

## **UCHWAŁA NR 440/XLV/2018 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 7 czerwca 2018 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach: Łęg, Mechlin, Mórka i Pysząca**

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 i 1566), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach: Łęg, Mechlin, Mórka i Pysząca, 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, 4 i 5 – rysunki miejscowego planu, opracowane w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu;
- 3) załącznik nr 7 – 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 określają rysunki miejscowego planu.

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

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

3. Określenie „urządzenia sportowe i rekreacyjne” oznacza takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier, boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne.

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

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN**,
  - b) teren zabudowy letniskowej, oznaczony symbolem **ML**,
  - c) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1US** i **2US**,
  - d) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**,
  - e) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**,
  - f) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 2) linie rozgraniczające tereny, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. 1 W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zasady projektowania kolorystyki i pokrycia dachów dwuspadowych lub wielospadowych:

- 1) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni i szarości;
- 2) pokrycie dachów: z materiałów ceramicznych, cementowo – betonowych i bitumicznych.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń budowlanych;
- 2) dojeżdż i dojazdów;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) tablic informacyjnych rozumianych jako elementy systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i systemem oznaczeń przyjętym w gminie;
- 5) wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 60 %, z materiałów: ceramicznych, z możliwością pokrycia tynkiem, metalowych i drewnianych, o wysokości do 1,5 m.

3. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę lub rozbudowę istniejących w chwili uchwalenia niniejszego miejscowego planu, budynków i obiektów, zachowanie ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów, lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego miejscowego planu;
- 2) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej lub przeznaczonych na powiększenie nieruchomości sąsiedniej;
- 3) zmianę przebiegu oraz skanalizowanie rowu melioracyjnego zlokalizowanego na terenach: **3MN** i **KDD**.

§ 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz gromadzenia ścieków na terenach znajdujących się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na terenach: **1MN**, **2MN** i **3MN**,
  - b) jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych na terenach: **ML**, **1US**, **2US** i **ZP**;
- 7) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestora lub ich wywóz.

§ 6. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej;

2) jednego wolno stojącego budynku gospodarczego albo garażu na działce budowlanej.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych: nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych lub garaży: nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,5;
- 4) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalnie 50,0 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego lub garażu;
- 5) teren biologicznie czynny: nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię działki budowlanej: nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe ze ścianami szczytowymi, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) budynków zamieszkania zbiorowego takich, jak: hotel, pensjonat lub dom wypoczynkowy;
- 3) wieży widokowej w obrębie terenu **ML**;
- 4) kempingu;
- 5) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

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

- 1) wysokość budynków rekreacji indywidualnej: nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m;
- 2) wysokość budynków zamieszkania zbiorowego – nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 15,0 m;
- 3) wysokość wieży widokowej: nie większą niż 20,0 m;
- 4) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,9;
- 5) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny: nie mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię działki budowlanej: nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 10) liczbę miejsc do parkowania: minimum jedno miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej oraz minimum 1 miejsce na dwa pokoje w hotelu, pensjonacie i domu wypoczynkowym, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów sportu i rekreacji, oznaczonych symbolami **1US** i **2US** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) budynków usługowych na terenie **2US**, stanowiących zaplecze dla obiektów wymienionych w pkt 1.

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

- 1) wysokość budynków usługowych: nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 2) intensywność zabudowy: od 0,00 do 0,2;
- 3) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 20% powierzchni terenu;

- 4) teren biologicznie czynny: nie mniejszy niż 20% powierzchni terenu;
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 7) liczbę miejsc do parkowania na terenie **2US**: minimum 10, 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 zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) teren biologicznie czynny: minimum 70% powierzchni terenu.

§ 10. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW** i **2KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu:

- 1) terenu **1KDW**: 8,0 m;
- 2) terenu **2KDW**: od 10,0 m do 20,0 m.

2. Dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 2) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań.

§ 11. Na terenie drogi publicznej dojazdowej, oznaczonym symbolem **KDD** ustala się:

- 1) klasę techniczną: dojazdową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 10,0 m do 20,0 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 3) parametry układu komunikacyjnego: zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 2) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się, uwzględnienie warunków i ograniczeń, wynikających z lokalizacji w granicach:

- 1) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat na terenie **2US**, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) obszaru narażonego na zalanie warstwą wody o głębokości od 0,5 m do 2,0 m w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego na terenie **1US**;
- 3) Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Łęgi Mechlińskie” na terenie **1US**;
- 4) głównego zbiornika wód podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin na terenach: **1US**, **2US**, **3MN**, **2KDW** i **ZP**, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem – Poznań na terenie **3MN**.

