

*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu
w dniach: 11.01.2019 r. – 04.02.2019 r.
dyskusja publiczna: 04.02.2019 r.
termin składania uwag: 20.02.2019 r.*

**- projekt -
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Tesiny”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Tesiny, 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., uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz uchwałą Nr 473/XLIX/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 października 2018 r.).

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1A – rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Tesiny, opracowany w skali 1:5000;
- 2) załącznik nr 1B – rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Tesiny, przedstawiający fragmenty terenów przeznaczonych do zabudowy w skali 1:2000;
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 – 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 określa rysunek.

§ 2. 1. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku połaci dachowych o kącie do 10°.

2. Określenie „dach stromy” oznacza dach o spadku połaci dachowych o kącie powyżej 10° i do 30° włącznie.

3. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane budynki od linii rozgraniczającej dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym ustalenie to nie dotyczy budynków pomocniczych w szczególności takich, jak portiernia i wartownia oraz budynków infrastruktury technicznej.

4. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej.

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

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren górniczy, oznaczony symbolem **PG**;
- 4) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL i 13ZL**;
- 5) tereny zieleni, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1Z/WS, 2Z/WS, 3Z/WS, 4Z/WS, 5Z/WS, 6Z/WS, 7Z/WS, 8Z/WS, 9Z/WS, 10Z/WS, 11Z/WS, 12Z/WS, 13Z/WS i 14Z/WS**;
- 6) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R i 10R**;
- 7) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW i 3KDW**.

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

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi, przy czym:

- 1) okapy i gzymsy mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m;

- 2) zadaszenia wejściowe mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) schody, rampy mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie;
 - 2) budynków i budowli oraz urządzeń budowlanych na działce budowlanej składającej się z kilku działek gruntu;
 - 3) dojeżdż i dojazdów;
 - 4) elementów wewnętrznego układu komunikacyjnego na terenach podlegających zabudowie;
 - 5) budowli i urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych i rowów służących retencji lub rozsączaniu z możliwością przebudowy budowli i urządzeń istniejących, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
 - 2) atrap dachów stromych na budynkach.

§ 5.1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;
 - 3) stosowanie na parkingach nawierzchni utwardzonych;
 - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zachowanie sprawności istniejącego systemu drenarskiego z możliwością przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczącymi stosowania nawozów.
2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) inwestycji, dla których wymagane byłoby tworzenie obszaru ograniczonego użytkowania;
- 2) inwestycji stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 3) instalacji do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, składowisk odpadów i miejsc retencji powierzchniowej odpadów;
- 4) punktów do zbierania lub przeładunku złomu;
- 5) strzępiarek złomu;
- 6) stacji demontażu i innych miejsc przetwarzania pojazdów wycofanych z eksploatacji;
- 7) zakładów przetwarzania zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego zawierającego substancje lub mieszaniny niebezpieczne;
- 8) zakładów przetwarzania zużytych baterii lub zużytych akumulatorów, stanowiących odpad niebezpieczny;
- 9) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest;
- 10) przedsięwzięć w zakresie unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych;
- 11) obiektów unieszkodliwiania odpadów wydobywczych;
- 12) instalacji do wytwarzania biogazu z surowców pochodzenia zwierzęcego;
- 13) usług zamieszkania zbiorowego, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 14) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach innych niż tereny oznaczone symbolami **P/U** i **PG**, z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego, z zachowaniem pozostałych ustaleń określonych w ust. 2 oraz przy uwzględnieniu ograniczeń i zakazów dotyczących obszaru w granicach rezerwatu przyrody „Czmoń”.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w granicach oznaczonych na rysunku, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2018 r. poz. 2067 i 2245).

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **P/U** ustala się możliwość lokalizacji w dowolnej konfiguracji:

1) budynków mieszczących:

- a) produkcję,
- b) składy,
- c) magazyny,
- d) usługi,
- e) biura,
- f) zamieszkanie zbiorowe w formie hotelu pracowniczego,
- g) handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²,
- h) funkcje pomocnicze, w szczególności portiernia, wartowania, budynki infrastruktury technicznej,
- i) funkcje związane z obsługą transportu samochodowego służącego działalności dopuszczonej na terenie, w tym w szczególności myjni samochodowej, punktu poboru paliw i serwisu,

2) budowli i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością dopuszczoną na terenie;

3) wiat, w tym wiat przystankowych.

