Uchwała Nr 470/XLIII/02
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 22 lutego 2002r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Śrem dla obszaru położonego na gruntach wsi Zbrudzewo i Mechlin.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Śrem dla obszaru położonego na gruntach wsi Zbrudzewo i Mechlin, zwany dalej planem.
2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Śrem dla obszaru położonego na gruntach wsi Zbrudzewo i Mechlin", opracowany w skali 1:2500, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały i jej integralną część.
3. Określone na rysunku planu: granice obszaru objętego planem, linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 2.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) zieleni – należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej – biologicznie czynnej, przeznaczony do pokrycia nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację obiektów w obszarze zawartym między tą linią, a linią rozgraniczającą drogi,
3) wysokości obiektów budowlanych – należy przez to rozumieć całkowitą wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu do wierzchołka kalenicy lub najwyższego punktu dachu w przypadku dachów płaskich,

4) nieuciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność, której uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Rozdział 2
Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3.

1. Ustala się przeznaczenie terenów o następujących podstawowych funkcjach:
   1) zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7M, 8M, 10M, 14M i 25M, określane dalej symbolem M,
   2) działalności gospodarczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2G, 6G, 13G, 15G, 18G, 20G, 21G, 23G, 26G i 29G, określane dalej symbolem G,
   3) działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3GM, 4GM, 11GM, 12GM i 27GM, określane dalej symbolem GM,
   4) zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 16MG, 17MG, 19MG, 22MG, 24MG, 28MG, 31MG i 33MG, określane dalej symbolem MG,
   5) usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1U, określane dalej symbolem U,
   6) gospodarki leśnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5RL, 9RL, 30RL, 34RL, 37RL i 38RL, określane dalej symbolem RL,
   7) użytków zielonych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 35RZ i 36RZ, określane dalej symbolem RZ,
   8) użytków zielonych z zadrzewieniami, oznaczonych na rysunku planu symbolem 32RZ/RL, , określane dalej symbolem RZ/RL,
2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§ 4.

1. Tereny działalności gospodarczej G przeznacza się na cele zabudowy:
   1) budynkami i urządzeniami służącymi produkcji przemysłowej, warsztatami usługowymi,
   2) obiektami handlowymi o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 2000 m^2,
   3) budynkami magazynowo-składowymi, obiektami handlu hurtowego,

4) wiatami i garażami oraz parkingami dla samochodów ciężarowych i sprzętu.

2. Na terenach G ustala się zachowanie w krajobrazie pozostałości ekosystemów takich, jak: naturalne cieki i oczka wodne, naturalne skarpy i zbocza, lasy oraz kępy drzew i krzewów.

§ 5.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej M przeznacza się na cele zabudowy:
   1) budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
   2) budynkami gospodarczo-garażowymi o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m^2.
2. Na terenach M zakazuje się budowy obiektów przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej.

§ 6.

Tereny działalności gospodarczej z możliwością budowy obiektów mieszkalnych jednorodzinnych GM, przeznacza się na cele zabudowy:
1) budynkami nieuciążliwej działalności gospodarczej,
2) budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
3) budynkami gospodarczo-garażowymi o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m^2.

§ 7.

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą MG przeznacza się na cele zabudowy:
   1) budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
   2) budynkami gospodarczo-garażowymi o maksymalnej powierzchni zabudowy 60 m^2.
2. Na terenach MG:
   1) zakazuje się budowy wolno stojących obiektów przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej
   2) można przeznaczać w budynkach mieszkalnych część powierzchni parteru, nie przekraczającą 40% powierzchni zabudowy, na cele nieuciążliwej działalności gospodarczej, w tym pomieszczenia usługowo-handlowe.

§ 8.

Na terenach użytków zielonych, gospodarki leśnej i użytków zielonych z zadrzewieniami, oznaczonych odpowiednio symbolami RZ, RL i RZ/RL zakazuje się lokalizowania budynków.

§ 9.

Tereny usług U przeznacza się na cele zabudowy jednokondygnacyjnymi budynkami usługowo-handlowymi o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 1000 m^2.

Rozdział 3
Linie rozgraniczające drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych

§ 10.

1. Ustala się linie rozgraniczające drogę wojewódzką klasy GP - obwodnicę miasta Śrem i wsi Zbrudzewo, w ciągu drogi wojewódzkiej nr 434, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1 DW434G.
2. Powiązanie obwodnicy, o której mowa w ust. 1 z istniejącą siecią drogową zapewnią drogi, o których mowa w § 11.

§ 11.

Ustala się linie rozgraniczające:

1) drogę powiatową klasy Z - łączącą skrzyżowania oznaczone na rysunku planu numerami 2a i 2b, w ciągu drogi powiatowej nr 32604, oznaczoną na rysunku planu symbolem 3DP32604Z,
2) drogę wojewódzką nr 432 klasy G, oznaczoną na rysunku planu symbolem 4DW432G.

