

Urząd Miejski w Śremie

**PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU PRZY UL. KS.
JERZEGO POPIEŁUSZKI ORAZ PRZY UL. TARGOWEJ W ŚREMIE**

Opracowanie:

mgr inż. arch. Agata Marciniak

mgr inż. arch. Iwona Stachowska

mgr inż. arch. Aldona Cieśla

kwiecień 2009

Wstęp

- 1.Podstawa prawna.
- 2.Cel i zakres prognozy.
- 3.Materiały źródłowe.

Rozpoznanie i analiza środowiska przyrodniczego.

- 1.Położenie geograficzne i rzeźba terenu.
- 2.Warunki geologiczno – gruntowe.
- 3.Charakterystyka stosunków wodnych.
- 4.Powietrze atmosferyczne i źródła hałasu.
- 5.Przyrodnicze i kulturowe obszary chronione.
- 6.Warunki glebowe.
- 7.Szata roślinna i świat zwierzęcy.
- 8.Klimat lokalny.

Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 1.Położenie w mieście.
- 2.Projektowana zmiana użytkowania terenu.
- 3.Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 4.Zmiana pokrywy glebowej.
- 5.Zmiany hydrogeologiczne.
- 6.Zmiany szaty roślinnej.
- 7.Zagrożenia na etapie funkcjonowania ustaleń planu.
- 8.Zalecenia.
- 9.Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 10.Analiza ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- 11.Streszczenie.

Wstęp

1. Podstawa prawna.

Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki oraz przy ul. Targowej w Śremie opracowano zgodnie z art. 51 ust. 2 oraz art. 52 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Z 2008 r. Nr 199, poz. 1227). Prognoza jest niezbędnym elementem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, opracowywana jest z projektem planu i poddawana wraz z nim procedurze planistycznej od momentu opiniowania i uzgadniania. Podstawę do opracowania niniejszej prognozy stanowi podjęta Uchwała Nr 196/XXIV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki oraz przy ul. Targowej w Śremie oraz projekt ww. planu.

2. Cel i zakres prognozy.

Celem sporządzenia prognozy jest określenie i ocena oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki oraz przy ul. Targowej w Śremie.

Prognoza obejmuje następujące zagadnienia:

- 1) Rozpoznanie i analizę środowiska przyrodniczego (charakterystyka komponentów środowiska, stan sanitarny, stopień odporności, powiązania funkcjonalne, ochrona przyrody).
- 2) Potencjalne zagrożenia dla środowiska przyrodniczego.
- 3) Prognozę zmian środowiska przyrodniczego, wynikających ze zmiany przeznaczenia terenów.
- 4) Charakterystykę podstawowych ustaleń planu miejscowego.
- 5) Propozycje rozwiązań minimalizujących skutki zmian i zagrożenia.
- 6) Streszczenie.

3. Materiały źródłowe.

Podczas sporządzania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykorzystano z informacji zawartych w następujących materiałach źródłowych:

- mapy topograficzne - załącznik nr 1
- mapy zasadnicze – załącznik nr 2,
- mapy ewidencyjne – załącznik nr 3,
- mapy glebowo – rolnicze – załącznik nr 4,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem – zatwierdzone Uchwałą Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 r., zmienione uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r.,
- „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe – gmina Śrem” – Śrem grudzień 2004 r.,
- Program ochrony środowiska dla gminy Śrem na lata 2008 - 2011 z perspektywą na lata 2012 - 2015 przyjęty uchwałą Nr 221/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r.,
- Plan gospodarki odpadami dla gminy Śrem na lata 2008 - 2011 z perspektywą na lata 2012-2015 przyjęty uchwałą Nr 21/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r.,
- Rysunek projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki oraz przy ul. Targowej w Śremie – załącznik nr 5,
- literatura specjalistyczna.

Ponadto sporządzając prognozę oparto się na następujących aktach prawa:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003, Nr 80, poz. 717 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003, Nr 162, poz.1568 ze zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U z 2004, Nr 92, poz. 880 ze zm.),
- Ustawa z dnia 4 lutego 1994 r.– Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947, ze zm.),
- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. 2006 nr 156 poz. 1118 ze zm.),

- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004, Nr 121, poz. 1266 ze zm.),
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Z 2008, Nr 25 poz. 150 ze zm.),
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2005, Nr 239, poz. 2019 ze zm.),
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz. U. z 2006 r. nr 123, poz. 858 ze zm.),
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2007 Nr 120 poz. 826),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2001 w sprawie określania rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (Dz. U. z 2001 r. Nr 92, poz. 1029),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r., w sprawie gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r., nr 168, poz. 1764),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 28 września 2004 r., w sprawie gatunków dziko występujących zwierząt objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r. Nr 220, poz. 2237),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz. U. z 2004 r., nr 168, poz. 1765),
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 Nr 155, poz. 1298),
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleb oraz standardów jakości ziemi (Dz. U. Nr 165, poz. 1359),
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego (uchwała nr XLII/628/2001 z dnia 26 listopada 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2002 r. Nr 35, poz. 1052).

Dla potrzeb sporządzenia „Prognozy...” przeprowadzona została bezpośrednia wizja terenu.

Rozpoznanie i analiza środowiska przyrodniczego .

1. Położenie geograficzne i rzeźba terenu.

Gmina Śrem położona jest w południowej części województwa wielkopolskiego. Według danych z 1 stycznia 2007 roku gmina Śrem ma obszar 205,83 km², w tym:

- użytki rolne: 22,09%
- użytki leśne: 16,85%

Gmina stanowi 35,88% powierzchni powiatu.

Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Kondrackiego (2001) miasto i gmina położona jest w podprovincji Pojezierze Południowobałtyckie, w prowincji Niż Środkowo-Europejski. Występują tu dwa typowe rodzaje krajobrazu: wysoczyzn morenowych oraz doliny. Omawiany obszar w mieście Śrem - pod względem geomorfologicznym Krygowskiego (1961) należy do Pradoliny Warszawsko – Berlińskiej (równina Średzka), która leży w rejonie wysoczyzny Gnieźnieńskiej. Różnice wysokości w obrębie miasta wynoszą ponad 30 m.

Miasto Śrem leży około 40 km na południe od Poznania, nad rzeką Wartą, w miejscu gdzie rzeka zmienia bieg z kierunku zachodniego na północny. Obszary objęte planem miejscowym położone są po północno-zachodniej stronie koryta rzeki Warty – obszar przy ul. Targowej około 100 m od koryta rzeki (rzędne terenu wahają się: 64,6-65,4 m n.p.m.), a obszar przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki tuż przy wale przeciwpowodziowym (rzędne terenu wahają się: 62,3-64,1 m n.p.m.).

2. Warunki geologiczno-gruntowe.

Pradolinę Warszawsko – Berlińską wypełniają utwory wodnolodowcowe i rzeczne w postaci piasków i żwirów. Są to głównie piaski słabo gliniaste na piaskach luźnych. Budowa geologiczna podłoża gruntowego jest wystarczająca dla nowej zabudowy. Omawiane tereny są terenami już całkowicie zainwestowanymi. Możliwe jest wzmocnienie gruntów pod wyższą zabudową wszelkimi dostępnymi technologicznie metodami, jednakże należy mieć na uwadze, że będzie to się wiązało z całkowitym i nieodwracalnym przekształceniem gruntów w obszarze przeznaczonym pod zabudowę (głównie przy zastosowaniu np. iniekcji cementowej). Należy rozważyć tu szczególnie wpływ na stosunki wodne na projektowanym terenie, a co się z tym wiąże wpływ na projektowane tereny zielone i lokalny mikroklimat.

3. Charakterystyka stosunków wodnych.

Zasadniczym elementem hydrograficznym miasta jest rzeka Warta płynąca dnem Pradoliny. Obserwacje na posterunku wodowskazowym na Warcie w Śremie pozwalają na prześledzenie jej reżimu, o wyraźnym maksimum wiosennym przypadającym w marcu i minimum letnim

w miesiącach lipiec-wrzesień. Zasięg zalewów absolutnych wysokiej wody dochodzi do rzędnej 64 – 65 m n.p.m. Stan alarmowy układu się na rzędnej 63,685 m n.p.m.