§ 14. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz dróg gminnych, zlokalizowanych poza granicami miejscowego planu.

2. Na terenie **3MN** dopuszcza się zachowanie istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej, zlokalizowanej poza granicami miejscowego planu.

§ 15. 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 własnych ujęć;

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

4) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych.

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

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 18. 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 W MIEJSCOWOŚCIACH:  
ŁĘG, MECHLIN, MÓRKA I PYSZĄCA**

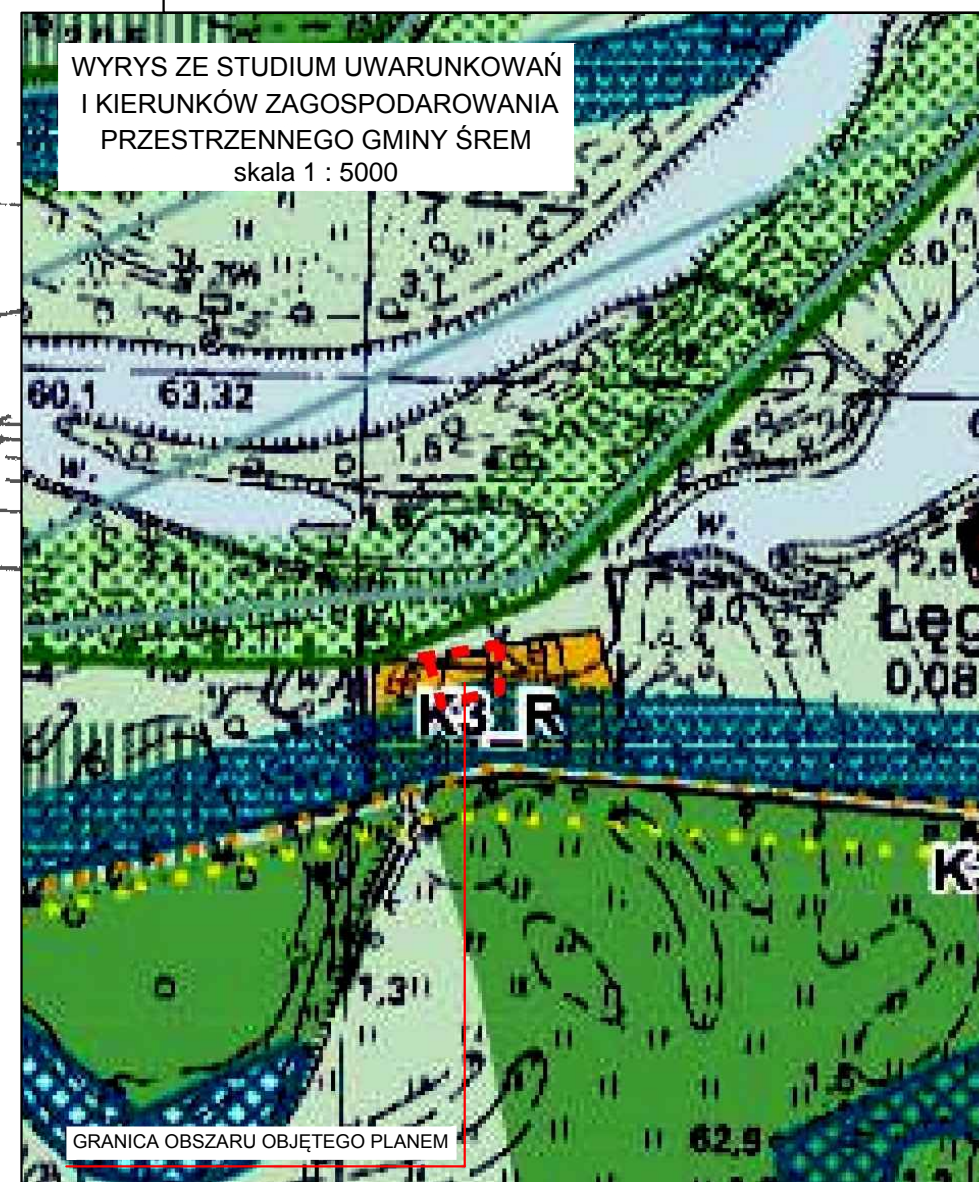
SKALA 1:1000



**OBJAŚNIENIA**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  **US** TERENY SPORTU I REKREACJI
-  GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN

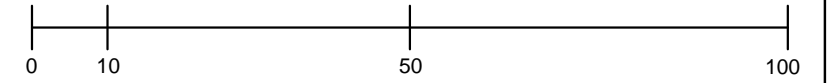
**ŁĘG**





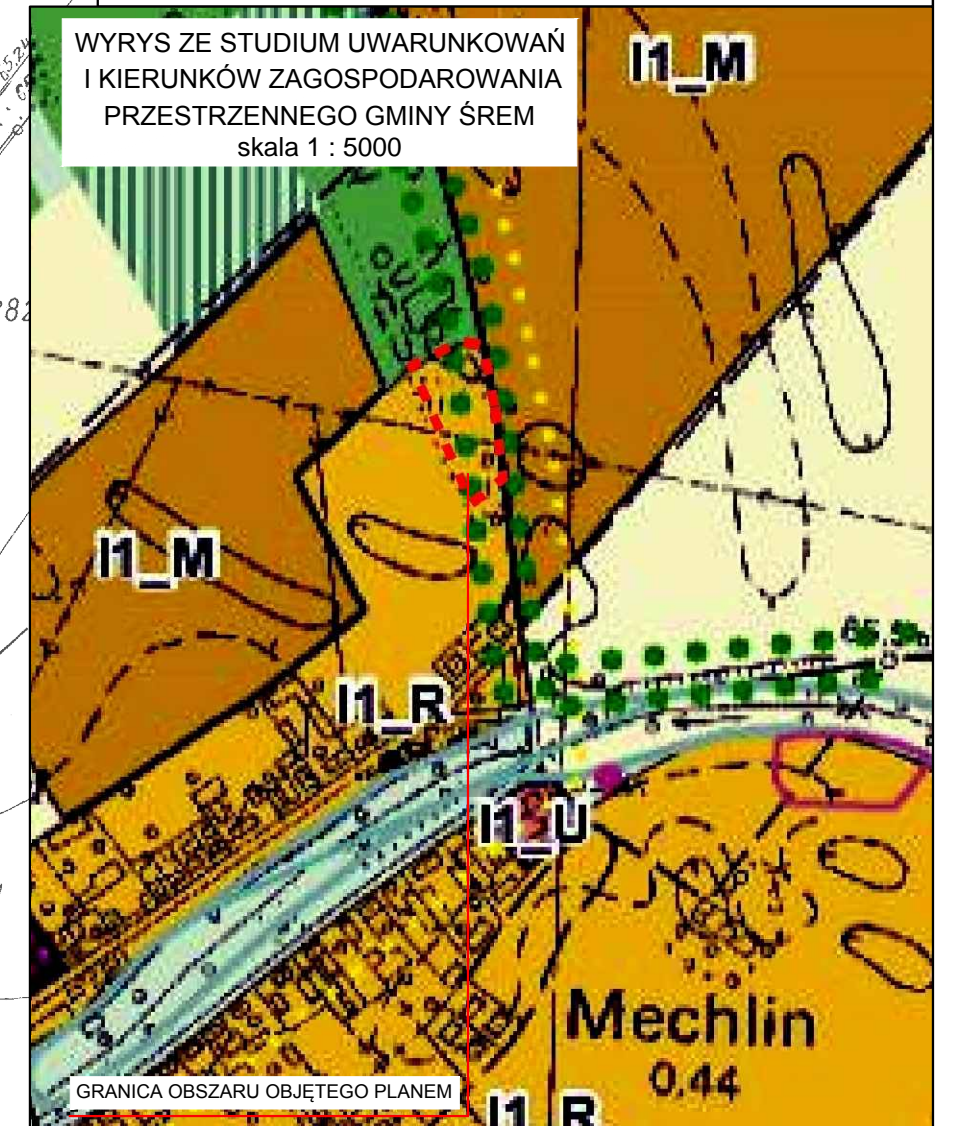
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH:  
 ŁĘG, MECHLIN, MÓRKA I PYSZĄCA**

SKALA 1:1000



**OBJAŚNIENIA**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- US TERENY SPORTU I REKREACJI
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN



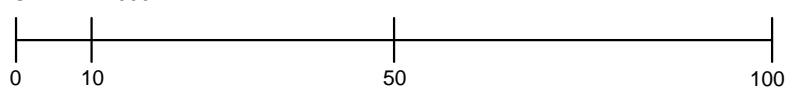
MECHLIN

Mechlin

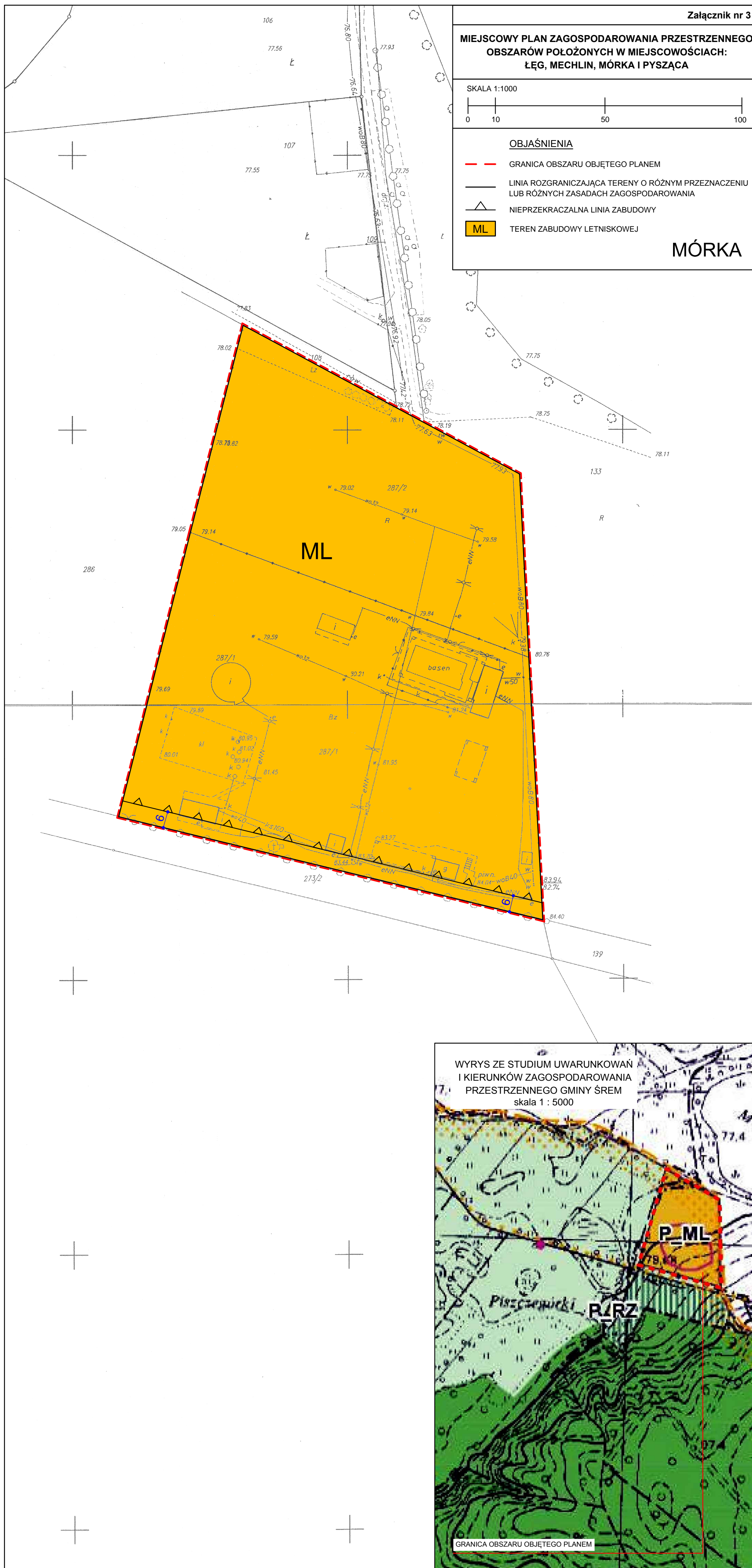


**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH:  
 ŁĘG, MECHLIN, MÓRKA I PYSZĄCA**

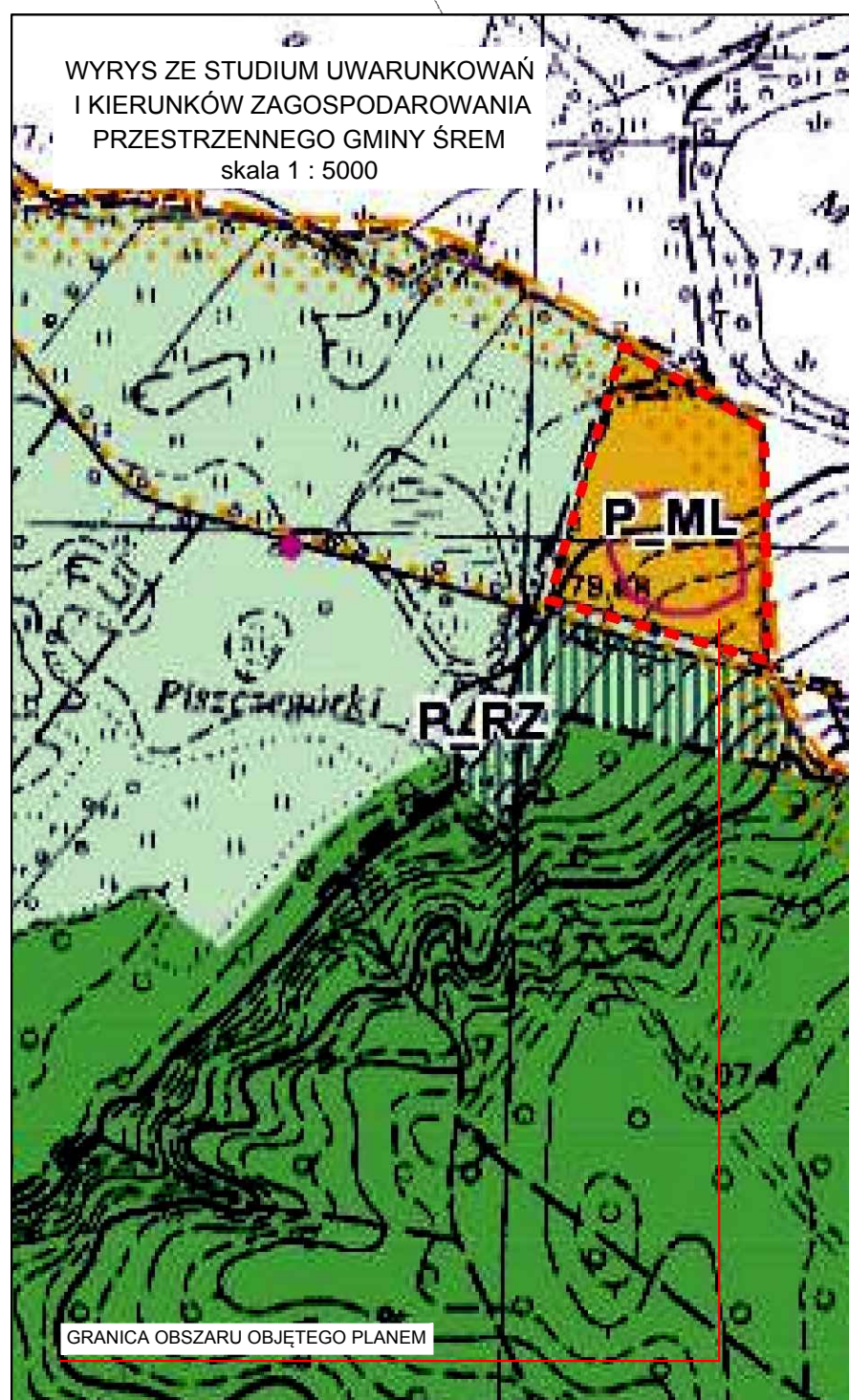
SKALA 1:1000

**OBJAŚNIENIA**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ML TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ

**MÓRKA**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
 I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
 PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM  
 skala 1 : 5000

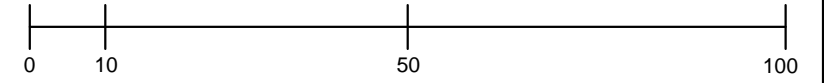


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH:  
ŁĘG, MECHLIN, MÓRKA I PYSZĄCA**

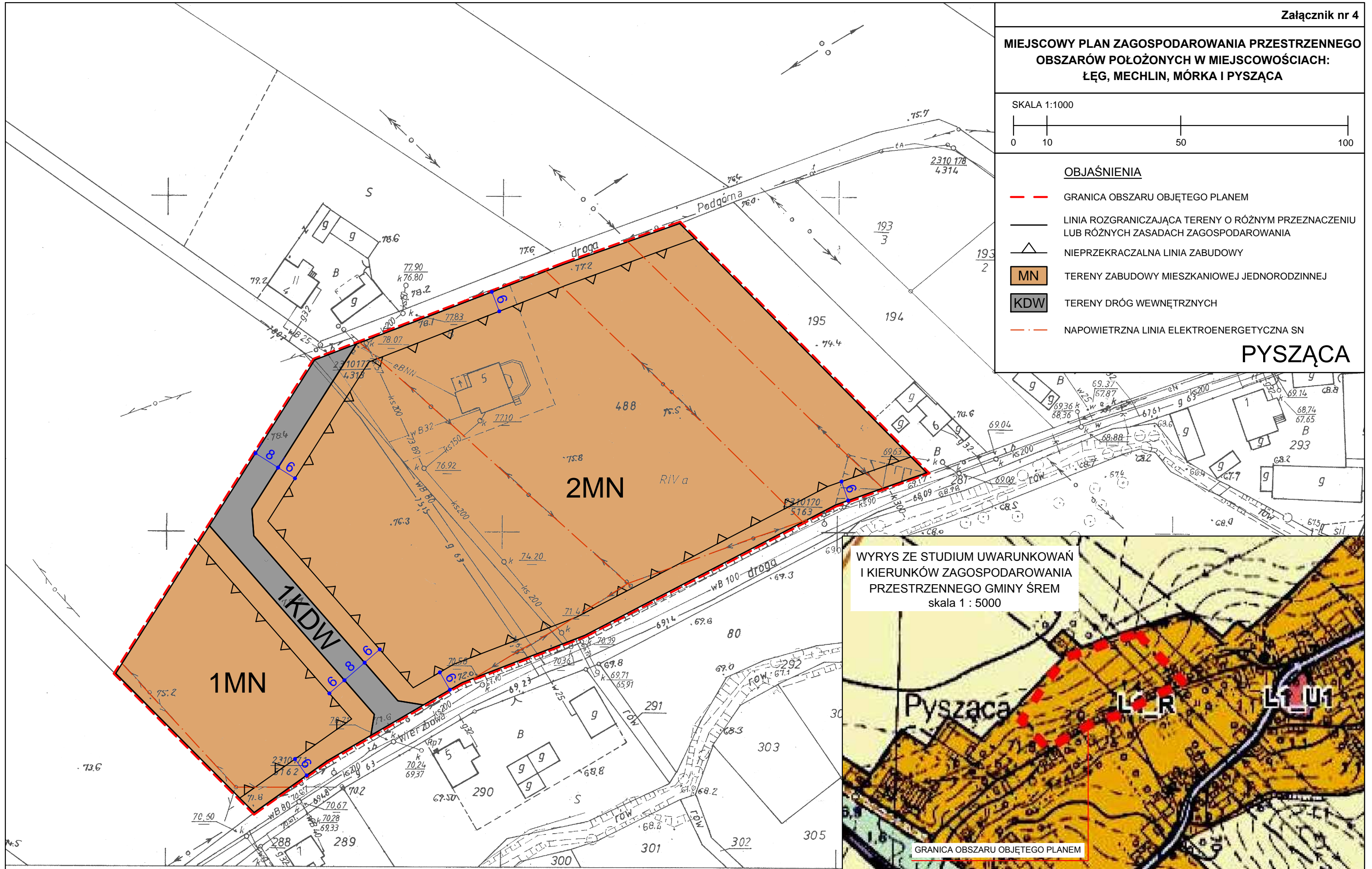
SKALA 1:1000



**OBJAŚNIENIA**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN

**PYSZĄCA**



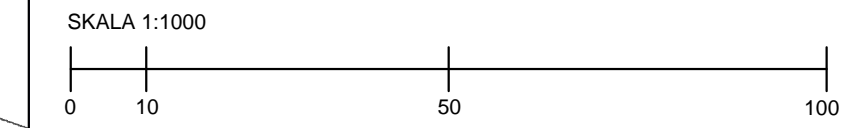
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM skala 1 : 5000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