§ 12.

Ustala się linie rozgraniczające wyznaczające pas terenu przeznaczony pod budowę:

1) drogi powiatowej klasy Z - łączącej skrzyżowania oznaczone na rysunku planu numerami 2b i 2c, w ciągu drogi powiatowej nr 32604, oznaczony na rysunku planu symbolem 3DP32604Z,
2) dróg dojazdowych o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD,
3) dróg lokalnych o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, oznaczonych na rysunku planu symbolami KL,
4) ciągu pieszo - jezdnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX.

§ 13.

Na obszarze objętym planem ustala się możliwość wydzielania terenów z przeznaczeniem na cele komunikacji, w tym poszerzeń dróg, skrzyżowań, ścieżek rowerowych, dróg wewnętrznych oraz pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4
Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tej infrastruktury

§ 14.

Ustala się:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących stacji i sieci poprzez ich rozbudowę, wymianę lub budowę nowych,
2) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków poprzez budowę i rozbudowę urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych.

§ 15.

Ustala się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi oraz w pasie przydrożnym od linii rozgraniczającej pasa drogowego do linii zabudowy.

Rozdział 5
Lokalne warunki, standardy i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów oraz maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 16.

Dla terenów 24MG, 31MG i 25M ustala się poziom posadzki parterów budynków na wysokości powyżej rzędnej 64,40 m n.p.m.

§ 17.

Ustala się w obszarze działek budowlanych przeznaczenie na cele zieleni na terenach:

1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M – nie mniej niż 60% powierzchni działki,
2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działalnością gospodarczą MG – nie mniej niż 60% powierzchni działki,
3) działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej GM – nie mniej niż 50% powierzchni działki,
4) działalności gospodarczej G – nie mniej niż 30% powierzchni działki,
5) usług U – nie mniej niż 40% powierzchni działki.

§ 18.

Ustala się przeznaczenie na cele lokalizowania budynków na terenach:

1) działalności gospodarczej G – nie więcej niż 50% powierzchni działki,
2) działalności gospodarczej z prawem zabudowy mieszkaniowej GM – nie więcej niż 40% powierzchni działki,
3) usług U – nie więcej niż 40% powierzchni działki,
4) zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą MG – nie więcej niż 30% powierzchni działki,
5) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej M – nie więcej niż 30% powierzchni działki.

§ 19.

Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości:

1) od krawędzi jezdni istniejących dróg wojewódzkich – od 12 m do 20 m odpowiednio do rysunku planu,
2) od linii rozgraniczającej drogę 1 DW434G – 20 m,
2) od linii rozgraniczającej drogę 3 DP32604Z – 20 m,
3) od linii rozgraniczającej drogi lokalne KL – 10 m.,
4) od linii rozgraniczającej drogi dojazdowe KD – 8 m,
5) od granic dróg wewnętrznych - 6m,
6) od osi gazociągu g500 - 38m,
7) od ciągu pieszo - jezdnego, cieków wodnych i terenów gospodarki leśnej – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20.

Zakazuje się sytuowania budynków usługowych i służących działalności gospodarczej:

1) o liczbie kondygnacji większej niż 2 i wysokości wyższej niż 12 m,
2) o liczbie kondygnacji większej niż 1 i wysokości wyższej niż 6 m – dla budynków bez poddasza użytkowego.

§ 21.

Zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych:

1) innych niż z dachami stromymi dwu- lub wielospadowymi i kącie ich nachylenia od 30 do 45 stopni – jednakowym dla każdej z połaci, z pokryciem ceramicznym lub dachówkopodobnym,
2) wyższych niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym druga kondygnacja pod dachem stromym – użytkowe poddasze) i wyższych niż 10 m.

§ 22.

Zakazuje się lokalizowania budynków gospodarczo-garażowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, niższych niż 2,5 m i wyższych niż 3,5 m licząc od poziomu terenu do gzymsu i wyższych niż 7,5 m w najwyższym punkcie dachu.

§ 23.

Na terenach działalności gospodarczej G oraz działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniową GM ustala się wprowadzanie wzdłuż granic działek pasów zieleni o szerokości 5 m.

Rozdział 6
Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane

§ 24.

Zakazuje się wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej M – 800 m^2,
2) na terenach zabudowy mieszkaniowej z działalnością gospodarczą MG – 1000 m^2,
3) na terenach działalności gospodarczej G – 5000 m^2,
4) na terenach działalności gospodarczej z zabudową mieszkaniowa GM – 1500 m^2.
5) na terenach usług U – 3000 m^2.

Rozdział 7
Przepisy końcowe

§ 25.

Na podstawie art. 10 ust. 3 w związku z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 15 %.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Śremie.

§ 27.