Wały ochronne o rzędnej 65,7 m n.p.m. i szerokości korony ok. 3,0 m chronią miasto Śrem przed powodzią. Na skutek filtracji, z powodu głębokiego zalegania piasków i żwirów w czasie wysokich stanów wód w Warcie, tereny doliny zalewane są do rzędnej 64 m n.p.m. Obszar objęty planem znajduje się na terenie terasy zalewowej doliny Warty. Obszar przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki znajduje się w sąsiedztwie obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego, zgodnie ze studium Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz częściowo na obszarze zagrożonym występowaniem powodzi – 1% woda stuletnia. Obszar przy ul. Targowej znajduje się poza obrębem wymienionych zagrożeń.

Teren przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki znajduje się w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych, stąd konieczność podporządkowania się przepisom Prawa Wodnego (art. 85, ust. 1) o minimalnej odległości 50m dla wykonywania obiektów budowlanych oraz studni, sadzawek, dołów i rowów od stopy wału po stronie odpowietrznej. Ponadto omawiany teren znajduje się w obszarze najwyższej ochrony wód podziemnych – ONO oraz w sąsiedztwie strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Przywale” dla miasta Śrem.

Wody gruntowe na omawianych obszarach występują na głębokości około 1,0 m p.p.t.

4. Powietrze atmosferyczne i źródła hałasu.

W celu rozpoznania stopnia zanieczyszczenia powietrza prowadzone są kontrole stężeń substancji zanieczyszczających w formie pomiarów emisji oraz badań monitoringowych imisji. Miasto Śrem jest jednym z miast województwa wielkopolskiego o dużym zagrożeniu atmosfery.

Badania stanu czystości powietrza prowadzone są przez Państwową Powiatową Inspekcję Sanitarną w Śremie. Od początku lat 90-tych zauważalna była stała tendencja spadkowa emisji zanieczyszczeń. W latach 1997 – 2003 nie odnotowano przekroczeń dopuszczalnych stężeń średniorocznych dwutlenku siarki, dwutlenku azotu i pyłu zawieszonego. W 2003 roku odnotowano nieznaczny spadek poziomu zanieczyszczenia dwutlenkiem siarki (27,5% wartości dopuszczalnego stężenia średniorocznego), natomiast zanieczyszczenie pyłem zawieszonym utrzymało się na takim samym poziomie, jak w roku 2002 (poniżej dopuszczalnego stężenia średniorocznego). Zgodnie z obowiązującymi normatywami stan powietrza na terenie gminy określono jako zadowalający.

Największe zanieczyszczenie atmosfery w gminie występuje na terenie Śremu, i związane jest między innymi z tzw. „niską emisją” powstającą w kotłowniach indywidualnych w budynkach jednorodzinnych. Potwierdzają to przeprowadzone badania, które wykazują podwyższoną wartość zanieczyszczeń w sezonie grzewczym. Związane to jest ze stosowaniem paliw stałych, głównie

węgla, oraz złym stanem technicznym kotłów, a co za tym idzie nieprawidłowo prowadzonym procesem spalania. W 2002 r. gmina Śrem uruchomiła program udzielania dotacji na realizację przedsięwzięć związanych z zamianą tradycyjnych systemów grzewczych na instalacje zasilane paliwami mniej szkodliwymi dla środowiska.

W celu ochrony czystości powietrza, Odlewnia Żeliwa Śrem S.A., zakład znajdujący się na liście najbardziej uciążliwych zakładów w skali dawnego województwa poznańskiego, zamontowały w kotłowni wysokosprawne, cyklonowe urządzenie odpylające.

Głównym źródłem zanieczyszczenia środowiska hałasem na terenie gminy Śrem jest tzw. hałas komunikacyjny. Najbardziej uciążliwe są pojazdy ciężkie, z których 80% emituje hałas o poziomie większym niż 80dB, z czego 40% o poziomie większym niż 85dB, przy dopuszczalnej wartości np. w otoczeniu budynków mieszkalnych do 50 dB w porze nocnej. Oddanie do użytku obwodnicy miasta w znacznym stopniu wyeliminowało wspomniane źródła hałasu.

5. Przyrodnicze i kulturowe obszary chronione.

Na omawianym obszarze nie znajdują się formy ochrony przyrody lub obiekty zabytkowe, jednakże teren przy ul. Targowej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej miasta Śrem oraz na terenie objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji obszaru miejskiego w Śremie; teren przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki również częściowo znajduje się w ww. obszarach, stąd ustalenia planu muszą mieć na uwadze sąsiedztwo wartościowej zabudowy i zalecenia Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Warunki glebowe.

Nie można tu mówić o rolniczej przydatności gleb, gdyż obszary opracowania planu miejscowego w całości są terenami zainwestowanym, a grunty w granicy administracyjnej miasta nie podlegają ochronie ze względów rolniczych. Jedynie wąski pas wału przeciwpowodziowego (tuż poza granicą opracowania planu przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki) jest porośnięty zielenią niską, łąkową.

7. Szata roślinna i świat zwierzęcy.

Roślinność tu występująca nie ma charakteru naturalnego, została ukształtowana przez człowieka. Świat zwierzęcy omawianego obszaru jest prawdopodobnie typowy dla obszarów o dużych przekształceniach antropogenicznych.

8. Klimat lokalny.

Na analizowanym terenie przeważają wiatry z kierunku zachodniego oraz z kierunków południowo-zachodniego i północno-zachodniego.

Według „Opracowania ekofizjograficznego podstawowego – gmina Śrem”, średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8,2÷8,4 °C, temperatura stycznia wynosi od –1 do –1,4 °C, a lipca około 18,2 °C.

Liczba dni mroźnych waha się od 25 do 30. W okresie od kwietnia do października występuje od 10 do 15 dni z przymrozkami. Dni ciepłych, gorących i upalnych jest odpowiednio: 160-165, 35-40 i 7-8. Okres wegetacyjny trwa od 226 do 228 dni.

Opady atmosferyczne należą do najniższych w Wielkopolsce i nie przekraczają 550 mm, z czego na okres wegetacyjny przypada około 350 mm. Często występują jednak lata z opadem na poziomie 450 ÷ 500 mm.

Pokrywa śnieżna pojawia się na terenie gminy między 1 i 6 grudnia i zanika około 16 marca (40 dni z pokrywą śnieżną o średniej grubości 5 cm).

Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1. Położenie w gminie.

Obszar opracowania miejscowego planu przy ul. Targowej o powierzchni około 0,5 ha położony jest w odległości około 100 m od koryta rzeki Warty. Ograniczony jest ulicami: od północnego zachodu ulicą Prymasa Wyszyńskiego, od północnego wschodu ulicą Młyńską, od południowego zachodu ulicą Targową, a od południowego wschodu ulicą Piłsudskiego (w listopadzie 2007 r. odcinek drogi wojewódzkiej w obrębie miasta został oddany w zarząd i utrzymanie gminie Śrem, równocześnie zmieniono kategorię drogi na drogę gminną).

Jest to teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o charakterze kamienicznym. 94% zainwestowanych gruntów sklasyfikowane jest jako tereny mieszkaniowe. Celem planu jest określenie przeznaczenia terenu pod funkcje mieszkaniowo-usługowe oraz dostosowanie parametrów nowo projektowanej zabudowy do istniejących budynków.

Grunty położone w granicach opracowania stanowią w ponad 94% własność prywatną. Pozostałe grunty to część drogi gminnej.

Obszar opracowania miejscowego planu przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki o powierzchni około 9,3 ha, położony jest w mieście Śrem w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki Warty, której koryto znajduje się na zachód od opracowywanego obszaru. Od północnego wschodu teren ograniczony jest ulicą Końcówą, od wschodu ulicą Ogrodową, a od południa ulicą Polną.

