UCHWAŁA NR 55/VII/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 29 października 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem – etap I

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem – etap I po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, uchwalonego uchwałą Nr 495/XLIII/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem.

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

1) załączniki nr: 1, 2, 3, 4, 5 i 6 – rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem”;
2) załącznik nr 7 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 8 – 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;
4) załącznik nr 9 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają rysunek oraz załącznik nr 9.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „budynku gospodarczo-garażowym” należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;

2) „dachu płaskim” należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

3) „dachu stromym” należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane nadziemne ściany zewnętrzne budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po obrysie krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, od linii rozgraniczającej drogi lub innego punktu odniesienia;

5) „pylonie reklamowym” należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie reklamowe, połączone trwale z gruntem, o parametrach wskazanych w ustaleniach planu;

6) „urządzeniach sportowych i rekreacyjnych” należy przez to rozumieć takie urządzenia, jak: place zabaw, place treningowe, place do gier, korty tenisowe, boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne;

7) „wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych” należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyżej a najniżej położonego nad poziomem terenu punktu urządzenia.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami od **1MNW** do **24MNW**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami od **1MNW-U** do **7MNW-U**;

3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami od **1RZM** do **3RZM**;

4) tereny usług, oznaczone symbolami **1U** i **2U**;

5) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;

6) teren produkcji lub usług, oznaczony symbolem **P-U**;

7) tereny lasów, oznaczone symbolami **1L** i **2L**;

8) tereny zieleni, oznaczone symbolami **1Z** i **2Z**;

9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP** i **2ZP**;

10) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;

11) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1KR** do **24KR**;

12) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku.

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

1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

   a) okapy i gzymsy mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) zadaszenia wejściowe mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

   c) schody, pochylnie i spoczniki mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

   d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz wiat przystankowych i śmietnikowych;

2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury;

3) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach;

4) zagospodarowanie pasów zieleni izolacyjnej, wyznaczonych na załączniku nr 1, zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków rodzimych o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, stanowiących barierę funkcjonalną i optyczną;

5) dopuszczenie wydzielania działek o dowolnej powierzchni służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich w ramach danego przeznaczenia terenu oraz związanych z lokalizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej;

6) dopuszczenie przebudowy lub nadbudowy budynków wykraczających przed nieprzekraczalne linie zabudowy;

7) zakaz lokalizacji:

a) obiektów budowlanych i ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych betonowych przęseł ogrodzeniowych,

b) garaży blaszanych,

c) reklam, z wyjątkiem szyldów i pylonów reklamowych, zgodnie z ustaleniami planu.

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

1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) dopuszczenie realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności doły chłonne, beczki na deszczówkę, wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;

4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zagospodarowanych terenów:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MNW** do **24MNW** oraz na terenie **1U** w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

b) mieszkaniowo – usługowych na terenach od **1MNW-U** do **7MNW-U**,

c) zabudowy zagrodowej na terenach od **1RZM** do **3RZM**,

d) rekreacyjno-wypoczynkowych na terenie **US**;

7) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i przedsięwzięć lokalizowanych na terenie **P-U**,

b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

c) miejsc do parkowania, dojść i dojazdów na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dopuszcza się działalność inwestycyjną w obrębie wskazanych na rysunku stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefach ochrony archeologicznej określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami od **1MNW** do **24MNW**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;

2) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

3) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2.

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

1) wysokość:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

b) budynków gospodarczo-garażowych z dachami stromymi nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) budynków gospodarczo-garażowych z dachami płaskimi nie większą niż 3 m,

d) wiat nie większą niż 3 m;

2) powierzchnię zabudowy:

a) nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej na terenach od **1MNW** do **23MNW**,

b) nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **24MNW**;

3) intensywność zabudowy:

a) od 0 do 0,6 na terenach od **1MNW** do **23MNW**,

b) od 0 do 0,75 na terenie **24MNW**;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;

6) geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych na terenach od **1MNW** do **23MNW**: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8,

b) budynków mieszkalnych na terenie **24MNW**: dachy płaskie,

c) budynków gospodarczo-garażowych na terenach od **1MNW** do **23MNW**: dachy płaskie albo strome,

d) budynków gospodarczo-garażowych na terenie **24MNW**: dachy płaskie,

e) wiat: dowolną;

7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;

9) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż dwa na każdy lokal mieszkalny.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **7MNW-U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;

2) jednego budynku usługowego;

3) usług handlu w budynku usługowym o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2;

4) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

5) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

6) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 10 m;

7) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej na elewacjach budynków, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m^2.

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

1) wysokość:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych z dachami stromymi: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych z dachami płaskimi: nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

c) budynków gospodarczo-garażowych z dachami stromymi nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

d) budynków gospodarczo-garażowych z dachami płaskimi nie większą niż 3 m,

e) wiat nie większą niż 3 m;

2) powierzchnię zabudowy:

a) nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej na terenach od **1MNW-U** do **5MNW-U**,

b) nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **7MNW-U**;

3) intensywność zabudowy:

a) od 0 do 0,6 na terenach od **1MNW-U** do **5MNW-U**,

b) od 0 do 0,75 na terenie **7MNW-U**;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;

6) geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych na terenach od **1MNW-U** do **5MNW-U**: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8,

b) budynków mieszkalnych na terenie **7MNW-U**: dachy płaskie albo strome, z zastrzeżeniem pkt 7,

c) budynków usługowych: dachy płaskie albo strome z zastrzeżeniem pkt 7,

d) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie albo strome,

e) wiat: dowolną;

7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych i usługowych jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;

9) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż:

a) dwa na jeden lokal mieszkalny,

b) jedno na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub lokalu handlowego,

c) jedno na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego, innego niż handlowy;

10) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **6MNW-U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;

2) lokalu usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z usługami handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m^2;

3) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

4) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

5) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 10 m;

6) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m^2.