W części objętej niniejszym planem:

1) traci moc uchwała Nr 16/LIV/94 Rady Miasta i Gminy Śrem z dnia 25 maja 1994 r., w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego Nr 12, poz. 121 z dnia 12 lipca 1994 r.
2) zachowuje ważność uchwała Nr 452 / XL / 01 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 14 grudnia 2001r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obwodnicy miasta Śrem i wsi Zbrudzewo, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego Nr 4 poz. 181 z dnia 10 stycznia 2002r.

§ 28.

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

Uzasadnienie
do uchwały Nr 470/XLIII/02
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 22 lutego 2002r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Śrem dla obszaru położonego na gruntach wsi Zbrudzewo i Mechlin.

Niniejsza uchwała została opracowana na podstawie uchwały Nr 350 / XXXI / 01 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 stycznia 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w gminie Śrem dla obszarów położonych na gruntach wsi Zbrudzewo i Mechlin.

Zarząd Miejski w Śremie, jako organ właściwy w sprawie sporządzania miejscowego planu, przeprowadził procedurę przewidzianą w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. nr 15 poz. 139 ze zmianami).

1. W dniu 20 lutego 2001r. w Tygodniku Śremskim ukazał się komunikat o przystąpieniu do sporządzenia w/w planu. Obwieszczenie o powyższym fakcie zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń. Zgodnie z treścią w/w obwieszczenia wnioski do planu można było składać w siedzibie Urzędu do 13 marca 2001r. W podanym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.
2. Zarząd Miejski w Śremie w dniu 14 lutego 2001r. zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia planu właściwe organy. Wnioski do w/w planu były przyjmowane do 13 marca 2001r.
3. Projekt planu w dniach od 5 do 25 października 2001r. był zaopiniowany przez właściwe organy administracji rządowej.
4. Projekt planu w dniach od 26 października do 15 listopada 2001r. był uzgodniony przez wojewodę, właściwe organy administracji rządowej i organy wojskowe oraz bezpieczeństwa państwa w zakresie ich właściwości.
5. Wyłożenie projektu planu i prognozy skutków wpływu ustaleń planu na środowisko miało miejsce w dniach od 12 grudnia 2001r. do 14 stycznia 2002r. Po etapie wyłożenia nie wpłynęły protesty ani zarzuty.
6. Zarząd Miejski w Śremie ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenia i komunikaty o terminie sesji Rady Miejskiej, na której będzie rozpatrywany przedmiotowy projekt planu.

Niniejszy plan ma w szczególności na celu zapewnienie prawidłowego kształtowania komunikacji na terenach przyległych do projektowanej obwodnicy, które przeznaczone będą głównie pod działalność gospodarczą oraz zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16 poz. 78) wymagana była zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych. W związku z tym Zarząd Miejski w Śremie wystąpił z wnioskami o wyrażenie takiej zgody do Wojewody Wielkopolskiego oraz za jego pośrednictwem do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, w wyniku czego:

1. zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze 1,51 ha gruntów rolnych klasy III położonych w Mechlinie (działki nr ewid.: 72, 80, część 81) wyraził decyzją nr Gz.tr.051/602-549/01 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi w dniu 25 stycznia 2002r.,
2. zgodę na przeznaczenie trwałe 66,2762 ha użytków rolnych klasy IV na cele nierolnicze i nieleśne, położonych w Zbrudzewie (o numerach ewidencyjnych: 4, 5, 7, 8, 11/1, 11/3, 12, 13/1, 14/1, 14/2, 32/6, 39, 347/1, 349, 350, 352/1, 354, 357/1, 359, 360) i Mechlin (działki nr ewid. 72, 75-79, 81, 82), wyraził decyzją nr GN.I-77110/Śm/5/2001 Wojewoda Wielkopolski w dniu 1 lutego 2002r.,

Pozostałe grunty objęte niniejszym planem uzyskały stosowne zgody na etapie opracowywania wcześniej uchwalonych planów lub nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