Na obszarze tym zlokalizowane są zarówno budynki mieszkalne jednorodzinne jak i wielorodzinne. Znajdują się tu również budynki Zespołu Szkół Mechanicznych oraz przepompownia ścieków. Większość gruntów sklasyfikowana jest jako tereny mieszkaniowe (30%) oraz inne tereny zabudowane (51%).

Grunty położone w granicach opracowania stanowią w około 35% własność prywatną. Nieco ponad 40% stanowią grunty gminy Śrem – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przy ul. Ogrodowej, teren przepompowni ścieków oraz grunty Powiatu Śremskiego (teren Zespołu Szkół Mechanicznych) stanowią prawie 20% obszaru.

Celem planu jest określenie przeznaczenia terenu pod funkcje mieszkaniowo-usługowe, uporządkowanie zasad zagospodarowania terenu pozwalające na zintegrowanie omawianego obszaru z tkanką urbanistyczną sąsiadującej zabudowy.

Obszary opracowania miejscowego planu są w pełni wyposażone w sieci infrastruktury technicznej.

Obszar przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki znajduje się w sąsiedztwie obszaru bezpośredniego zagrożenia powodziowego, zgodnie ze studium Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej oraz częściowo na obszarze zagrożonym występowaniem powodzi – 1% woda stuletnia. Obszar przy ul. Targowej znajduje się poza obrębem wymienionych zagrożeń.

Teren przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki położony jest w sąsiedztwie strefy ochrony bezpośredniej

ujęcia wody „Przywale” dla miasta Śrem.

Teren przy ul. Targowej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej miasta Śrem oraz na terenie objętym Lokalnym Programem Rewitalizacji obszaru miejskiego w Śremie; teren przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki również częściowo znajduje się na wyżej wymienionych obszarach.

Na obszarach planu natomiast nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, udokumentowane stanowiska archeologiczne ani pomniki przyrody czy obszary podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

Dokumentacja fotograficzna – obszar przy ul. Targowej.



Fot. 1. Widok w stronę kościoła św. Ducha z narożnika ul. Targowej



Fot. 2. Widok z narożnika ul. Targowej – oficyny kamienic widoczne od strony ul. Piłsudskiego



Fot. 3. Widok wzdłuż ul. Piłsudskiego, budynek na narożniku ul. Młyńskiej



Fot. 4. Widok w stronę działki objętej miejscowym planem z ul. Młyńskiej



Fot. 5. Narożnik ul. Wyszyńskiego i ul. Młyńskiej



Fot. 6. Widok ul. Wyszyńskiego w kierunku Starego Rynku



Fot. 7. Widok w stronę kościoła św. Ducha, ul. Wyszyńskiego



Fot. 8. Widok w stronę skrzyżowania ulic Wyszyńskiego i Kościuszki, ul. Młyńska



Fot. 9. Widok w stronę ul. Wyszyńskiego, ul. Targowa

Dokumentacja fotograficzna – obszar przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki



Fot. 1. Wał przeciwpowodziowy, widok w stronę północną z narożnika ul. Polnej



Fot. 2. Widok z narożnika ul. Polnej



Fot. 3. Ulica Ks. Jerzego Popiełuszki - widok od ul. Polnej



Fot. 4. Widok ulicy Polnej



Fot. 5. Widok w stronę ulicy Ogrodowej z narożnika ul. Polnej



Fot. 6. Budynki zabudowy wielorodzinnej przy ul. Ogrodowej



Fot. 7. Ul. Ks. Jerzego Popiełuszki – Zespół Szkół Mechanicznych



Fot. 8. Ul. Ks. Jerzego Popiełuszki – widok w stronę przepompowni ścieków, w tle budynki zabudowy wielorodzinnej,



Fot. 9. Zabudowania przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki – widok od strony północnej



Fot. 10. ul. Ks. Jerzego Popiełuszki – widok w stronę północną

2. Projektowana zmiana użytkowania terenu.

Według obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem” teren przy ul. Targowej jest oznaczony symbolem **A1_M2** – Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Ustala się:

- teren zabudowy śródmiejskiej o charakterze kamienicznym i parametrach nawiązujących do istniejącej historycznej zabudowy - wysokość 3 do 4 kondygnacji. Zabudowa uzupełniająca pierzeje winna być ściśle zharmonizowana z otoczeniem pod względem wysokości, lokalizacji gzymsów, szerokości fasady, kształtu dachu. Lokale usługowe w parterach budynków mieszkalnych lub na wszystkich kondygnacjach budynków usługowych.

Omawiany teren jest częścią historycznego założenia urbanistycznego. Występują tu budynki o charakterze kamienicznym z budynkami oficyn od strony ul. Piłsudskiego. W parterach budynków zlokalizowane są różnego rodzaju usługi.

Zmiana użytkowania polega na zmianie parametrów zabudowy, obsługi komunikacyjnej i zagospodarowania terenu (teren oznaczony 4MW).

Na obszarze przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki, według obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem”, wyznaczone są tereny:

A1_M1 - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami.

Ustala się:

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze nawiązującym do kamienicznej zabudowy śródmiejskiej - wysokość 3 do 4 kondygnacji.

Dopuszcza się lokalizację lokali usługowych w parterach budynków mieszkalnych lub na wszystkich kondygnacjach budynków usługowych.

A1_U1- Teren zabudowy usługowej.

Ustala się:

- teren usług oświaty.

Dopuszcza się modernizację budynków szkoły, możliwość rozbudowy, ze zwróceniem szczególnej uwagi na elewację wzdłuż bulwaru.

Na omawianym obszarze zlokalizowane są zarówno budynki mieszkalne jednorodzinne (z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi) jak i wielorodzinne. Znajdują się tu również budynki Zespołu Szkół Mechanicznych oraz przepompownia ścieków.

Zmiana użytkowania polega na:

- utrzymaniu istniejącej jak i wprowadzeniu nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową (tereny oznaczone 1MW , 2MW),
- wprowadzeniu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (teren oznaczony 3MW),
- utrzymaniu istniejącej zabudowy Zespołu Szkół Mechanicznych z możliwością wprowadzenia funkcji uzupełniających (tereny oznaczone 1U oraz 2U),
- wprowadzeniu terenu infrastruktury technicznej (dla obecnie istniejącej przepompowni ścieków) w zakresie zgodnym z nowym podziałem geodezyjnym (teren oznaczony I),
- wprowadzeniu zakazu wykonywania obiektów budowlanych w pasie 50m od stopy odpowietrznej wału przeciwpowodziowego (tereny oznaczone szrafem),
- zmianie parametrów zabudowy, obsługi komunikacyjnej i zagospodarowania terenu.

3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Celem sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki oraz przy ul. Targowej w Śremie jest określenie zasad i warunków zabudowy i zagospodarowania terenów (zmiana funkcji i parametrów zabudowy) oraz zasad ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony krajobrazu oraz obszaru objętego ochroną konserwatorską. Obecnie na omawianym terenie występuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna uzupełnione różnego rodzaju usługami, m. in. z zakresu oświaty. Nowo opracowane „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem” z roku 2007 (ze zmianą z 2008 roku) utrzymało wszystkie główne funkcje terenu, porządkując je i określając parametry zabudowy z dbałością o ład przestrzenny oraz w zgodzie z założeniami urbanistycznymi historycznej części miasta. Planowane przeznaczenie terenu spełnia warunek zgodności ze wspomnianym „Studium...”.

Obecnie na obszarze przy ul. Targowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego z dnia 31 maja 2000 roku (uchwała Rady Miejskiej w Śremie nr 254/XXIV/2000, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Wlkp. Nr 43 poz. 506). Zmiana planu następuje na wniosek właściciela terenu. Pozwoli ona na dostosowanie zapisów do obecnie obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i obowiązującego „Studium...”, a w konsekwencji na zagospodarowanie terenu w sposób harmonizujący z otaczającą zabudową oraz w zgodzie z obecnie obowiązującymi standardami ład przestrzennego.