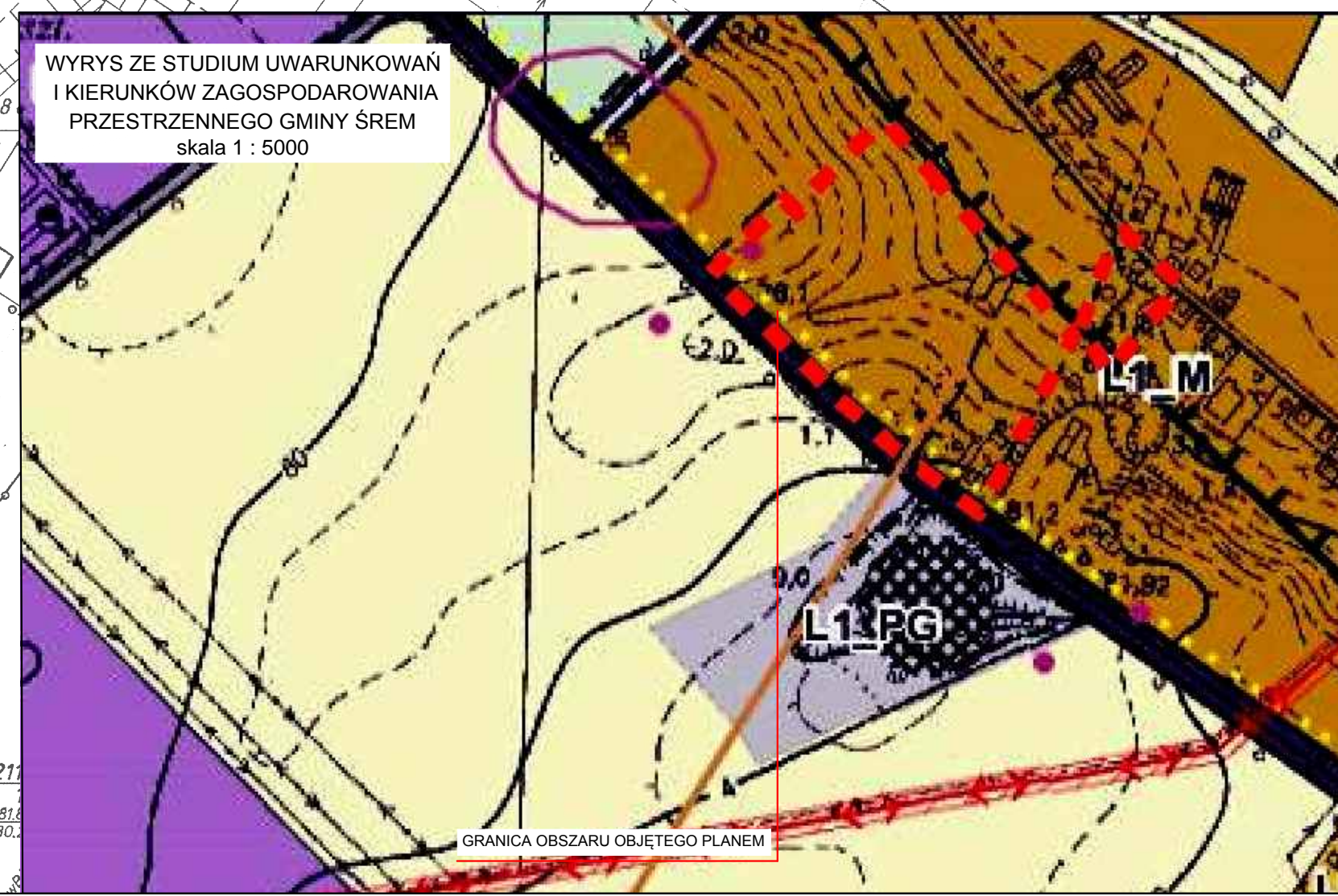


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZARÓW POŁOŻONYCH W MIEJSCOWOŚCIACH:  
ŁĘG, MECHLIN, MÓRKA I PYSZĄCA



- OBJAŚNIENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
  - GAZOCIĄG gA500 WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
  - GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN

PYSZĄCA





## **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: Postuluje o określenie minimalnej powierzchni działki na terenie zabudowy mieszkaniowej 3MN i 4MN jako 800 m<sup>2</sup>, z uwagi na niekorzystny trójkątny kształt działek o nr ewid.: 82/2 i 84 i utrudniony ich podział oraz ukształtowanie terenu z dużymi spadkami w kierunku istniejącego rowu na działce nr 83/2. Mniejsza powierzchnia działki znacznie ułatwi zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W analizowanym kwartale minimalna powierzchnia działek budowlanych wynosi 1000 m<sup>2</sup> i winna zostać utrzymana. Zmniejszenie tej powierzchni o 200 m<sup>2</sup> spowoduje zauważalny wzrost zainwestowania. Ponadto, w obowiązującym miejscowym planie analizowany teren miał charakter rezydencjonalny (działki budowlane o powierzchni 5000 m<sup>2</sup>). Mniejsza powierzchnia działki budowlanej nie wpłynie pozytywnie na zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych.