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

1) wysokość:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) budynków gospodarczo-garażowych z dachami stromymi nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) budynków gospodarczo-garażowych z dachami płaskimi nie większą niż 3 m,

d) wiat nie większą niż 3 m;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy od 0 do 0,6;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;

6) geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8,

b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie albo strome,

c) wiat: dowolną;

7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;

9) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż:

a) dwa na jeden lokal mieszkalny,

b) jedno na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,

c) jedno na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego, innego niż handlowy;

10) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami od **1RZM** do **3RZM**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wyłącznie na terenie **1RZM**;

2) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich;

3) budowli rolniczych;

4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

5) wiat.

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

1) wysokość:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) budynków gospodarczo-garażowych: nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) budynków magazynowych, inwentarskich, budowli rolniczych, przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych: nie większą niż 12 m,

d) wiat nie większą niż 6 m;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy od 0 do 1,2;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) geometrię dachów:

a) budynków mieszkalnych: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7,

b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie albo strome,

c) budynków magazynowych i inwentarskich: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°,

d) przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych i wiat: dowolną;

6) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

7) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;

8) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż dwa miejsca na każdy lokal mieszkalny.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **1U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) jednego budynku usługowego;

2) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;

3) usług handlu w budynku usługowym o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m^2;

4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;

5) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich;

6) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 10 m;

7) wiat;

8) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m^2 albo pylonu reklamowego o wysokości nie większej niż 6 m i wymiarach w rzucie: nie więcej niż 1 m x 2 m.

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

1) wysokość:

a) budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) budynków gospodarczo-garażowych: nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

c) przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych, budynków magazynowych i inwentarskich: nie większą niż 12 m,

d) wiat nie większą niż 6 m;

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

3) intensywność zabudowy od 0 do 0,6;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m^2;

6) geometrię dachów:

a) budynków usługowych, mieszkalnych, gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7,

b) przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych i wiat: dowolną;

7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;

9) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż:

a) dwa na jeden lokal mieszkalny,

b) jedno na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,

c) jedno na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej lokalu usługowego, innego niż handlowy;

10) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 12. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **2U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) jednego budynku usługowego;

2) lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;

3) usług handlu w budynku usługowym o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2;

4) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

5) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

6) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m^2.

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

1) wysokość:

a) budynków usługowych z dachami stromymi: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

b) budynków usługowych z dachami płaskimi: nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

c) budynków gospodarczo-garażowych z dachami stromymi nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,

d) budynków gospodarczo-garażowych z dachami płaskimi nie większą niż 3 m,

e) wiat nie większą niż 3 m;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy od 0 do 0,75;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m^2;

6) geometrię dachów:

a) budynków usługowych: dachy płaskie albo strome z zastrzeżeniem pkt 7,

b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie albo strome,

c) wiat: dowolną;

7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków usługowych jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

8) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż:

a) dwa na jeden lokal mieszkalny,

b) jedno na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży budynku handlowego,

c) jedno na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy;

9) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

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

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 10 m,

b) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2, wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej geometrii dachu,

c) ścieżek pieszych i rowerowych;

2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

2. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych rzeki Warty ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu produkcji lub usług, oznaczonego symbolem **P-U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych oraz składów;

2) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2;

3) wiat;

4) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż wolnostojące, z zastrzeżeniem, że ich strefy ochronne będą się zawierać w granicach terenów inwestycji, na których będą zlokalizowane;

5) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej lub produkcyjnej na elewacjach o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 15 m^2 albo pylonu reklamowego o wysokości nie większej niż 12 m i wymiarach w rzucie: nie więcej niż 2 m x 4 m.

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

1) wysokość budynków i budowli nie większą niż 12 m;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m^2;

6) dowolną geometrię dachów;

7) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż:

a) jedno na 3 pracowników budynku produkcyjnego i magazynowego, zatrudnionych na jednej zmianie,

b) jedno na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży budynku handlowego,

c) jedno na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego innego niż handlowy;

8) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Ustala się nakaz stosowania oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu dostosowanym do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekty, które oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia.

§ 15. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolami **1L** i **2L**, ustala się zachowanie i użytkowanie terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami **1Z** i **2Z**, ustala się zagospodarowanie terenów zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, stanowiących barierę funkcjonalną i optyczną.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP**, ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 10 m,

b) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2, wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej geometrii dachu;

2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

§ 18. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **ZN**, ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji: pomostów, obiektów małej architektury, ścieżek pieszych i rowerowych;

2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

§ 19. W zakresie zasad zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami od **1KR** do **24KR**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem.

§ 20. W zakresie zasad zagospodarowania terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **KDD**, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;

2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§ 21. 1. 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z lokalizacji terenów wskazanych na rysunku w granicach:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin;

2) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego;

3) obszaru Natura 2000 – specjalnego obszaru ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty PLH300012;

4) obszaru Natura 2000 –obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017;

5) Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Łęgi Mechlińskie”;

6) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, dopuszcza się lokalizację zabudowy pod warunkiem:

1) wykonania budynków bez podpiwniczenia;

2) wyniesienia poziomu posadzki budynków co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1%;

3) umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1%;

4) zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na obiekty budowlane;

5) zabezpieczenia infrastruktury technicznej przed oddziaływaniem wód powodziowych;

6) zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego;

7) zmiany ukształtowania terenu wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji;

8) zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 22. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami planu;

2) szerokość frontów działek budowlanych: nie mniejszą niż 20 m;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

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

1) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem – Poznań, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 38 m na każdą stronę od osi gazociągu.

§ 24. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 25. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
2) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię elektryczną i cieplną – z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Śremie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady

Tomasz Klaczyński

ZBRUDZEWO

Załączniki do uchwały Nr 55/VII/2024
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 29 października 2024 r.