Na obszarze przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a więc wszelkie inwestycje mogą być realizowane jedynie na podstawie uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zatem możliwe są tylko inwestycje zbieżne z funkcją zabudowy już istniejącej. Opracowanie miejscowego planu

ma na celu zmianę funkcji zabudowy na przedmiotowym terenie oraz ustanowienie takich parametrów zabudowy, by obszar mógł być zainwestowany w sposób harmonizujący z istniejącą w sąsiedztwie zabudową wielorodzinną. Dzięki ustaleniom planu możliwe będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy w sposób harmonijny i pozwalający na wpisanie się w historyczną strukturę miasta – realizowane w pożądanym przez gminę, a nie przypadkowy sposób. Ważnym aspektem jest również podporządkowanie nowej zabudowy obecnie obowiązującym przepisom dotyczącym zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych. W związku z tym nowa zabudowa oraz wszelkie nowe obiekty budowlane zostały zaprojektowane w odległości 50 m od stopy odpowietrznej wału.

Zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z zasadą zrównoważonego rozwoju w ustaleniach projektu planu ustalono:

- stopień zainwestowania terenu w sposób procentowy,
- procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki,
- parametry projektowanej zabudowy,
- obsługę komunikacyjną,
- zasady wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną.

Ustalenia planu w sposób szczegółowy określają funkcję oraz parametry budynków, ich sposób lokalizacji na działce poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy.

4. Zmiany pokrywy glebowej.

W rejonie opracowania nie występują obszary naturalne, teren w całości został zainwestowany już kilkadziesiąt lat temu, dlatego przeobrażenia terenu związane są z obecnością budynków, dróg, przerwaniem powiązań przyrodniczych oraz ze zmianami warunków wodnych podłoża na skutek podłączenia mediów i budowy kanalizacji (linie rurociągów stanowią też drogi drenażu wód). W sąsiedztwie (przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki) uformowany został również wał przeciwpowodziowy, by chronić tereny przed ewentualnym zagrożeniem.

W trakcie prac ziemnych, związanych z realizacją nowej zabudowy nastąpi zerwanie i przemieszczenie powierzchniowych warstw glebowych. Naruszeniu i trwałym przekształceniom ulegnie struktura gruntu do głębokości wykonania wykopów pod nawierzchnie, budynki i infrastrukturę techniczną.

5. Zmiany hydrogeologiczne.

Utwardzenie powierzchni w obrębie terenu planowanej zabudowy może spowodować zmianę spływu powierzchniowych wód opadowych, w związku ze stosowaniem nieprzepuszczalnych nawierzchni, utrudniających wsiąkanie wód w głąb podłoża.

W przepisach planu ustala się, iż wody opadowe i roztopowe, w tym wody opadowe i roztopowe z powierzchni dróg publicznych, będą odprowadzane do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Dopuszcza się indywidualny sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnej działki budowlanej. Zapisy te pozwolą na przestrzeganie przepisów odrębnych w zakresie ochrony wód.

Wraz z wprowadzeniem nowej zabudowy mieszkaniowej (głównie na obszarze przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki) zwiększy się zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych. Przełoży się to bezpośrednio na zwiększenie poboru wód podziemnych z poziomów użytkowych.

Obszar miejscowego planu znajduje się w obrębie Obszaru Najwyższej Ochrony wód podziemnych – ONO. Ochrona wód podziemnych realizowana będzie na podstawie przepisów odrębnych.

Teren przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki jest położony w sąsiedztwie obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią, z tego też powodu postuluje się racjonalne retencjonowanie wód oraz użytkowanie budowli przeciwpowodziowych i sterowanie przepływami wód. Wszelkie nowe obiekty budowlane zostaną odsunięte na odległość minimum 50 m od stopy wału, więc zostanie zapewniona odpowiednia stabilność wałów przeciwpowodziowych i wyeliminowana możliwość ich naruszenia podczas prac budowlanych. W pasie ww. 50 m możliwe będą jedynie adaptacja oraz remont istniejących budynków.

6. Zmiana szaty roślinnej.

W obszarze projektowanej zabudowy nie występuje żaden element szaty roślinnej nie przekształcony przez człowieka. W projekcie planu wprowadzono zapisy o minimalnym procentowym udziale terenu powierzchni biologicznie czynnej, by zapewnić odpowiednią równowagę dla lokalnego mikroklimatu.

7. Zagrożenia na etapie funkcjonowania ustaleń planu.

Projekt planu zakłada utrzymanie istniejącej oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z uzupełniającą funkcją usługową oraz utrzymanie istniejącej funkcji usługowej z zakresu oświaty. Zainwestowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę charakteryzować się będzie dość dużą intensywnością. W celu złagodzenia niekorzystnego oddziaływania na środowisko oraz zachowania wartości przyrodniczych, projektowana zabudowa nasycona zostanie określonym udziałem powierzchni biologicznie czynnych. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych w pasie szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego wprowadzono zakaz wykonywania wszelkich obiektów budowlanych.

Niekorzystne oddziaływanie związane z wprowadzonym zainwestowaniem, wiązać się będzie z budową, eksploatacją oraz bieżącą konserwacją budynków i urządzeń technicznych, dróg dojazdowych oraz utrzymaniem wprowadzonej zieleni.

Pod warunkiem właściwej realizacji zabudowy oraz eksploatacji zgodnie z przepisami szczególnymi, przekształcenia środowiska będą nieznaczne. Zwłaszcza, że nakazuje się podłączenie wznoszonych obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej oraz gazowej.

Oddziaływanie na powietrze atmosferyczne uzależnione będzie od zastosowanego wariantu ogrzewania budynków. Lokalizacja terenu przy przewadze wiatrów zachodnich, zapewnia dobrą wentylację obszaru.

Zagrożenia nadzwyczajne dotyczyć mogą niespodziewanych zjawisk przyrodniczych (tj. powodzie, huragany, ulewne deszcze itp.) lub awarii wynikających z zawodności sprzętu lub zaniedbań ludzi. Powodem zagrożeń dla środowiska mogą być wadliwie działające instalacje mechaniczne, niewystarczające lub nadmierne uszczelnienie podłoża, zła gospodarka ściekowa, lub niewłaściwa gospodarka odpadami.

8. Zalecenia.

W celu zredukowania niekorzystnego wpływu zabudowy terenu na funkcjonowanie powiązań przyrodniczych należy dążyć do biologicznej zabudowy obszarów mających pełnić funkcje przyrodnicze (powierzchnia terenu biologicznie czynna). Umożliwi to stworzenie lokalnego systemu powiązań z istniejącym pasem zieleni koryta rzeki Warty oraz miejską zielenią urządzoną.

Inne rozwiązania minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko powinny zmierzać do racjonalnego wykorzystania terenu. Celem minimalizacji niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze zaleca się:

- wprowadzenie zakazu odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu czy wód rzeki Warty;
- wprowadzenie obowiązku odpowiedniego nasycania terenu zielenią;
- sprecyzowanie zasad obsługi infrastrukturą techniczną.

9. Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Można przypuszczać, że w przypadku omawianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy respektowaniu ustalonych zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, niekorzystne zmiany w środowisku przyrodniczym mogą zostać zminimalizowane. Zaistnieją znaczne przekształcenia i modyfikacje jego niektórych komponentów, związane głównie

z nowo powstającą zabudową wielorodzinną.