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

- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i 20,0 m z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) wysokość budynków funkcji pomocniczych nie większą niż 5,0 m;
- 4) wysokość budowli związanych z działalnością produkcyjną lub usługową nie większą niż 30,0 m;
- 5) wysokość wiat nie większą niż 20,0 m;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 1,2;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy płaskie lub dachy strome;
- 9) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie w obiektach lokalizowanych na terenie, z zastrzeżeniem lit. b,

- b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - c) 2 stanowiska dla samochodów ciężarowych o ile będą niezbędne dla prowadzonej działalności;
 - 10) dostęp komunikacyjny z terenu drogi wewnętrznej **2KDW**.
3. Zakazuje się lokalizacji bezpośrednich zjazdów z terenu **P/U** na drogę wojewódzką nr 432, zlokalizowaną poza granicami planu.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej oznaczonego symbolem **U** ustala się możliwość lokalizacji w dowolnej konfiguracji:

- 1) budynków:
 - a) usługowych,
 - b) biurowych,
 - c) handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m²,
 - 2) stacji paliw;
 - 3) budowli i urządzeń związanych z prowadzoną działalnością dopuszczoną na terenie;
 - 4) wiat.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 2) wysokość budynków oraz wiat nie większą niż 8 m;
 - 3) wysokość budowli związanych z prowadzoną działalnością nie większą niż 20,0 m;
 - 4) intensywność zabudowy w przedziale od 0 do 0,4;
 - 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) dachy płaskie;
 - 7) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie w obiektach lokalizowanych na terenie, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - c) 2 stanowiska dla samochodów ciężarowych o ile będą niezbędne dla prowadzonej działalności;
 - 8) dostęp komunikacyjny za pośrednictwem istniejącego połączenia z drogą wojewódzką nr 434, zlokalizowaną poza granicami planu.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu górniczego, oznaczonego symbolem **PG** ustala się:

- 1) lokalizowanie obszaru górniczego oraz pasów ochronnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) gromadzenie nadkładu w sposób usystematyzowany;
 - 3) programową migrację terenu obsługi technicznej;
 - 4) odpowiednie oznakowanie terenu i zabezpieczanie miejsc niebezpiecznych;
 - 5) wykorzystanie nadkładu do prac rekultywacyjnych; przy czym nadkład musi spełniać wymogi określone w przepisach odrębnych;
 - 6) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
 - b) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w działalności zlokalizowanej na terenie,
 - c) 2 stanowiska dla samochodów ciężarowych;
 - 7) dostęp komunikacyjny z obszaru położonego poza granicami planu;
 - 8) dopuszczenie:
 - a) eksploatacji złóż kruszywa naturalnego metodą odkrywkową,
 - b) lokalizacji terenu obsługi technicznej, w zależności od sposobu i postępu eksploatacyjnego,
 - c) lokalizacji dróg kopalnianych oraz tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: parkingi dla potrzeb własnych i klientów oraz obiektów mieszczących pomieszczenia socjalne i sanitarne na terenie obsługi technicznej.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolem **ZL** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zalesianie gruntów rolnych, z możliwością użytkowania rolniczego tych terenów do czasu realizacji zalesień;
 - 3) zachowanie cieków wodnych, terenów podmokłych.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **Z/WS** ustala się:

- 1) zagospodarowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację, w tym zachowanie przy respektowaniu przepisów odrębnych:
 - a) drzew, krzewów i roślinności przybrzeżnej,
 - b) terenów podmokłych;
 - 2) możliwość zachowania i użytkowania gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) możliwość lokalizacji zieleni;
 - 4) możliwość zalesienia gruntów oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków symbolem Lz zgodnie z przepisami odrębnymi, bądź ich dotychczasowe użytkowanie rolnicze.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 80 % powierzchni terenu.
3. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

§ 12.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych symbolami **R** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
 - 3) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;
 - 4) możliwość lokalizacji łąk i pastwisk;
 - 5) możliwość zalesienia gruntów oznaczonych użytkiem Lz zgodnie z przepisami odrębnymi, bądź ich dotychczasowe użytkowanie.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem – od 6,0 m do 12,4 m, w ramach istniejących granic ewidencyjnych działek;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) ścieżek rowerowych,
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

§ 14.1. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem:

- 1) dla drogi **1KDW** – od 3,1 m do 4,4 m, w ramach istniejących granic ewidencyjnych działki;
 - 2) dla drogi **2KDW** – 15,0 m na odcinku przylegającym do terenu P/U oraz od 10,4 m do 11,2 m na pozostałym odcinku, w ramach istniejących granic ewidencyjnych działki, poszerzeniem o trójkąt widoczności;
 - 3) dla drogi **3KDW** – 6,0 m z poszerzeniem o trójkąt widoczności.
2. Ustala się możliwość lokalizacji:
- 1) ścieżek rowerowych;
 - 2) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

§ 15. 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia:
 - a) części obszaru objętego planem w rezerwacie przyrody „Czmoń”, którego granice oznaczono na rysunku,
 - b) całości obszaru objętego planem na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawsko-Berlińska;
- 2) możliwość zagospodarowania złoża kruszywa naturalnego oznaczonego symbolem na rysunku zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym granicę terenu górniczego stanowi linia rozgraniczająca terenu **PG**.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, przy zachowaniu ścisłej ochrony obszaru rezerwatu przyrody „Czmoń”, ustala się:

- 1) pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV o szerokości 6 m na każdą stronę od osi linii, w których obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii i lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i

- o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 17.1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym – włączenie do istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza obszarem planu, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych, w tym § 7 ust. 2 pkt 10 i ust. 3, § 8 ust. 2 pkt 8 oraz przepisów odrębnych;
 - 2) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.
3. Zakazuje się:
- 1) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z dróg wojewódzkich znajdujących się poza granicami planu;
 - 2) lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 18. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu, przy zachowaniu ścisłej ochrony obszaru rezerwatu przyrody „Czmoń”, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem pkt 10:

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym urządzeń wodnych związanych z urządzeniami kanalizacyjnymi;
- 4) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, w tym ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz – z urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) zaopatrzenie energią elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi

*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu
w dniach: 11.01.2019 r. – 04.02.2019 r.
dyskusja publiczna: 04.02.2019 r.
termin składania uwag: 20.02.2019 r.*

z zastrzeżeniem pkt 9;

- 9) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 10) lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o przeznaczeniu rolniczym i leśnym nie może naruszać przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu
w dniach: 11.01.2019 r. – 04.02.2019 r.
dyskusja publiczna: 04.02.2019 r.
termin składania uwag: 20.02.2019 r.*

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Tesiny”**

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 55/VI/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Tesiny”.

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., uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz uchwałą Nr 473/XLIX/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 października 2018 r.) obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje tereny rolnicze, tereny lasów, tereny łączników ekologicznych oraz tereny komunikacji, teren zabudowy usługowej i teren zabudowy produkcyjno-usługowej. Zgodnie z dokumentacją na obszarze planu miejscowego występuje również złożę kruszywa naturalnego.

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 2018 r. poz. 2081 i 1479) 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 i uzgodnienia;
- 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: Dąbrowa, Kaleje, Luciny, Mechlin, Niesłabin i Zbrudzewo, za pośrednictwem sołtysów, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz poinformował o wyłożeniach projektu miejscowego planu do publicznego wglądu;

- 2) uzyskał opinie Zebrań Wiejskich.

Zasadniczym celem opracowania jest ochrona rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy na znacznej części obszaru objętego planem miejscowym, a dodatkowo umożliwienie realizacji zabudowy produkcyjnej i usługowej w sąsiedztwie dróg wojewódzkich. Planowane tereny są odzwierciedleniem kierunków rozwoju określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem.

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

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, a na podstawie otaczającej zabudowy dostosowane zostały: wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów; w uchwale nie zawarto wskaźników dla procedury scalania i podziałów, gdyż nie ma terenów predysponowanych do przeprowadzenia takiej procedury,
 - b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: projektowane obiekty powstaną w sąsiedztwie dróg wojewódzkich, gdzie w nieznaczej odległości zlokalizowane są inne podobne obiekty usługowe i produkcyjne, ich powstanie nie zakłóci porządku przestrzennego i właściwego postrzegania przestrzeni przez ludzi,

- c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostały ustalone zasady w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków sanitarnych i wód opadowych i roztopowych, sposobu wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych; nie było konieczności wystąpienia o uzyskanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, ponadto w planie znalazły się odpowiednie zapisy dotyczące ochrony terenów rezerwatu „Czmoń”, a ustalenia planu nie kolidują z ustaleniami ochrony dla tego terenu, zawarto odpowiednie ustalenia wymagane dla zewidencjonowanych złóż kruszywa naturalnego,
- d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalono strefę ochrony konserwatorskiej dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
- e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: dla terenów zabudowy ustalono lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- f) walorów ekonomicznych przestrzeni: teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest sąsiedztwie dróg wojewódzkich przebiegających wzdłuż wschodniej i południowej granicy opracowania i zabudowa jest skoncentrowana wzdłuż tych dróg. Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzanej funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy. Lokalizacje poszczególnych funkcji podyktowane są dostępnością komunikacyjną i odpowiednią dla lokalizacji inwestycji powierzchnią gruntów przeznaczonych do zabudowy,
- g) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu odpowiadają nie tylko postulatowi właścicieli terenu, ale także nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, wyznaczone pasy drogowe zawierają się w gruntach stanowiących własność gminną,
- 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 dróg publicznych,

- 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 miejscowego planu i wyłożeniach projektu do publicznego wglądu zostaną opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu oraz przekazane sołtysowi celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na terenie sołectwa. Wyłożenie do publicznego wglądu będzie wiązało się z organizacją zebrań wiejskich na terenie sołectwa, podczas których omówiony zostanie projekt miejscowego planu, co umożliwi zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem na miejscu i w godzinach popołudniowych. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplety dokumentów wyłożonych do publicznych wglądów zostaną 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: interesy prywatne zostały wyrażone przez właścicieli nieruchomości objętych niniejszym opracowaniem w złożonych wnioskach o sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Śremu. W projekcie miejscowego planu, jak już wcześniej wspomniano, zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji (określone zostały zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych);

- 3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: Teren objęty opracowaniem położony jest przy drogach publicznych (gminnych i wojewódzkich), dobrze skomunikowanego za pomocą publicznego układu drogowego. Istniejący układ zapewnia powiązanie z miastem Śrem. Istniejący układ drogowy zapewnia dogodną możliwość przemieszczania się tak osobom zmotoryzowanym, jak rowerzystom czy pieszym;
- 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 analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 472/XLIX/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 5) wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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.