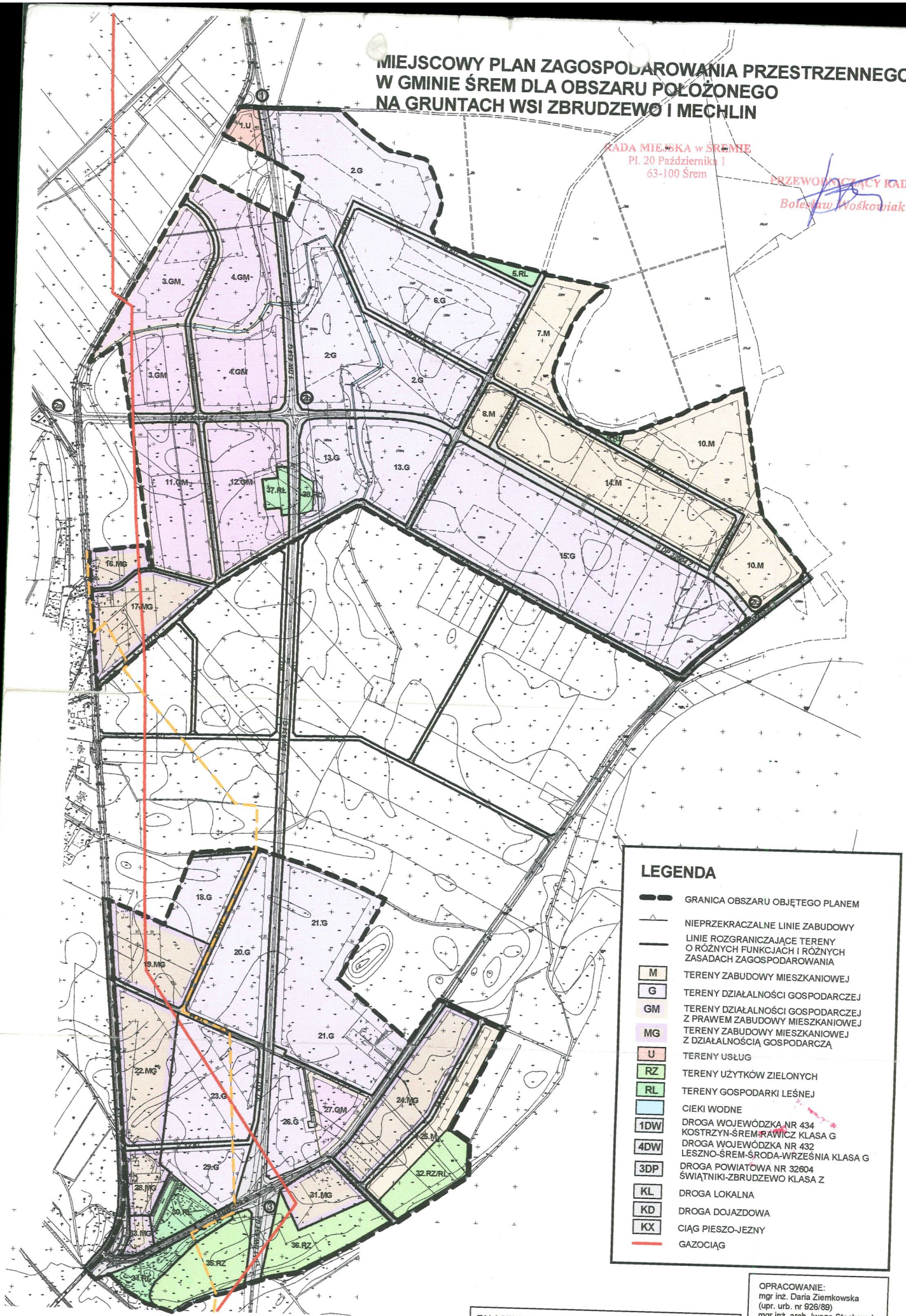
W związku z powyższym oraz wykonaniem kolejnych faz sporządzania planu miejscowego zgodnie z wymogami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, przy zachowaniu spójności z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem podjęcie przedmiotowej uchwały staje się zasadne.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE ŚREM DLA OBSZARU POŁOŻONEGO NA GRUNTACH WSI ZBRUDZEWO I MECHLIN

69

RADA MIEJSKA w ŚREMIE
Pl. 20 Października 1
63-100 Śrem

PRZEWODNICZĄCY RADY
Bolesław Woskowiak



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- M — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- G — TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
- GM — TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ Z PRAWEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
- MG — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DZIAŁALNOŚCIĄ GOSPODARCZĄ
- U — TERENY USŁUG
- RZ — TERENY UŻYTKÓW ZIELONYCH
- RL — TERENY GOSPODARKI LEŚNEJ
- CIEKI WODNE
- 1DW — DROGA WOJEWÓDZKA NR 434 KOSTRZYN-ŚREM-RAWICZ KLASA G
- 4DW — DROGA WOJEWÓDZKA NR 432 LESZNO-ŚREM-ŚRODA-WRZEŚNIA KLASA G
- 3DP — DROGA POWIATOWA NR 32604 ŚWIĄTNIKI-ZBRUDZEWO KLASA Z
- KL — DROGA LOKALNA
- KD — DROGA DOJAZDOWA
- KX — CIĄG PIESZO-JEZNY
- GAZOCIĄG

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR 470/XLIII/02
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE Z DNIA 22 LUTEGO 2002 ROKU

OPRACOWANIE:
mgr inż. Daria Ziemkowska
(upr. urb. nr 926/89)
mgr inż. arch. Iwona Stachowska
mgr inż. Alicja Pogorzelska
mgr Maciej Lewandowicz