- Omawiany obszar może zyskać dzięki racjonalnemu zagospodarowaniu terenów zabudowy mieszkaniowej i zieleni otwartej. Po pewnym czasie wprowadzona zieleń pozwoli wzbogacić walory przyrodnicze poszczególnych fragmentów terenu opracowania.
- Zmiana warunków gruntowo-wodnych dotyczy głównie etapu realizacji inwestycji. Przekształcenia nie będą duże. Przeobrażeniu ulegnie podłoże gruntowe, tj. strefa, w której właściwości gruntów mają wpływ na projektowanie, wykonanie i eksploatację budowli. Pojawia się nasypy budowlane, formowane w sposób przypadkowy, co nie spowoduje jednak większych zakłóceń w środowisku. Wpływ na zmianę warunków gruntowo wodnych ma już istniejąca zabudowa.
- Zwiększenie powierzchni obszarów zabudowanych oraz intensywności zabudowy zawsze stwarza ryzyko pogorszenia jakości wód gruntowych. Większe znaczenie może mieć jednak fakt zmniejszenia powierzchni czynnych, przez które wody opadowe infiltrują w powierzchnię gleby i zasilają wody gruntowe. Zabudowa terenu wraz z rozbudową systemu kanalizacji deszczowej, powoduje odprowadzenie wód opadowych poza zlewnie akwenów wodnych i przyczynia się często do ich zanikania. Utrzymanie odpowiedniej wielkości powierzchni terenów biologicznie czynnych zminimalizuje niekorzystne zmiany hydrologiczne. Ochrona wód podziemnych będzie realizowana na podstawie przepisów odrębnych.
- Dalsza zabudowa w niewielkim stopniu wpłynie na stan higieniczny powietrza. Potencjalnie oddziaływanie takie jest możliwe, w związku ze zwiększeniem emisji spalin z systemów grzewczych. Zakłada się stosowanie nowoczesnych technologii minimalizujących negatywne skutki emisji zanieczyszczeń do powietrza.
- Po wybudowaniu obwodnicy miasta Śrem fragment drogi wojewódzkiej przebiegający przez miasto został przekazany w zarząd i utrzymanie gminie, równocześnie zmieniona została kategoria drogi na gminną. Uciążliwość trasy znacznie się zmniejszyła, głównie dzięki zredukowaniu przejazdu przez miasto pojazdów o wadze powyżej 10t.. Zmiana ta już wpłynęła korzystnie na komfort akustyczny i jakość powietrza w zabudowie miejskiej.
- Wprowadzenie zieleni, w tym zadrzewień towarzyszących zabudowie, zdecydowanie poprawi estetykę przekształcanego krajobrazu.
- Nie przewiduje się zmian klimatu lokalnego.
- Nie przewiduje się niekorzystnego oddziaływania na obszar Natura 2000 ani na inne tereny chronione na podstawie ustawy o ochronie przyrody ze względu na położenie omawianego terenu w obszarze już zurbanizowanym i w pełni zainwestowanym od co najmniej kilkudziesięciu lat oraz odległość projektowanego obszaru miejscowego planu od obszarów chronionych. Przeznaczenie omawianych terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz nieuciążliwe funkcje usługowe pozwoli na racjonalne zagospodarowanie tego obszaru

miejskiego, a nowe przepisy wprowadzone wraz z uchwaleniem planu miejscowego zapobiegną niekontrolowanemu zainwestowaniu ważnych dla rozwoju miasta terenów, położonych w sąsiedztwie koryta rzeki Warty.

10. Analiza ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analiza ustaleń tekstowych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części dotyczącej środowiska przyrodniczego pozwala na wyciągnięcie następujących wniosków oraz sformułowania uwag:

- 1) plan ustala lokalizowanie i utrzymanie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, oświetlenia;
- 2) w zakresie gospodarki wodnej przewiduje się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie gospodarki ściekowej obowiązuje zapis o odprowadzaniu ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej oraz ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, w tym z terenów dróg publicznych, do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie wód deszczowych i roztopowych na własnej działce;
- 4) w zakresie gospodarki energetycznej przewiduje się zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej oraz gazowej;
- 5) w zakresie gospodarki odpadami ustala się segregację odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenie oraz zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się zalecenia zgodne z przepisami odrębnymi oraz zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MW, 2MW, 3MW i 4MW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
 - b) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 1U i 2U, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) ustala się ochronę wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie kształtowania terenów zielonych ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną:
 - nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej na terenach **1MW** i **2MW**,
 - nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej na terenie **4MW**,

- nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej na terenie **2U**,
- nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej na terenie I;

10) w zakresie kształtowania standardów zabudowy, wprowadza się zapisy precyzujące zasady projektowania obiektów.

11. Streszczenie

Opracowana prognoza oddziaływania na środowisko przyrodnicze dotyczy ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki oraz przy ul. Targowej w Śremie.

Przy sporządzaniu niniejszego opracowania oparto się na szeregu dokumentów wykonanych na potrzeby Gminy oraz na podstawie przepisów prawa. Dla rozpoznania środowiska przyrodniczego przeanalizowane zostały kolejno jego składniki: położenie geograficzne i rzeźba terenu, warunki geologiczno – gruntowe, stosunki wodne, warunki glebowe, szata roślinna i świat zwierzęcy, klimat lokalny oraz obszary chronione. Analiza ww. składników wykazała brak przeciwwskazań do lokalizacji inwestycji planowanych do realizacji w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podczas prognozowania oddziaływania na środowisko przyrodnicze ustaleń miejscowego planu przeanalizowano położenie i użytkowanie terenu, którego dotyczy opracowywany plan miejscowy, projektowane przeznaczenie terenu, i ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z analizy wynika, że realizacja ustaleń planu nie doprowadzi do zmian hydrogeologicznych na terenie planu i na terenach sąsiednich, nie spowoduje znaczących i niekorzystnych zmian w szacie roślinnej i pokrywie glebowej.

Należy zauważyć, iż obszary leżą w granicach administracyjnych miasta Śrem, obecnie są już zabudowane i sąsiadują z zabudową mieszkaniową o charakterze kamienicznym, z zabudową wielorodzinną oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Charakteryzują się dużym stopniem przekształcenia antropogenicznego.

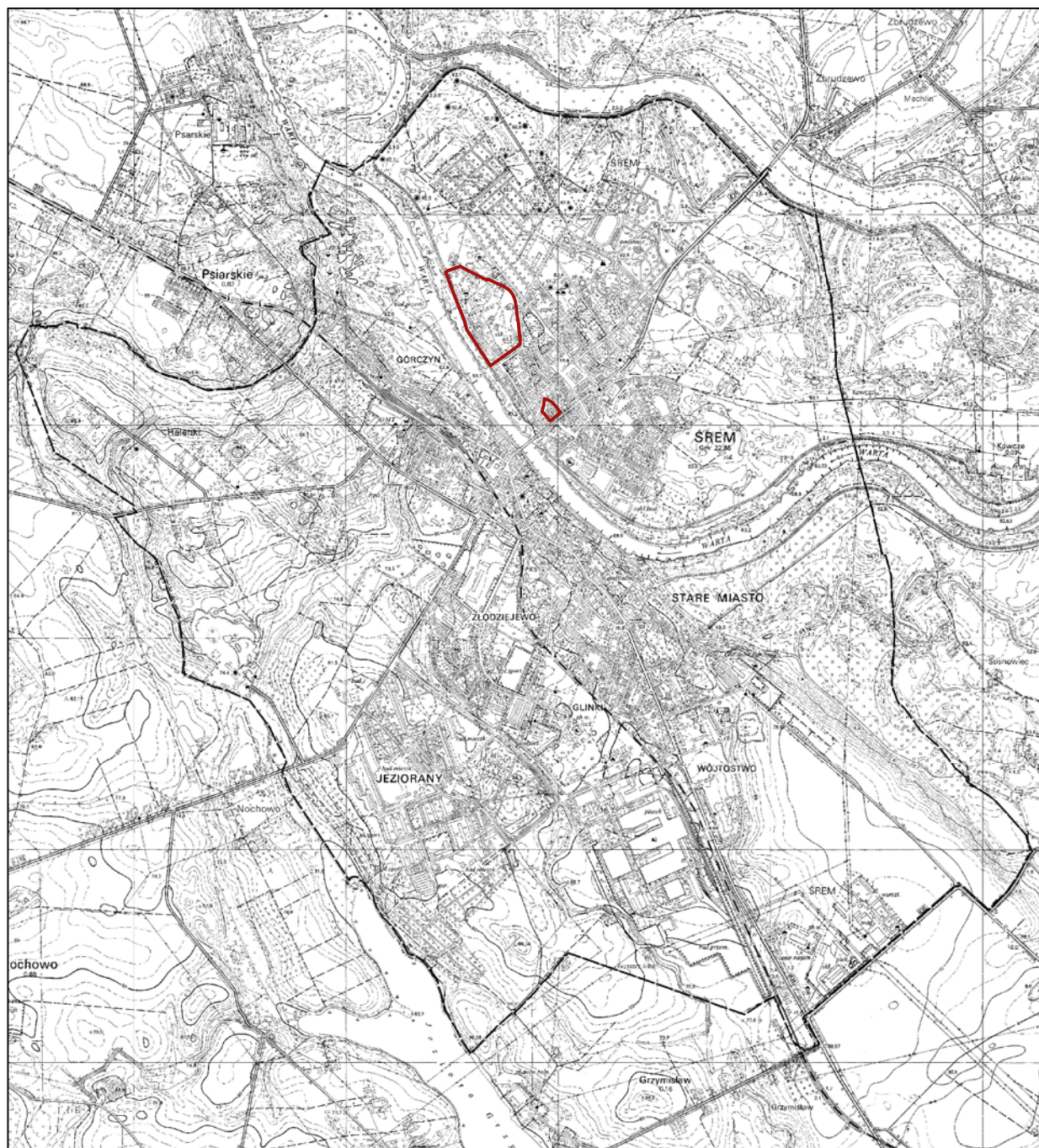
Główne zagrożenie dla lokalizacji zabudowy stanowi położenie w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki i terenów bezpośredniego zagrożenia powodziowego terenu przy ul. Ks. Jerzego Popiełuszki, jednakże wystarczającą ochronę stanowią istniejące wały przeciwpowodziowe. Ponadto zgodnie z przepisami Prawa Wodnego wszelkie nowe obiekty budowlane zostały zaprojektowane w odległości minimum 50 m od stopy odpowietrznej wału, a na terenie pomiędzy wałem a nową linią zabudowy dopuszczono jedynie adaptację i remonty istniejących budynków.