Załącznik nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH: ORKOWO, ZBRUDZEWO, DĄBROWA, BYSTRZEK I ŚREM - etap I

SKALA 1:2000

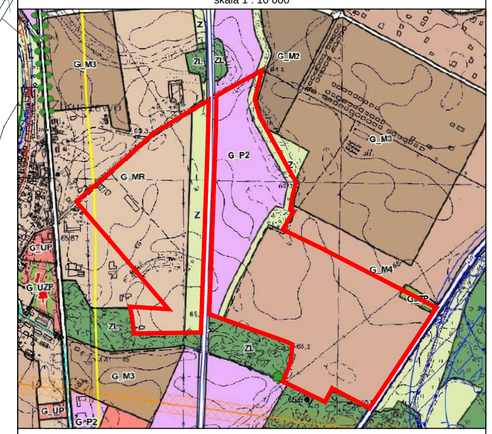
0 20 100 200 m

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- MNW-U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- P-U — TEREN PRODUKCJI LUB USŁUG
- L — TERENY LASÓW
- Z — TERENY ZIELENI
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KR — TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- PASY ZIELENI IZOLACYJNEJ
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- ZASIĘG STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU DN500 ŚREM - POZNAŃ
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA

TERENY NA ZAŁĄCZNIKU NR 1 POŁOŻONE SĄ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN

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



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M4 — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- MR — TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- P2 — TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- ZP, ZP1 — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, PARKI, ZIELEŃCE, SKWERY
- Z — TERENY ŁĄK, PASTWISK, WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ISTNIEJĄCE SIECI GAZOWE WYSOKIEGO CIŚNIENIA

Układ współrzędnych:
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000

Opracowanie na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GN.6642.498.2023_3026_P oraz nr GN.6642.499.2023_3026_P wydana przez Starostę Śremskiego

Przewodniczący Rady

Tomasz Klaczyński

ORKOWO

Załącznik nr 2

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH: ORKOWO, ZBRUDZEWO, DĄBROWA, BYSTRZEK I ŚREM - etap I

SKALA 1:1000

0 10 50 100 m

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- RZM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- OBSZAR NATURA 2000 - SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK ROGALIŃSKA DOLINA WARTY PLH300012

TERENY NA ZAŁĄCZNIKU NR 2 POŁOŻONE SĄ W GRANICACH:

- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN

- ROGALIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

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

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- MR — TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- RZ — TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ POZA ZWARTĄ ZABUDOWĄ
- SPECJALNY OBSZAR OCHRONY ROGALIŃSKA DOLINA WARTY PLH300012
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLENGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

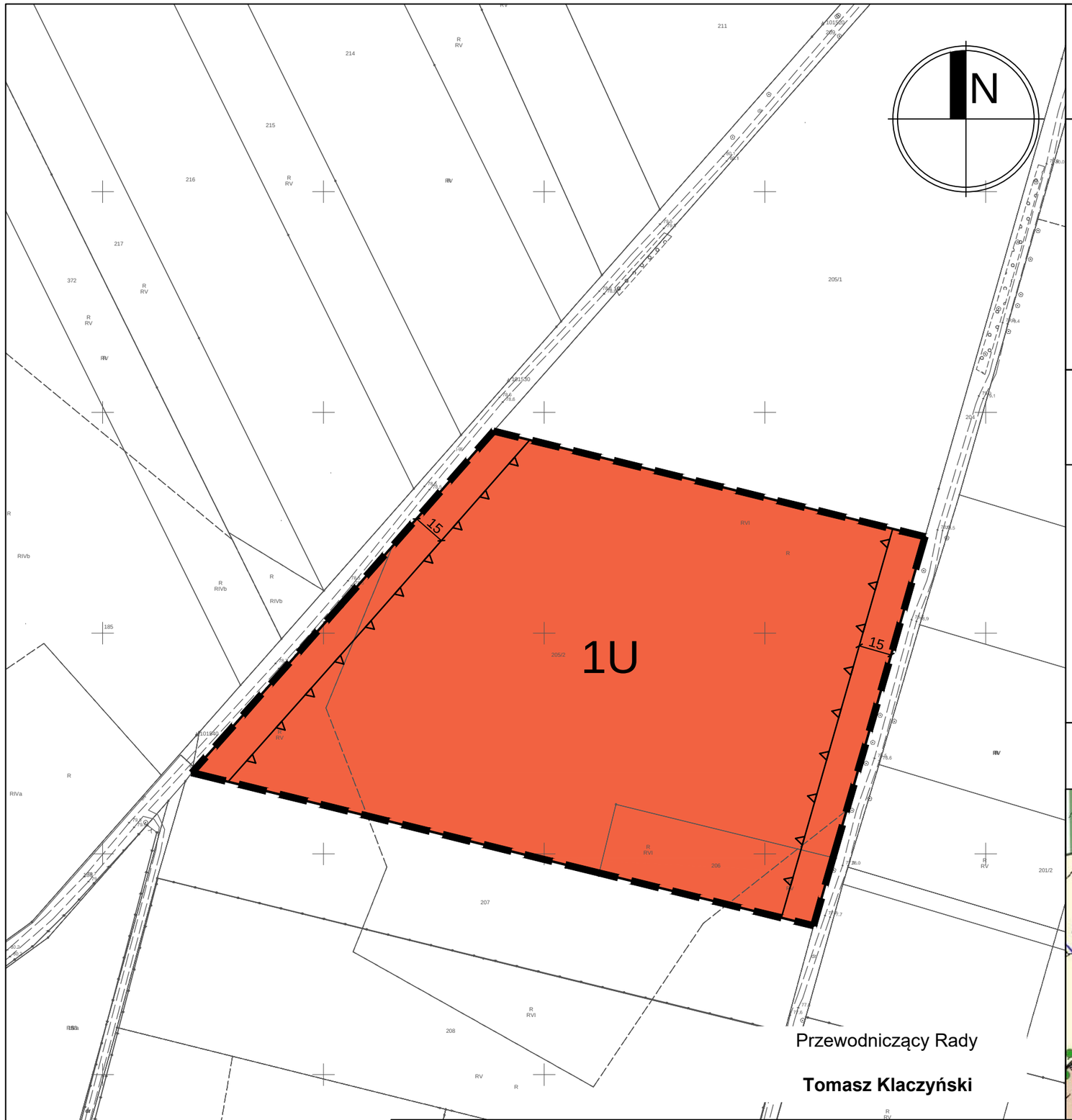
Układ współrzędnych:
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000