### 2. Osoba fizyczna:

Treść uwagi: Wnoszę o obniżenie opłaty planistycznej z 30% na 10% ze względu na dotychczasowe przeznaczenie w mpzp, a także ograniczenie korzystania ze znacznej części nieruchomości na terenie oznaczonym jako 4MN tj. rozdzielenie działek nr 82/2 i 84 rowem, strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia gA500, niekorzystne ukształtowanie terenu, istniejące zagospodarowanie działek nr 85/2 i 86/2.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Od kilku lat obowiązuje zasada ustalania stawki na poziomie 30% we wszystkich uchwałach. Skoro przeznaczenie ustalone w miejscowym planie z 2001 r. (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) jest tożsame z przeznaczeniem ustalonym w analizowanym projekcie uchwały, to nie dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości

w związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu, bowiem nie nastąpi zmiana przeznaczenia terenu, a co za tym idzie nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości z tego tytułu.

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) zadania w zakresie realizacji drogi publicznej (wykup gruntów, nawierzchnia, oświetlenie) 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 – w ramach:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - c) kredytów i pożyczek bankowych,
  - d) innych środków zewnętrznych.

§ 3. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez właściwe przedsiębiorstwa.

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR 440/XLV/2018  
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 7 czerwca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszarów położonych w miejscowościach: Łęg, Mechlin, Mórka i Pysząca**

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 201/XXI/2016 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w miejscowościach: Łęg, Mechlin, Mórka i Pysząca.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r., 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.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje:

1) teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (K3\_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 m<sup>2</sup>), drobne rzemiosło – „usługi dla ludności”;

2) teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (I1\_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 m<sup>2</sup>), przedszkola, ośrodki zdrowia, drobne rzemiosło – „usługi dla ludności”;

3) teren zabudowy letniskowej (P\_ML), w ramach którego zakazuje się lokalizowania zabudowy w pasie terenu o szerokości 25 m wzdłuż brzegu

jeziora oraz dopuszcza się zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 25 m wzdłuż brzegu jeziora na cele rekreacyjne, a także dopuszcza się lokalizowanie obiektów turystycznych i gastronomicznych;

4) teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (L1\_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 m<sup>2</sup>), przedszkola, ośrodki zdrowia, drobne rzemiosło – „usługi dla ludności”;

5) teren zabudowy mieszkaniowej (L1\_M), w ramach którego ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i rezydencjonalnej, tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni w postaci placów, skwerów i zieleńców, zieleni ogrodowej oraz zieleni w pasach drogowych, a także dopuszcza się lokalizowanie nieuciążliwych gospodarstw ogrodniczych.

Ponadto, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji. Dopuszcza się na etapie sporządzania miejscowych planów korekty linii rozgraniczających terenów komunikacji.

Na obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN**;

2) teren zabudowy letniskowej, oznaczony symbolem **ML**;

3) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolami **1US** i **2US**;

4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;

5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**;

6) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

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 2017 r. poz. 1405, 1999 i 1566) 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. poz. 2083), Burmistrz Śremu:

- 1) poinformował pisemnie mieszkańców sołectw: Pyszaca, Łęg, Mechlin i Mórka, za pośrednictwem sołtysów, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu oraz o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu (sołectwo Pyszaca);
- 2) uzyskał pozytywne opinie zebrań wiejskich.

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

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono poprzez wprowadzenie funkcji uzupełniającej, sportowo – rekreacyjnej w obrębie terenów mieszkaniowych oraz poprzez utrzymanie funkcji ustalonej w dotychczasowych planach, poddanych zmianom w kwestii parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania poszczególnych terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty i kolorystykę nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń wskazujących sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzenie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych. Dla terenu ZP przeprowadzono procedurę odlesienia i uzyskano zgodę Marszałka Województwa Wielkopolskiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne 0,4727 ha gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa (Decyzja z dnia 24.07.2017 r., znak: DR-I.7151.58.2017). Nie określono

wymagań dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. 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.

Plan nie określa zasad dotyczących scalania i podziału nieruchomości, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba. Niemal wszystkie działki przeznaczone pod zabudowę są już zainwestowane, a sposób ich zagospodarowania i obecne podziały gruntów nie wskazują na konflikty własnościowe, bądź brak możliwości inwestycyjnych. Dalsza zabudowa będzie następowała na istniejących działkach, bądź zostaną wydzielone nowe działki o powierzchni określonej w ustaleniach planu. Nie zaistnieje tu przypadek zastosowania procedury scalania i podziału.

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 drogi publicznej obciąża budżet gminy.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków prywatnych inwestorów. Modyfikacje dotyczą 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**