Tereny opracowania planu są w istocie uzupełnieniem istniejącej, częściowo historycznej, tkanki urbanistycznej prawobrzeżnej części miasta Śrem. Lokalizacja w obszarze objętym ochroną konserwatorską oraz w jego sąsiedztwie, a ponadto zarys funkcjonalny otaczającej zabudowy zobowiązują do wprowadzenia takich zmian, by poszczególne kwartały budynków wpisywały się

harmonijnie w całość funkcjonalno - przestrzennego założenia miasta. Wyraz tego znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach obowiązującego „Studium...”. Plan miejscowy wprowadza w obszarze przy ul. Targowej ustaloną linię zabudowy, by nawiązać do rozwiązań urbanistycznych w sąsiednich kwartałach zabudowy kamienicznej i pozwolić na uformowanie pierzei wzdłuż ulic tzw. starego miasta.

Wszelkie inwestycje budowlane przyczyniają się do trwałej zmiany środowiska naturalnego. Ustalenia projektu planu uwzględniają rozwiązania minimalizujące negatywne oddziaływanie na środowisko, proponowane w niniejszym opracowaniu. Jeżeli realizacja projektowanego zagospodarowania terenu przebiegać będzie w sposób prawidłowy, środowisko przyrodnicze nie dozna uszczerbku. Warunkiem jest jednak respektowanie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

