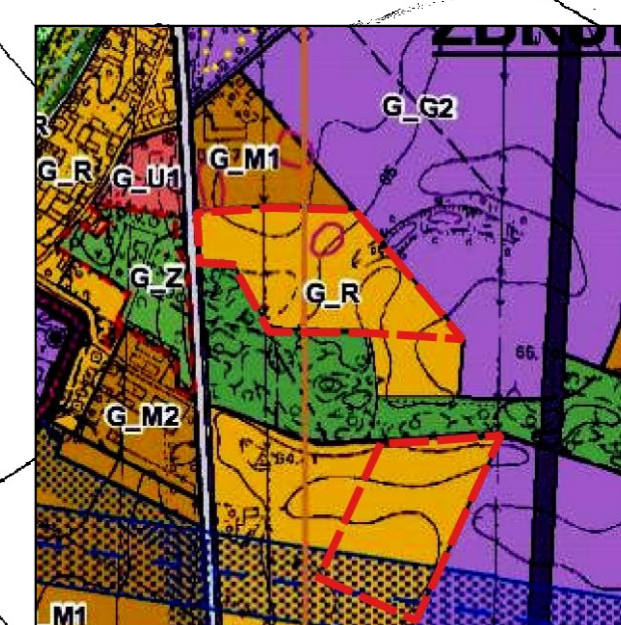
- Legenda**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - MW/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - P/U - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - ZI - TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
 - KDO - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KDWx - TERENY CIĄGÓW PIESZO - ROWEROWYCH
 - ◀ SUGEROWANE WŁĄCZENIE DO DRÓGI



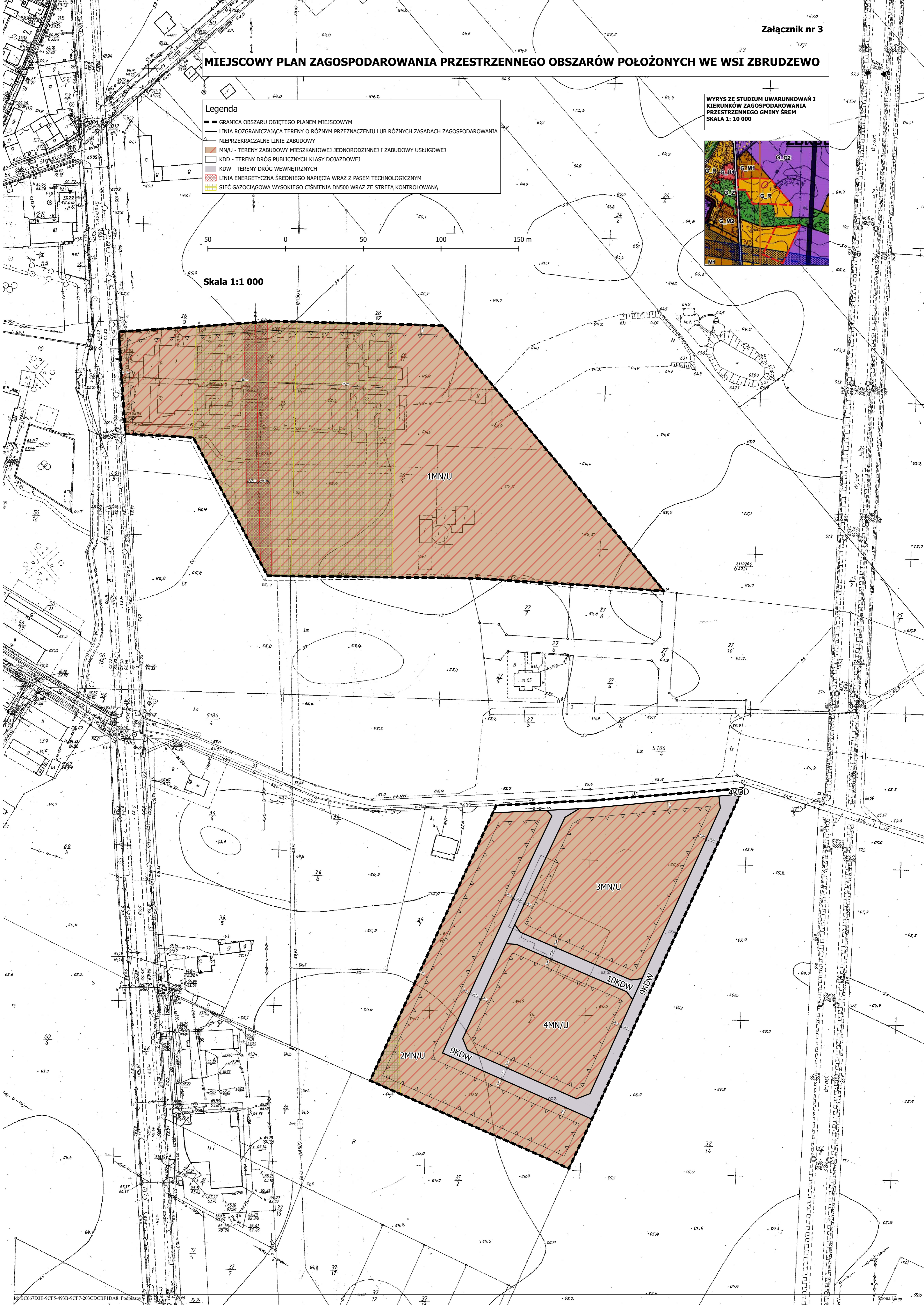
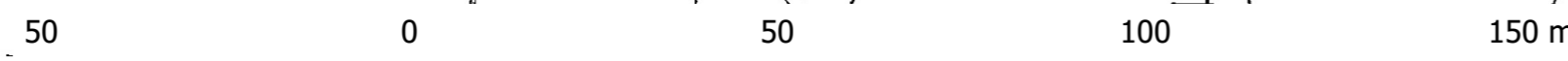
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI ZBRUDZEWO