Opracowanie na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GN.6642.498.2023_3026_P oraz nr GN.6642.499.2023_3026_P wydana przez Starostę Śremskiego

Przewodniczący Rady

Tomasz Klaczyński

Arkusz nr 3



DĄBROWA

Załącznik nr 3

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH: ORKOWO, ZBRUDZEWO, DĄBROWA, BYSTRZEK I ŚREM - etap I

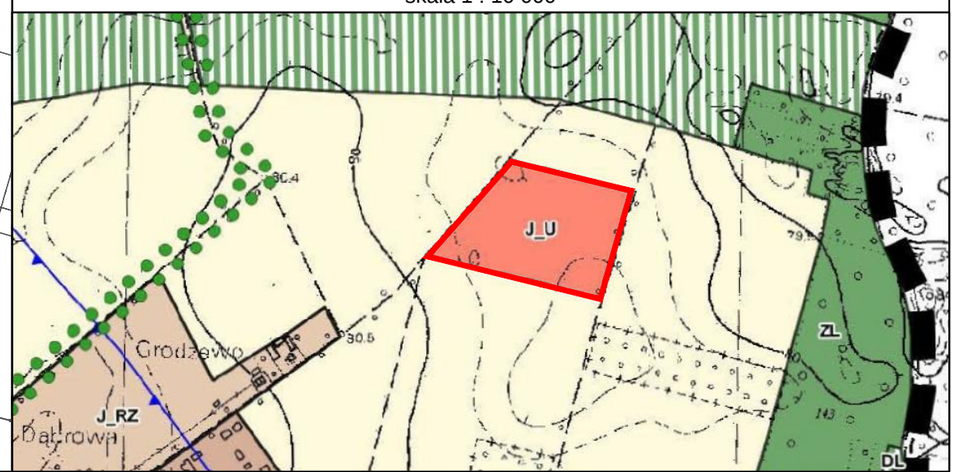
SKALA 1:2000

0 20 100 200 m

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U — TERENY USŁUG

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



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- U, U1 — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Przewodniczący Rady

Tomasz Klaczyński

Układ współrzędnych:
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000

Opracowanie na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GN.6642.498.2023_3026_P oraz nr GN.6642.499.2023_3026_P wydana przez Starostę Śremskiego

BYSTRZEK

Załącznik nr 4

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH: ORKOWO, ZBRUDZEWO, DĄBROWA, BYSTRZEK I ŚREM - etap I

SKALA 1:1000

0 10 50 100 m

OZNACZENIA

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

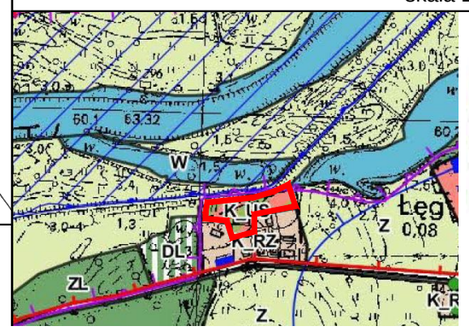
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

OBSZARY NATURA 2000:
- SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK ROGALIŃSKA DOLINA WARTY PLH300012
- OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW OSTOJA ROGALIŃSKA PLB300017

TERENY NA ZAŁĄCZNIKU NR 4 POŁOŻONE SĄ W GRANICACH:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN
- ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "ŁĘGI MECHLIŃSKIE"

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



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

US — TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI

OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY OSTOJA ROGALIŃSKA PLB300017

SPECJALNY OBSZAR OCHRONY ROGALIŃSKA DOLINA WARTY PLH300012

Przewodniczący Rady

Tomasz Klaczyński

Układ współrzędnych:
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000

Opracowanie na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GN.6642.498.2023_3026_P oraz nr GN.6642.499.2023_3026_P wydana przez Starostę Śremskiego

ŚREM

Załącznik nr 5

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH: ORKOWO, ZBRUDZEWO, DĄBROWA, BYSTRZEK I ŚREM - etap I

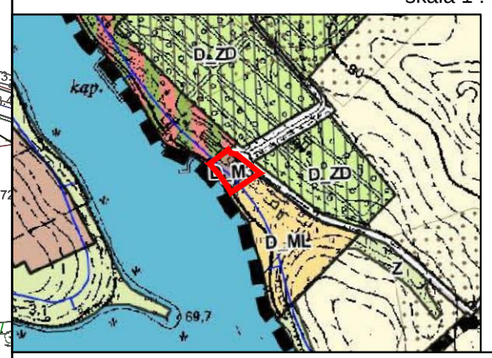
SKALA 1:1000

0 10 50 100 m

OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW-U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
- ZN — TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

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



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M3 — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- HYDROIZOBATA OZNACZAJĄCA STREFĘ WYSTĘPOWANIA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 1,0 P.P.T.