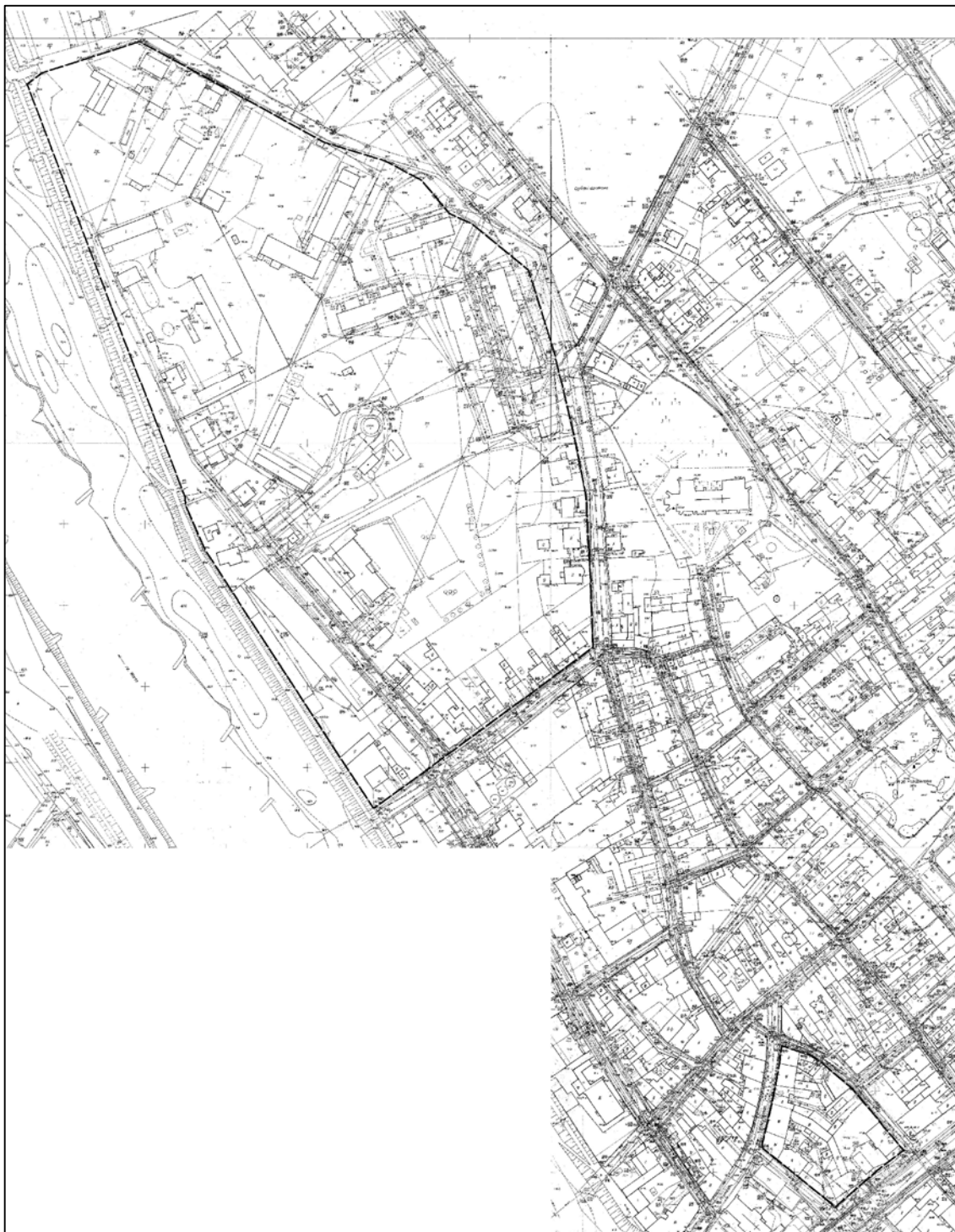
MAPA TOPOGRAFICZNA



OBJAŚNIENIA

— granica opracowania mpzp

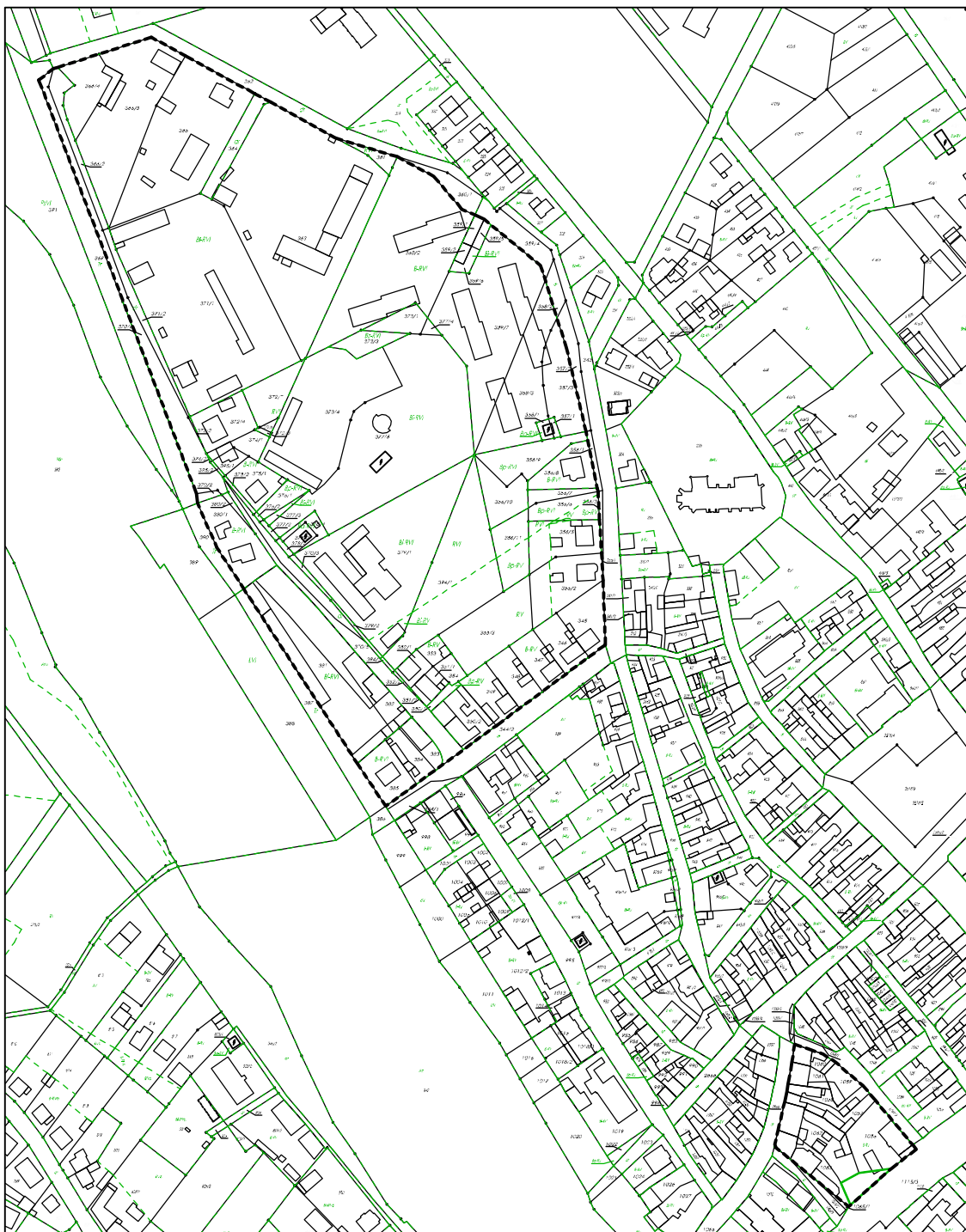
MAPA ZASADNICZA



OBJAŚNIENIA

— — — — granica opracowania mpzp

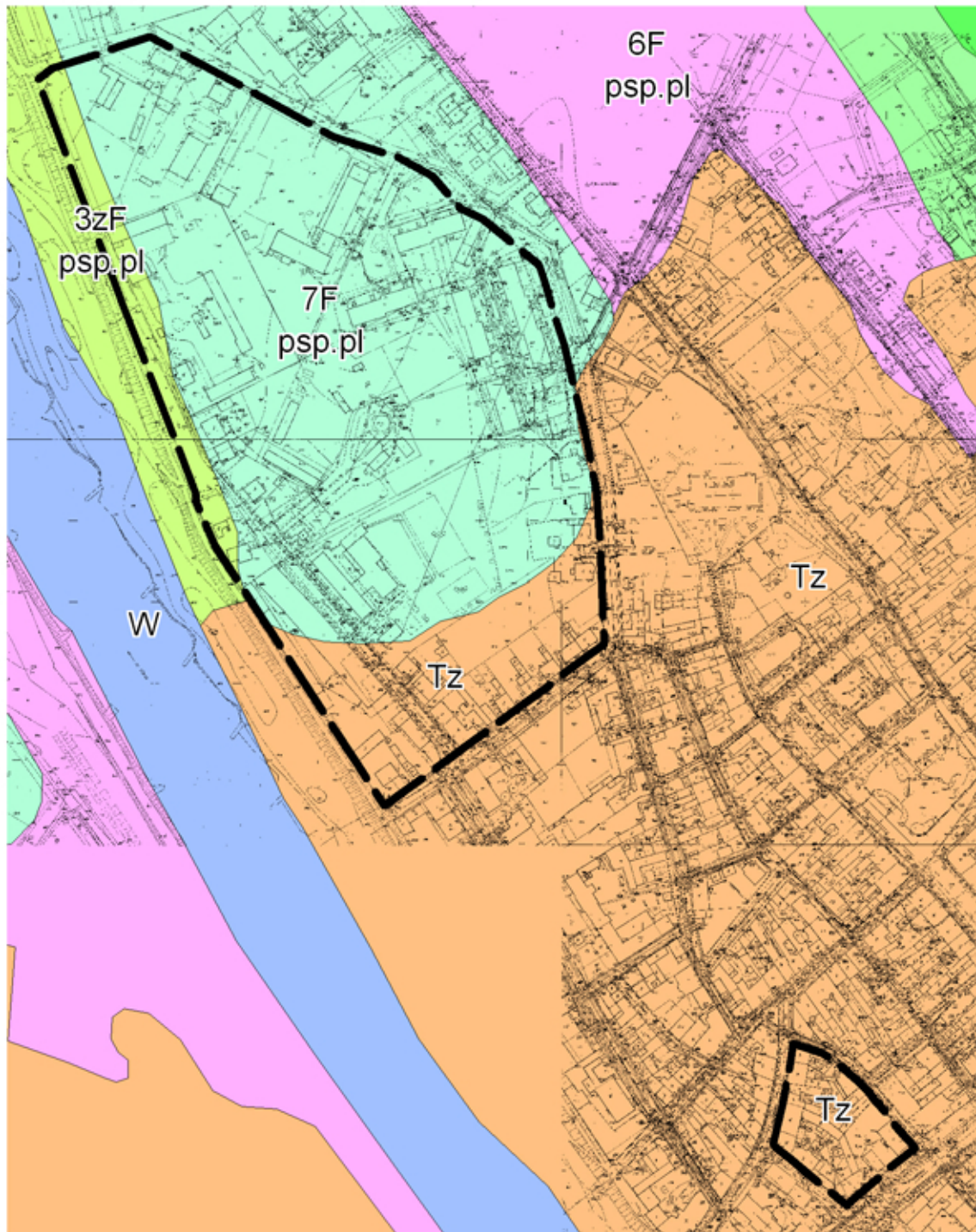
MAPA EWIDENCYJNA - UŻYTKOWANIE TERENU I KLASY BONITACYJNE



OBJAŚNIENIA

----- granica opracowania mpzp

MAPKA GLEBOWO-ROLNICZA

**OBJAŚNIENIA:**

— — granica opracowania mpzp



Tz tereny zabudowane



7F kompleks żytni bardzo słaby (żytnio-tubinowy)
czarne ziemie zdegradowane i gleby szare
pylaste piaski słabogliniaste płytko na piaskach luźnych



3zF użytki zielone słabe i bardzo słabe
czarne ziemie zdegradowane i gleby szare
pylaste piaski słabogliniaste płytko na piaskach luźnych