- Legenda**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN/U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
 - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - LINIA ENERGETYCZNA ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
 - SIEĆ GAZOCIĄGOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN500 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ

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



Skala 1:1 000



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 złożone przez:

1. Osobę fizyczną:

Treść uwagi: Brak zgody na budowę drogi przebiegającej przez moje grunty rolne - działka nr ewid. 14/1, z powodu dużych utrudnień w uprawie pola, które zostałyby podzielone na dwie części po realizacji tego projektu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka o nr ewid. 14/1 ma powierzchnię ca 63 tys. m². Projektowana droga dzieli działkę na dwie części o powierzchni ca 30 tys. m². Projektowany odcinek drogi publicznej klasy lokalnej (2KDL) przebiegający przez działkę o nr ewid. 14/1 ma długość około 160 m i powierzchnię ca 1940 m². Tak niewielka powierzchnia przeznaczona pod projektowaną drogę, jak i jej usytuowanie, nie powinno spowodować znaczących strat w uprawach ani też kolidować z rolniczym jej użytkowaniem. Odcinek ten jest częścią projektowanej drogi łączącej dwie drogi wojewódzkie – ul. Średzką z obwodnicą. Tworzy z obwodnicą jedno z nielicznych skrzyżowań (licząc od ronda w Mechlinie/Zbrudzewie - jedyne). Projektowana droga została już wydzielona geodezyjnie na odcinku ca 1,1 km (nie wydzielono jej z dwóch działek o nr ewid. 14/1 i 14/2, czyli na odcinku ca 316 m od strony ul. Średzkiej). Jej zasadniczym celem jest zbiorcza obsługa ruchu samochodowego z powstającego osiedla domów jednorodzinnych (aktualnie około 600 działek budowlanych) i skierowanie go ku dwóm drogom wylotowym. Należy zaznaczyć, że droga ta została już przewidziana do powstania w oparciu o miejscowy plan z 2002 r. W 2009 r. na mocy wyroku sądu administracyjnego stwierdzona została nieważność miejscowego planu w części dotyczącej ww. drogi. W analizowanym projekcie miejscowego planu, w porównaniu do ustaleń z 2002 r., została zmniejszona szerokość pasa drogi (z 20 m do 12 m) oraz obniżona klasa drogi (ze zbiorczej na lokalną). Ponadto, na przestrzeni lat zmianie uległo przeznaczenie terenów położonych wokół projektowanej drogi (od jej południowej strony zamiast terenów działalności gospodarczej powstały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Uwzględnienie uwagi

wiązać się będzie z poważnymi ograniczeniami w obsłudze ruchu samochodowego związanego z rozwijającym się osiedlem. Kierowcy aut zamiast kierować się w stronę dróg wojewódzkich będą kluczyli po drogach przeznaczonych do wewnętrznej obsługi osiedla.

2. Osobę fizyczną:

Treść uwagi: Brak zgody na budowę drogi przebiegającej przez moje grunty rolne - działka nr ewid. 14/2, z powodu dużych utrudnień w uprawie pola, które zostałyby podzielone na dwie części po realizacji tego projektu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Działka o nr ewid. 14/2 ma powierzchnię ca 98 tys. m². Projektowana droga dzieli działkę na dwie kilkuhektarowe części. Projektowany odcinek drogi publicznej klasy lokalnej (2KDL) przebiegający przez działkę o nr ewid. 14/2 ma długość około 156 m i powierzchnię ca 1870 m². Tak niewielka powierzchnia przeznaczona pod projektowaną drogę, jak i jej usytuowanie, nie powinno spowodować znaczących strat w uprawach ani też kolidować z rolniczym jej użytkowaniem. Odcinek ten jest częścią projektowanej drogi łączącej dwie drogi wojewódzkie – ul. Średzką z obwodnicą. Tworzy z obwodnicą jedno z nielicznych skrzyżowań (licząc od ronda w Mechlinie/Zbrudzewie - jedyne). Projektowana droga została już wydzielona geodezyjnie na odcinku ca 1,1 km (nie wydzielono jej z dwóch działek o nr ewid. 14/1 i 14/2, czyli na odcinku ca 316 m od strony ul. Średzkiej). Jej zasadniczym celem jest zbiorcza obsługa ruchu samochodowego z powstającego osiedla domów jednorodzinnych (aktualnie około 600 działek budowlanych) i skierowanie go ku dwóm drogom wylotowym. Należy zaznaczyć, że droga ta została już przewidziana do powstania w oparciu o miejscowy plan z 2002 r. W 2009 r. na mocy wyroku sądu administracyjnego stwierdzona została nieważność miejscowego planu w części dotyczącej ww. drogi. W analizowanym projekcie miejscowego planu, w porównaniu do ustaleń z 2002 r., została zmniejszona szerokość pasa drogi (z 20 m do 12 m) oraz obniżona klasa drogi (ze zbiorczej na lokalną). Ponadto, na przestrzeni lat zmianie uległo przeznaczenie terenów położonych wokół projektowanej drogi (od jej południowej strony zamiast terenów działalności gospodarczej powstały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Uwzględnienie uwagi wiązać się będzie z poważnymi ograniczeniami w obsłudze ruchu samochodowego związanego z rozwijającym się osiedlem. Kierowcy aut zamiast kierować się w stronę dróg wojewódzkich będą kluczyli po drogach przeznaczonych do wewnętrznej obsługi osiedla.

3. Osobę fizyczną:

Treść uwagi: Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu drogi publicznej klasy lokalnej na teren drogi publicznej klasy dojazdowej. Projektowana droga klasy lokalnej w ciągu ulicy Perłowej spowoduje nadmierne obciążenie sąsiednich terenów wsi Zbrudzewo ruchem pojazdów, w tym ciężarowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W projekcie miejscowego planu, w porównaniu do ustaleń miejscowego planu uchwalonego w 2002 r., została zmniejszona szerokość projektowanego pasa drogowego z 20 m do 12 m oraz obniżona została klasa drogi ze zbiorczej (Z) na lokalną (L). Należy zaznaczyć, że projektowana droga łączy się z drogami wojewódzkimi. Drogi wojewódzkie mają ustalone klasy: główną (G) oraz główną ruchu przyspieszonego (GP). Stosownie do rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publicznej i ich usytuowanie w celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego określono następujące warunki połączeń dróg : droga klasy GP powinna mieć powiązania z drogami klasy zbiorczej (wyjątkowo klasy lokalnej) i drogami wyższych klas, natomiast droga klasy G powinna mieć powiązania z drogami nie niższej klasy niż lokalnej (wyjątkowo klasy dojazdowej). Stąd zadośćuczynienie obowiązującym przepisom wymagało ustalenie lokalnej klasy projektowanej drogi. Ponadto, najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających ulicy o przekroju jednojezdniowym dla drogi klasy lokalnej wynosi 12 m.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

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 miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadanie w zakresie realizacji dróg publicznych (wykup gruntów, nawierzchnia, kanalizacja deszczowa, oświetlenie) prowadzone będzie przez gminę;
- 2) zadanie w zakresie infrastruktury technicznej (wyposażenie w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej) prowadzone będzie 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 dróg publicznych 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 371/XL/2017

RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 23 listopada 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów położonych we wsi Zbrudzewo**

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 224/XXIII/2016 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Zbrudzewo.

W związku z koniecznością dokonania zmian dla terenu obejmującego działki o nr ewid.: 2/1; 326/1 i 363/3 opracowanie, w trakcie procedury planistycznej, zostało podzielone na dwie części, co skutkować będzie uchwaleniem dwóch miejscowych planów.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem obszar objęty miejscowym planem obejmuje:

1) teren zabudowy mieszkaniowej (G_M3), w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, zabudowy usługowej nieuciążliwej dla zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;

2) teren zabudowy techniczno – produkcyjnej (G_G2), w ramach którego dopuszcza się lokalizację baz, składów oraz obiektów działalności gospodarczej;

3) teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (G_R), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej - nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, w tym drobny handel (o pow. użytkowej do 200 m²), przedszkola, ośrodki zdrowia, drobne rzemiosło – „usługi dla ludności”;

4) tereny komunikacji.

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.

W miejscowym planie odstąpiono od zamieszczenia szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości, w związku z aktualną, dostosowaną do ustaleń niniejszego opracowania, strukturą podziałów i własnością terenu.

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 2017 r. poz. 1405), 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 (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2013 r.), Burmistrz Śremu:

- 1) poinformował pisemnie mieszkańców sołectwa Zbrudzewo, za pośrednictwem sołtysa, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu;
- 2) uzyskał negatywną opinię zebrania wiejskiego.

Sporządzając projekt miejscowego planu uwzględniono i zapewniono realizację wymogów art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, różnicując wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego

sąsiedztwa. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projektowany sposób zagospodarowania podkreśla walory ekonomiczne obszaru opracowania planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane m.in. w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego planu miejscowego zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Sposób realizacji zadań własnych gminy został również omówiony w załączniku do uchwały przyjmującej miejscowy plan.

Realizacja dróg publicznych i niezbędnej infrastruktury technicznej obciąża budżety organów publicznych. Drogi wewnętrzne będą realizowane staraniem inwestorów prywatnych.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków prywatnych inwestorów. Modyfikacje dotyczą zmiany parametrów zabudowy czy też wyznaczenia nowych funkcji w zgodzie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem.

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