Układ współrzędnych:
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000

Opracowanie na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GN.6642.498.2023_3026_P oraz nr GN.6642.499.2023_3026_P wydana przez Starostę Śremskiego

Przewodniczący Rady

Tomasz Klaczyński

ŚREM

Załącznik nr 6

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH: ORKOWO, ZBRUDZEWO, DĄBROWA, BYSTRZEK I ŚREM - etap I

SKALA 1:1000

0 10 50 100 m

OZNACZENIA

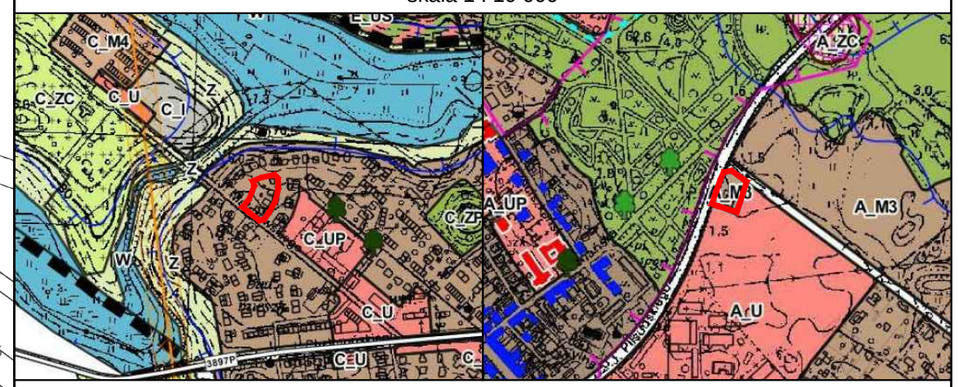
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U — TERENY USŁUG

TEREN 5MNW-U POŁOŻONY JEST W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN

Przewodniczący Rady

Tomasz Klaczyński

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



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M3 — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- HYDROIZOBATA OZNACZAJĄCA STREFĘ WYSTĘPOWANIA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 1,0 P.P.T.

Układ współrzędnych:
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000

Opracowanie na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GN.6642.498.2023_3026_P oraz nr GN.6642.499.2023_3026_P wydana przez Starostę Śremskiego

Załącznik nr 7

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 w związku trzema wyłożeniami do publicznego wglądu projektu planu, w tym jednym częściowym:

1. 17.01.2024 r. wpłynęła uwaga osoby fizycznej dotycząca działki o nr ewid. 20/4, obręb Zbrudzewo, przeznaczonej zgodnie z projektem planu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej o następującej treści:

1) zmniejszenie przewidywanej powierzchni nowo wydzielanej działki z nie mniejszej niż 1000 m^2 na nie mniejszej niż 500 $m^{2;}$
2) umożliwienie lokalizacji na działce budynków w zabudowie bliźniaczej lub budynków jednorodzinnych dwulokalowych;
3) zmniejszenie liczby stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej z nie mniejszej niż 2 na każdy lokal mieszkalny na nie mniejszej niż 1,5 na każdy lokal mieszkalny;
4) propozycja przejęcia na własność gminy Śrem dróg wewnętrznych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

1) zarówno obowiązujący plan dla przedmiotowej działki, jak i projekt planu ustalił powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2, co jest zgodne z ustaleniem obowiązującego studium. Uwzględnienie postulatu spowoduje podwojenie liczby działek budowlanych, co stoi w sprzeczności ze strefowaniem wielkości działek przyjętym w analizowanej części Zbrudzewa. Otóż co do zasady powierzchnia działek w centralnej części jest najmniejsza i wynosi 400 m^2 i zwiększa się ku peryferiom do 1000 m^2. Ponadto zwiększenie liczby działek o 100 % wiąże się ze wzrostem liczby budynków, liczby mieszkańców oraz wpływa na intensywność wykorzystania terenu oraz istotnie zwiększa chłonność terenów, którą wykluczyły analizy sporządzone na potrzeby zmiany studium;

2) możliwość wprowadzenia zabudowy w formie bliźniaczej jest niezgodna z ustaleniami studium, które dopuszcza na tym terenie powstanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w formie wolnostojącej; należy mieć na uwadze, że ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń studium, a działanie przeciwne stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu skutkujące stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy uchwalającej plan;

3) ustalenie liczby miejsc postojowych na poziomie 1,5 miejsca na lokal mieszkalny jest rozwiązaniem niewystarczającym, co potwierdza doświadczenie, jak i zwiększająca się liczba samochodów. Na terenach dotąd niezainwestowanych, wolnych od zabudowy, w szczególności położonych poza zabudową o charakterze śródmiejskim przyjmuje się wyższą liczbę stanowisk postojowych na lokal mieszkalny (nie mniej niż dwa), aby zapewnić przyszłym mieszkańcom odpowiedni komfort zamieszkiwania;

4) tereny dróg wewnętrznych od dróg publicznych różni przede wszystkim status własnościowy, ponieważ te pierwsze mogą stanowić własność osób fizycznych lub prawnych; z kolei rolą planu jest zapewnienie obsługi komunikacyjnej terenów nim objętych właśnie poprzez określenie układu komunikacyjnego; plan nie rozstrzyga o statusie własnościowym projektowanych dróg wewnętrznych; podmioty, których nieruchomości są przeznaczone albo wykorzystywane na cele mieszkaniowe lub usługowe, muszą się liczyć z tym, że elementem rozwiązań komunikacyjnych będą również drogi wewnętrzne, utrzymywane przez ich właścicieli, a nie wyłącznie sieć dróg publicznych, a nadto wyznaczenie w planie dróg wewnętrznych jest nie tylko dopuszczalne, ale przede wszystkim pożądane i mieści się w ramach kompetencji rady gminy jako jedno z podstawowych narzędzi kształtowania ładu przestrzennego (vide: wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z 21 czerwca 2022 r., sygn. akt II OSK 1192/21 i z dnia 24 lutego 2017 r., sygn. akt II OSK 1558/15; wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Szczecinie z dnia 8 grudnia 2022 r., sygn. akt II SA/Sz 821/22).

2. 19.01.2024 r. wpłynęła uwaga osoby fizycznej dotycząca terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: P/U oraz 1MNW-27MNW, przeznaczonych zgodnie z projektem planu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren produkcji lub usług, o następującej treści:

1) wprowadzenie zakazu lokalizacji farmy fotowoltaicznej o mocy do 1000 kw na terenie P/U albo alternatywnie zmiana przeznaczenia terenu pod zieleń na cel publiczny lub las;

2) wstrzymanie możliwości rozbudowy zabudowy mieszkaniowej na terenach 1MNW-27MNW bez uprzedniego zobowiązania inwestorów do budowy w pierwszej kolejności infrastruktury wodno – kanalizacyjnej oraz drogowej oraz zobowiązanie władz miasta do zapewnienia terenu na tym obszarze z przeznaczeniem na cele publiczne;

3) ponowne obwieszczenie (o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu) na okres kolejnych 21 dni wraz z dopełnieniem obowiązku obwieszczenia tej informacji w miejscu objętym aktem.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

1) na przedmiotowym terenie, od 2013 r., obowiązuje plan, który przeznaczył go pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z możliwością lokalizacji instalacji fotowoltaicznych o mocy nie większej niż 99 kW, zgodnie z ówczesnymi przepisami. Kolejne nowelizacje u.p.z.p. (m.in. z 30.10.2021 r.) wprowadziły możliwości lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o większej mocy (nie większej niż 500 kW albo 1000 kW zależności od rodzaju użytku rolnego) bez konieczności wyznaczania ich lokalizacji w studium. Produkcja energii elektrycznej przez instalacje OZE jest powszechnym trendem, uzasadnionym nie tylko ekonomicznie, ale także środowiskowo, więc wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji instalacji fotowoltaicznych jest nieuzasadnione, także w kontekście art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w związku z tym dokonano modyfikacji pierwotnego ustalenia ograniczając możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE do zamontowanych na budynkach;

2) biorąc pod uwagę obowiązujące przepisy prawa rolą planu nie jest nakładanie na właściciela gruntu czy ewentualnego inwestora obowiązku wykonania uzbrojenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, w tym budowy dróg – byłoby to działanie bez podstawy prawnej, a więc nielegalne. W projekcie planu, jak i obowiązujących w sąsiedztwie planach wyznaczono tereny z przeznaczaniem pod zieleń. W rejonie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu symbolami 13MNW-17MNW, został wprowadzony teren zieleni z możliwością lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych;

3) projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu i obwieszczenie zostało przekazane sołtysowi celem wywieszenia na tablicach w sołectwie, a więc uwaga w tej części została uwzględniona.

3. 19.01.2024 r. wpłynęła uwaga osoby fizycznej dotycząca terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: P/U, 1MNW-7MNW, 14MNW, 24MNW, 26MNW, 18MNW i 3MNW-U, przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren produkcji lub usług, o następującej treści:

1) nieprzeznaczanie terenów 1MNW-7MNW pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
2) rezygnacja z wprowadzania urządzeń fotowoltaicznych na terenie P/U oraz przemysłu ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej;
3) wprowadzenie z powrotem terenu zieleni, jak w obowiązującym planie na terenie 14MNW;
4) pozostawienie terenu 24MNW pod teren usług, zgodnie z obowiązującym planem;
5) zwiększenie pasa zieleni od drogi wojewódzkiej przy terenach 26MNW, 18MNW i 3MNW-U.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

1) przystąpienie do sporządzenia planu oraz określenie funkcji terenów (zabudowa mieszkaniowa) nastąpiło w efekcie uwzględnienia przez Burmistrza Śremu, a następnie przez Radę Miejską w Śremie, wniosku o jego zmianę podpisanego przez kilku właścicieli gruntów, którzy postulowali o zmianę przeznaczenia z zabudowy produkcyjnej właśnie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; właściciele gruntów otrzymają możliwość zrealizowania inwestycji zgodnie z planem, a jednocześnie nie zostaną pozbawieni możliwości kontynuowania rolniczego użytkowania gruntu (tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem);

2) na przedmiotowym terenie, od 2013 r., obowiązuje plan, który przeznaczył go pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z możliwością lokalizacji instalacji fotowoltaicznych o mocy nie większej niż 99 kW, zgodnie z ówczesnymi przepisami. Kolejne nowelizacje u.p.z.p. (m.in. z 30.10.2021 r.) wprowadziły możliwości lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o większej mocy (nie większej niż 500 kW albo 1000 kW zależności od rodzaju użytku rolnego) bez konieczności wyznaczania ich lokalizacji w studium. Produkcja energii elektrycznej przez instalacje OZE jest powszechnym trendem, uzasadnionym nie tylko ekonomicznie, ale także środowiskowo, więc wprowadzenie całkowitego zakazu lokalizacji instalacji fotowoltaicznych jest nieuzasadnione, także w kontekście art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; w związku z tym dokonano modyfikacji pierwotnego ustalenia ograniczając możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z OZE do zamontowanych na budynkach; przeznaczenie terenu P-U zostało utrzymane z dotychczas obowiązującego planu, przy czym teren ten położony jest bezpośrednio przy drodze wojewódzkiej (obwodnicy) o znacznym natężeniu ruchu samochodowego, a co za tym idzie hałasu komunikacyjnego, ponadto utrzymany został również pas zieleni o szerokości nie mniejszej niż 20 m, wyznaczony pomiędzy terenem P-U a terenami zabudowy mieszkaniowej, który należy zagospodarować zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, stanowiących barierę funkcjonalną i optyczną;

3) w rejonie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych w projekcie planu symbolami 13MNW-17MNW, został wprowadzony teren zieleni z możliwością lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych, jednak o powierzchni mniejszej niż w dotychczas obowiązującym planie;

4) pozostawienie zabudowy usługowej jest niezgodne z kierunkiem wyznaczonym w studium (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej G_M4); należy mieć na uwadze, że ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń studium, a działanie przeciwne stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu skutkujące stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy uchwalającej plan;

5) pas zieleni izolacyjnej o szerokości 15 m został wyznaczony od strony drogi wojewódzkiej nr 432, a same budynki nie mogą powstać w odległości mniejszej niż 20 m licząc od pasa tej drogi, co z nadwyżką spełnia wymogi ustawowe (minimum 20 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej dla obiektów budowlanych sytuowanych poza terenem zabudowy).

4. 04.04.2024 r. wpłynęła uwaga osoby fizycznej dotycząca działki o nr ewid. 27/10, obręb Zbrudzewo, przeznaczonej w projekcie planu pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz pod teren zieleni o szerokości ca 60 m, o następującej treści: zmienić przeznaczenie pod zabudowę przemysłową taką, jak: sklep, magazyn, stacja paliw, warsztaty naprawcze itp. i jednocześnie zmniejszyć teren zielony do szerokości 40 m.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: pozostawienie zabudowy produkcyjnej jest niezgodne z kierunkiem wyznaczonym w studium (teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej G_MR); należy mieć na uwadze, że ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń studium, a działanie przeciwne stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu skutkujące stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy uchwalającej plan. Zmiana dotychczasowej funkcji terenu (obiekty produkcyjne, składy i magazyny) związana jest z istnieniem w najbliższym sąsiedztwie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz przeznaczeniem pozostałego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zgodnie z wnioskiem właściciela. Bezpośrednie sąsiedztwo terenów mieszkaniowych i przemysłowych może generować konflikty. Natomiast zmniejszenie szerokości terenu zieleni o 20 m od strony drogi wojewódzkiej (obwodnicy) byłoby niezgodne z kierunkiem wyznaczonym w studium.

5. 05.04.2024 r. wpłynęła uwaga osoby fizycznej dotycząca działki o nr ewid. 25/3, obręb Zbrudzewo, przeznaczonej w projekcie planu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zieleni, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, teren lasu oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, o następującej treści: pozostawienia przeznaczenia działki jako przemysłowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: pozostawienie zabudowy produkcyjnej jest niezgodne z kierunkiem wyznaczonym w studium (teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej G_MR); należy mieć na uwadze, że ustalenia planu nie mogą naruszać ustaleń studium, a działanie przeciwne stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu skutkujące stwierdzeniem nieważności uchwały rady gminy uchwalającej plan.

6. 22.04.2024 wpłynęła uwaga osób fizycznych dotycząca terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: P/U, 1MNW, 1MNW-U - 5MNW-U, przeznaczonych w projekcie planu pod teren produkcji lub usług, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, o następującej treści:

1) natychmiastowe zaprzestanie procedowania planu miejscowego w obrębie Zbrudzewa ze względu na wystarczającą ilość działek pod zabudowę mieszkaniową oraz złe skomunikowanie terenów, opisanie dróg jako wewnętrznych i brak odpowiedniej infrastruktury;
2) Mieszkańcy starej części Zbrudzewa nie chcą również terenów przemysłowych ustalonych w planie z 2013 r. i wnioskują o wyłączenie z obszaru opracowania planu wsi Zbrudzewo i określenie terenów opisanych w aktualnie obowiązującym planie jako przemysł (11P i 12P) jako grunty rolne podczas uchwalania planu ogólnego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

1) przystąpienie do sporządzenia planu oraz określenie funkcji terenów (zabudowa mieszkaniowa) nastąpiło w efekcie uwzględnienia przez Burmistrza Śremu, a następnie przez Radę Miejską w Śremie, wniosku o jego zmianę podpisanego przez kilku właścicieli gruntów, którzy postulowali o zmianę przeznaczenia z zabudowy produkcyjnej właśnie na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; właściciele gruntów otrzymają możliwość zrealizowania inwestycji zgodnie z planem, a jednocześnie nie zostaną pozbawieni możliwości kontynuowania rolniczego użytkowania gruntu (tereny mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem);
2) wyłączenie z obszaru opracowania planu terenów położonych w Zbrudzewie i zmiana funkcji terenów z produkcyjnych na rolne przeczy uwzględnionemu wnioskowi o sporządzenie zmiany obowiązującego planu i postulatowi o zmianę przeznaczenia z przemysłowego na mieszkaniowe.

7. 24.04.2024 r. wpłynęła uwaga Fidens Foods Sp. z o. o. z siedzibą w Śremie dotycząca działki o nr ewid. 30, obręb Zbrudzewo, przeznaczonej zgodnie z projektem planu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, o następującej treści: zmiana powierzchni nowo wydzielanych działek z nie mniejszej niż 1000 m^2 na nie mniejszej niż 600 m^2.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: zarówno obowiązujący plan, jak i projekt planu dla przedmiotowej działki ustalił powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2, co jest zgodne z ustaleniem obowiązującego studium. Uwzględnienie postulatu spowoduje podwojenie liczby działek budowlanych, co stoi w sprzeczności ze strefowaniem wielkości działek przyjętym w analizowanej części Zbrudzewa. Otóż co do zasady powierzchnia działek w centralnej części jest najmniejsza i wynosi 400 m^2 i zwiększa się ku peryferiom do 1000 m^2. Ponadto istotne zwiększenie liczby działek wiąże się ze wzrostem liczby budynków, liczby mieszkańców oraz wpływa na intensywność wykorzystania terenu oraz istotnie zwiększa chłonność terenów, którą wykluczyły analizy sporządzone na potrzeby zmiany studium.

8. 24.04.2024 r. wpłynęła uwaga Fidens Foods Sp. z o. o. z siedzibą w Śremie dotycząca działki o nr ewid. 20/4, obręb Zbrudzewo, przeznaczonej zgodnie z projektem planu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, o następującej treści:

1) zmiana przewidywanej powierzchni nowo wydzielanej działki z nie mniejszej niż 1000 m^2 na nie mniejszej niż 600 m^2;
2) zmiana przeznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
3) likwidacja terenu zieleni urządzonej 1ZP.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

1) zarówno obowiązujący plan, jak i projekt planu dla przedmiotowej działki ustalił powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2, co jest zgodne z ustaleniem obowiązującego studium. Uwzględnienie postulatu spowoduje podwojenie liczby działek budowlanych, co stoi w sprzeczności ze strefowaniem wielkości działek przyjętym w analizowanej części Zbrudzewa. Otóż co do zasady powierzchnia działek w centralnej części jest najmniejsza i wynosi 400 m^2 i zwiększa się ku peryferiom do 1000 m^2. Ponadto istotne zwiększenie liczby działek wiąże się ze wzrostem liczby budynków, liczby mieszkańców oraz wpływa na intensywność wykorzystania terenu oraz istotnie zwiększa chłonność terenów, którą wykluczyły analizy sporządzone na potrzeby zmiany studium;
2) w projekcie planu i w analizowanym kompleksie terenów został wyznaczony teren pod mieszaną funkcję (mieszkaniowo-usługową) o powierzchni ca 8300 m^2 w zamian za dotychczasowy teren usytuowany pod lasem o zbliżonej powierzchni;
3) na przedmiotowym terenie został wyznaczony teren zieleni urządzonej o powierzchni mniejszej niż ten określony w planie z 2013 r.; teren zieleni urządzonej został zasadnie ustalony w projekcie planu, bowiem będzie mógł być wykorzystywany przez przyszłych mieszkańców celem spotkań i integracji, co jest ważnym aspektem wspólnego zamieszkiwania.

9. 20.08.2024 r. wpłynęła uwaga osoby fizycznej dotycząca terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: 1MNW-U - 5MNW-U i 1MNW - 5MNW, przeznaczonych w projekcie planu pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, o następującej treści: wyłączenie z granic opracowania ww. terenów.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: uwaga została złożona w związku z ponownym, częściowym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, przy czym dotyczy terenów, które nie były przedmiotem tego wyłożenia. Uwaga jest zatem bezzasadna i powtarza postulaty składane podczas poprzednich, kompleksowych wyłożeń.

Przewodniczący Rady

Tomasz Klaczyński

Załącznik nr 8

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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) zadania w zakresie realizacji drogi publicznej (wykup gruntu, nawierzchnia, oświetlenie, kanalizacja deszczowa) prowadzone będą przez gminę;

2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej (wyposażenie w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej) prowadzone będą przez właściwy podmiot (Śremskie Wodociągi Sp. z o. o.);

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:

1) wydatki z budżetu gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy.

Przewodniczący Rady

Tomasz Klaczyński

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr

55/VII/2024

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 29 października 2024 r.

Zalacznik9.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR 55/VII/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 29 października 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem – etap I

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.

Z kolei w myśl art. 20 ust. 1 przywołanej ustawy plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Projekt planu opracowano zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

Przedmiotowy plan opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 436/XXXIX/2022 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem.

Stosownie do § 3 przywołanej uchwały dopuszczono możliwość sporządzania i uchwalania planu w częściach. Projekt planu został podzielony na dwa etapy, przy czym niniejszy (etap I) dotyczy obszaru o powierzchni ok. 60,47 ha. W drugim etapie zostanie uchwalony plan obejmujący działki o nr ewid.: 2239/1, 2239/3, 2239/4 i 2238/2, obręb Śrem, położone w rejonie ul. Jeziornej.

Zasadniczym celem opracowania było dokonanie zmian wynikających m.in. ze złożonych wniosków, w tym modyfikacji wybranych ustaleń obowiązujących planów.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, uchwalonym uchwałą Nr 495/XLIII/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem obszar opracowania zawiera w swych granicach:

1) w Zbrudzewie:

a) teren G_MR – teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w ramach którego dopuszcza się:

- lokalizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscu istniejącej, usługowej,

- usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m^2,

b) teren G_M4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

c) teren G_ZP – teren zieleni urządzonej, w ramach którego dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków,

d) teren G_P2 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej w ramach którego dopuszcza się:

- lokalizację zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, usługowej,

- usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2;

2) w Orkowie:

a) teren F_MR - teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w ramach którego dopuszcza się:

- lokalizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, usługowej,

- usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2,

b) teren F_RZ - teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, usługowej, usługi lokalne;

3) w Dąbrowie: teren J_U – teren zabudowy usługowej, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i usługi agroturystyki, lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;

4) w Bystrzku: teren K_US – teren usług sportu i rekreacji;

5) w Śremie:

a) teren A_M3 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w ramach którego dopuszcza się:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, usługowej,

- usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2,

b) teren C_M3 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w ramach którego dopuszcza się:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, usługowej,

- usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2,

c) teren D_M3 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w ramach którego dopuszcza się:

- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, usługowej,

- usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.

Ponadto, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji.

Plan obejmuje swym zasięgiem obszary chronione:

1) Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty PLH300012;

2) Natura 2000 Ostoja Rogalińska PLB300017;

3) Zespół Przyrodniczo Krajobrazowy „Łęgi Mechlińskie”;

4) Rogaliński Park Krajobrazowy.

Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru objętego koncesją nr 29/2001/Ł z 08.05.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem – Jarocin”, ważną do 08.05.2047 r.

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 2024 r. poz. 1112) 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 planu miejscowego.

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 linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, dostosowane zostały: wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów,

b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wskazano sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków; w granicach opracowania brak gruntów rolnych klas I-III i gruntów leśnych wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wskazano strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych,

e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami: ustalono obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz lokalizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f) walorów ekonomicznych przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, w sposób nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,

g) prawa własności: ustalenia planu nie naruszają prawa własności,

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 drogi publicznej oraz budowy urządzeń infrastruktury technicznej; w planie wyznaczono również tereny zieleni oraz usług,

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 planu i wyłożeniach projektu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu lokalnym. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu oraz przekazane sołtysom celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na terenie sołectw. Wyłożenia do publicznych wglądów wiązały się z organizacją zebrań wiejskich na terenie sołectw, podczas których omówiono projekt planu, tym samym umożliwiono zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem na miejscu i w dogodnych 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: 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: w planie uwzględniono postulaty zawarte w złożonych wnioskach;

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: minimalizację transportochłonności oraz możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez lokalizację planowanej zabudowy przy drogach publicznych z dostępem bezpośrednim lub poprzez projektowane drogi wewnętrzne oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego;

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 analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Śrem w czasie VIII kadencji Rady Miejskiej w Śremie. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 608/LII/2024 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości planu w tym zakresie, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442, z 2024 r. poz. 726);

6) wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

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.

Przewodniczący Rady

Tomasz Klaczyński