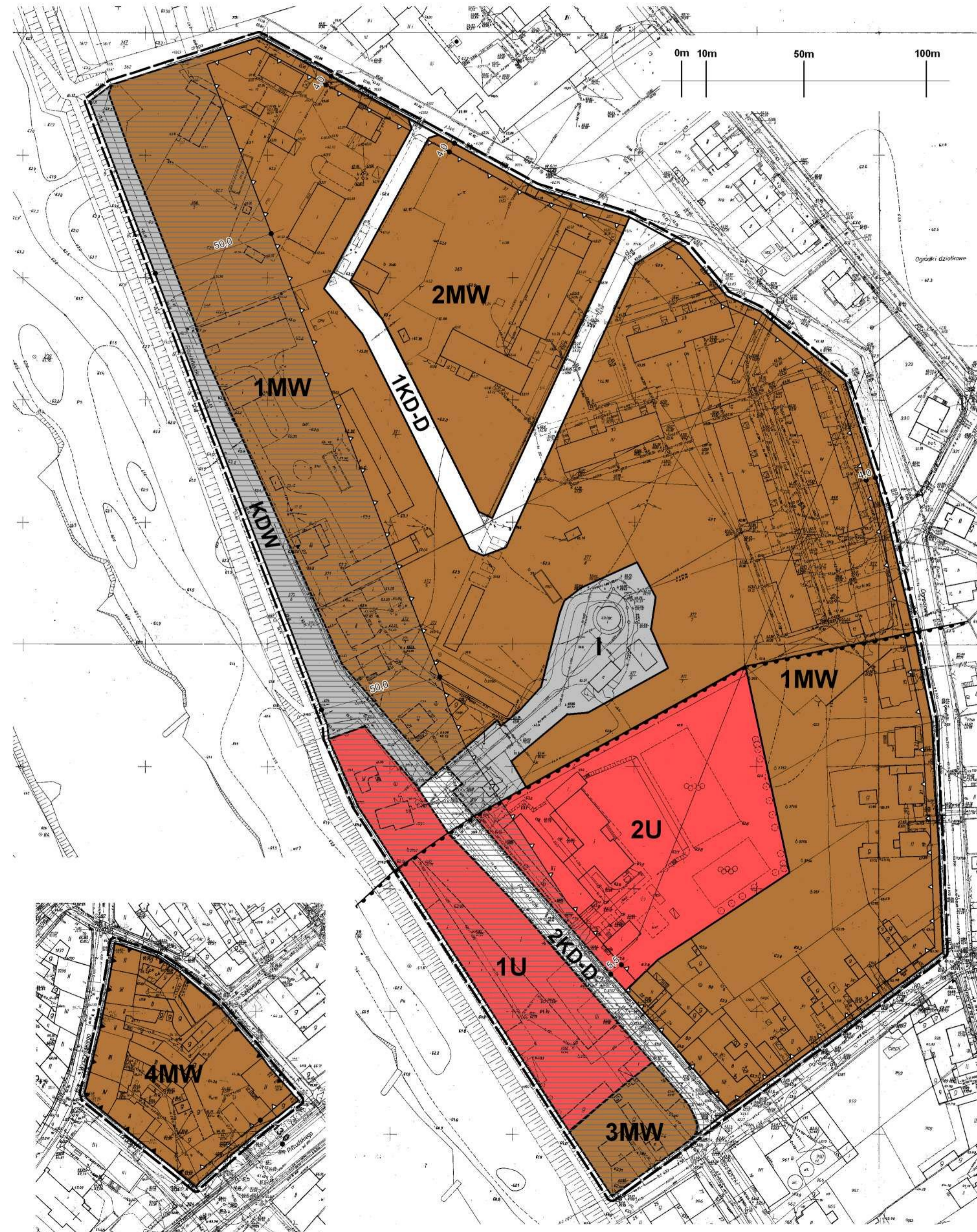
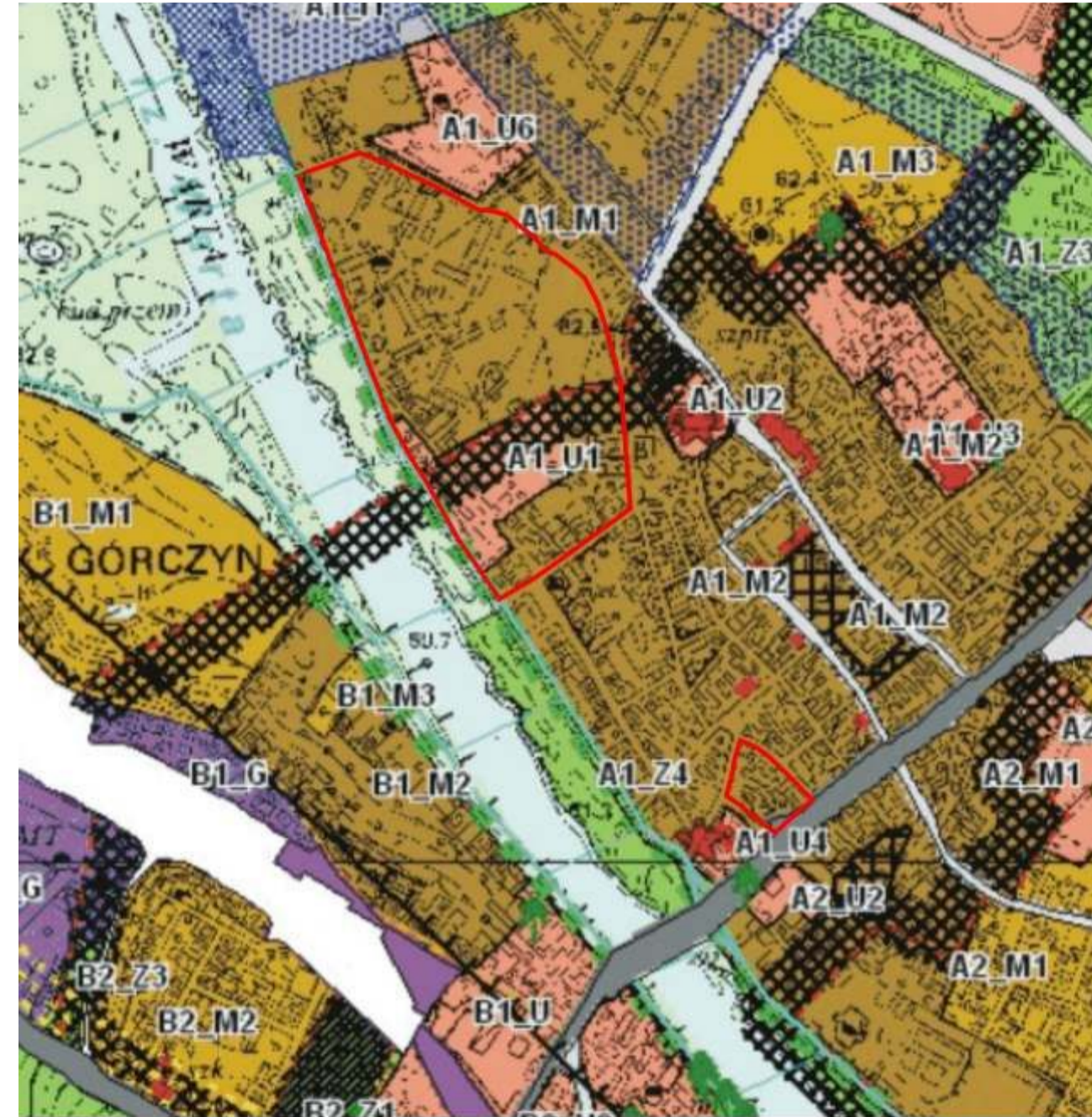
W wody



6F kompleks żytni słaby
czarne ziemie zdegradowane i gleby szare
pylaste piaski słabogliniaste płytko na piaskach luźnych

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU PRZY UL. KS. JERZEGO POPIEŁUSZKI ORAZ PRZY UL. TARGOWEJ W ŚREMIE

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



OBJAŚNIENIA:

- GRANICA OPRACOWANIA MPZP
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZAŁOŻENIA URBANISTYCZNEGO MIASTA ŚREM
- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- U** TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- I** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KD-D** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW** TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- OBSZAR, NA KTÓRYM OBOWIĄDUJE ZAKAZ WYKONYWANIA OBIEKTÓW BUDOWLANYCH
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY