

**UCHWAŁA NR ...../2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**  
z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
inwestycyjnego we wsi Psarskie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycyjnego we wsi Psarskie, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr.....).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycyjnego we wsi Psarskie”, sporządzony w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycyjnego we wsi Psarskie”, sporządzony w skali 1:1000;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – 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;
- 5) załącznik nr 5 – zbiór danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice planu określa rysunek.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej dopuszcza się sytuowanie zewnętrznych krawędzi ścian budynków lub zewnętrznych krawędzi dachów wiat;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat zlokalizowanych na działce budowlanej, przy czym powierzchnię zabudowy budynków wyznacza się przez rzut pionowy nadziemnych, zewnętrznych krawędzi ścian budynków w stanie wykończonym na powierzchnię terenu, a powierzchnię zabudowy wiat stanowi powierzchnia wyznaczona po zewnętrznym obrysie dachów wiat na powierzchnię terenu;
- 4) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zwartych nasadzeń w formie drzew i krzewów, z których przynajmniej 50 % stanowią rośliny zawsze zielone oraz o wysokości w momencie wykonywania nasadzeń nie mniejszej niż 1 m.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN** i **2MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **P/U**;
- 4) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **KDG**;
- 5) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

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

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dla istniejących budynków dopuszcza się:
  - a) zachowanie lub przebudowę, w tym dla budynków o usytuowaniu, funkcji, parametrach i gabarytach, które nie są zgodne z planem,

- b) rozbudowę lub nadbudowę z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów, przy dostosowaniu zabudowy do pozostałych ustaleń planu;
- 3) w zakresie kolorystyki:
  - a) odcienie: szarości, bieli, kolorów pastelowych oraz naturalne drewna lub ceramiki dla nie mniej niż 80 % powierzchni ścian budynków,
  - b) odcienie: czerwieni, szarości lub czerni dla dachów dwu- lub wielospadowych,
  - c) zakaz stosowania kolorów jaskrawych;
- 4) zakaz lokalizacji:
  - a) garaży blaszanych,
  - b) budynków z betonowych prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych;
- 5) dopuszczenie:
  - a) na terenach **MN i MN/U** lokalizacji budynków gospodarczych i garaży o wysokości nie większej niż 4 m w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy,
  - b) zastosowania dowolnych rozwiązań dachu dla lukarn, świetlików,
  - c) lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z zabudową na poszczególnych terenach,
  - d) dowolnej powierzchni nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich lub wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 3) zaopatrzenie w energię ciepłą zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z dopuszczeniem:
  - a) lokalizacji urządzeń wodnych i innych obiektów służących retencjonowaniu wody na terenie nieruchomości,
  - b) stosowania rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ochronę wód podziemnych poprzez stosowanie rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu;
- 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

- a) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) na terenie **P/U** zastosowanie rozwiązań technicznych i organizacyjnych zapobiegających powstawaniu lub przenikaniu hałasu na sąsiednie tereny objęte ochroną akustyczną, w tym zakresie ustala się lokalizację zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem lub dopuszcza się ekrany akustyczne (ściany, wały ziemne i ich kombinacje) w zaproponowanej na rysunku lokalizacji;
- 9) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - c) inwestycji w zakresie magazynowania i przetwarzania odpadów, z wyłączeniem:
    - wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę,
    - odpadów stanowiących surowiec w procesie produkcyjnym,
  - d) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - e) na terenach **MN** i **MN/U**:
    - przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
    - usług z zakresu: serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, stolarstwa,
    - punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się, zgodnie z przepisami w zakresie ochrony zabytków ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.):

- 1) ochronę ścisłą zabytku archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 1654/A decyzją z dnia 13.12.1974 r. stanowisko nr 2 obszar AZP 59-28/35, ze zmianą wprowadzoną w decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego nr DOZ-OAiK.660.2016.UB-[36/16] z 23.06.2017 r. i oznaczonego jako stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, w granicach określonych na rysunku, dla którego:
  - a) w zasięgu oznaczonym na rysunku zakazuje się prowadzenia wszelkich robót budowlanych oraz przemysłowych,

- b) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych po uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków;
- 2) ochronę zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 59-28/34 w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, oznaczonej na rysunku, w której dopuszcza się działalność inwestycyjną.

§ 7. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN** i **2MN**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej,
  - b) garaży,
  - c) budynków gospodarczych lub wiat,
  - d) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość:
  - a) budynków mieszkalnych: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 m,
  - b) garaży, budynków gospodarczych lub wiat: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - a) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy budynku,
  - b) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 4 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
  - a) 1200 m<sup>2</sup> na terenie **1MN**,
  - b) 800 m<sup>2</sup> na terenie **2MN**;
- 8) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:

- a) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi publicznej.

§ 8. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **MN/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolno stojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolno stojącej, w którym dopuszcza się lokalizację usług o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż jednego mieszkania,
  - b) wolno stojących budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) garaży,
  - d) budynków gospodarczych lub wiat,
  - e) funkcji usługowych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wysokość:
  - a) budynków usługowych: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 12 m,
  - b) budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych: nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 10 m,
  - c) garaży budynków gospodarczych lub wiat: jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5,5 m;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1400 m<sup>2</sup>;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - a) parterowymi częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych o wysokości nie większej niż 5 m, przy

czym powierzchnia dachów płaskich nie może być większa niż 20% powierzchni zabudowy budynku,

b) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 4 m;

8) zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

a) nie mniej niż dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) nie mniej niż jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c,

c) nie mniej niż jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,

d) lokalizację miejsc do parkowania na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą,

e) lokalizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) lokalizację w zależności od potrzeb stanowisk dla postoju i przeładunku samochodów dostawczych na działce budowlanej;

9) obsługę komunikacyjną terenu z przyległej drogi publicznej.

§ 9. Na terenie obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **P/U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:

a) obiektów produkcyjnych,

b) składów,

c) magazynów,

d) obiektów usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 800 m<sup>2</sup>;

e) garaży;

2) zakaz lokalizacji:

a) lokali mieszkalnych,

b) usług w zakresie: zamieszkania zbiorowego, zdrowia, oświaty i opieki społecznej, wymagających zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) wysokość:

a) budynków nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne i nie więcej niż 15 m,

b) pozostałych obiektów budowlanych nie więcej niż 15 m, przy czym dla masztów i kominów dopuszcza się wysokość nie większą niż 25 m;

4) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,8;

- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 8) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 30°;
- 9) zasady lokalizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej:
  - a) nie mniej niż trzy stanowiska na 10 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych, składach i magazynach,
  - b) nie mniej niż jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) nie mniej niż jedno stanowisko na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - d) sumaryczną liczbę miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych,
  - e) lokalizację miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) lokalizację stanowisk dla postoju i przeładunku samochodów ciężarowych w ilości dostosowanej do potrzeb,
- 10) obsługę komunikacyjną terenu z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu – ul. Leśnej i ul. Zachodniej, w tym poprzez drogę wewnętrzną o symbolu **KDW**.

§ 10. Na terenie drogi publicznej klasy głównej, oznaczonym symbolem **KDG**, na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonym symbolem **KDL** i na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonym symbolem **KDD**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) zieleni,
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - c) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.



§ 11. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem **KDW**, ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 2) lokalizację chodnika i jezdni lub pieszo-jezdni;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) dróg i ścieżek rowerowych,
  - b) zieleni,
  - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - d) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na terenie.

§ 12. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z wydzielonymi w planie liniami rozgraniczającymi oraz określonymi w planie minimalnymi powierzchniami działek budowlanych, przy czym:

- 1) szerokość frontu nowo wydzielonej działki nie może być mniejsza niż 18 m,
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale od 70° do 110°.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 2) na terenach sąsiadujących z linią lub obszarem kolejowym, w tym w szczególności na terenach **KDG** i **P/U** uwzględnienie ograniczeń, nakazów i zakazów obowiązujących zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) połączenie dróg: **KDG**, **KDL**, **KDD** i **KDW** z istniejącym układem komunikacyjnym poza obszarem planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 3) zakaz lokalizacji kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 15. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie zachowania, rozbudowy, przebudowy i rozbiórki istniejących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zachowanie ciągłości istniejącego systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w obszarze objętym planem;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych słupowych lub małogabarytowych;
- 7) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych z urządzeń wodociągowych, w tym z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz z urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń infrastruktury technicznej oraz odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem:
  - a) wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW,
  - b) elektrowni wiatrowych i biogazowni.

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

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu  
od 07.11.2022 r. do 30.11.2022 r.  
dyskusja publiczna: 14.11.2022 r. godz. 14:00  
termin składania uwag: 16.12.2022 r.

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
inwestycyjnego we wsi Psarskie**

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 311/XXVIII/2021 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu inwestycyjnego we wsi Psarskie.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (projekt - uchwała Nr ....) obszar objęty planem obejmuje teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej (E\_M3) oraz teren zabudowy produkcyjno-usługowej (E\_P2). Projekt zmiany studium dla całej gminy jest w trakcie opracowania – w zakresie terenu zabudowanego budynkami mieszkalnymi od strony ul. Zachodniej zostanie wprowadzony teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 2022 r. poz. 1029, z późn. zm.) projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Śremu:

1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;

- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie;
- 4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego.

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. Wlkp. z 2013 r. poz. 2083), Burmistrz Śremu:

- 1) poinformował pisemnie mieszkańców sołectwa Psarskie, za pośrednictwem Sołtysa, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
- 2) uzyskał .... opinię Zebrania Wiejskiego.

Zasadniczym celem opracowania jest dokonanie zmian wynikających ze złożonych, a zarazem uwzględnionych wniosków o zmianę miejscowych planów:

- a) dla terenu w rejonie ul. Aleja Platanowa i ul. Modrzewiowej (działki o nr ewid. 138/6 i 138/11 oraz części działek o nr ewid. 138/3 i 138/10), w stosunku do których planowane jest umożliwienie zlokalizowania zabudowy usługowej, w tym obiektu handlowego,
- b) dla terenu w rejonie: ul. Leśnej, ul. Sikorskiego i ul. Zachodniej, w stosunku do którego zaplanowano: uporządkowanie funkcji terenów, wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami przeznaczonymi pod działalność gospodarczą a terenami mieszkaniowymi, umożliwienie lokalizacji usług, w tym handlu, oraz stacji paliw.

Planowane przeznaczenia terenów są odzwierciedleniem kierunków rozwoju określonych w opracowywanej zmianie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem.

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

Stosownie do art. 15 ust. 1 przywołanej ustawy 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 lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, a na podstawie charakterystyki otaczającej zabudowy dostosowane zostały do nowej zabudowy: 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 oraz nie zawarto sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż nie przewiduje się możliwości użytkowania inne niż dotychczasowe lub ustalone w niniejszym planie,
  - b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: projektowana zabudowa powstanie w ramach zaplanowanej zwartej struktury osadniczej we wsi Psarskie, projektowane obiekty powstaną w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej oraz dróg gminnych, a ich powstanie nie zakłóci ładu przestrzennego,
  - 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 i wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w energię ciepłą, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych; nie było konieczności wystąpienia o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalono ochronę ścisłą stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków oraz strefę ochrony konserwatorskiej dla zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego,
  - e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: dla terenów zabudowy ustalono lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- f) uniwersalnego projektowania o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062, z późn. zm.), które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: ustalono szerokości planowanych pasów drogowych umożliwiających zaprojektowanie chodnika czy lokalizację stanowisk postojowych, jak również uwzględniono stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu. W planie na terenach przeznaczonych do zabudowy określa się ramy dla realizacji budynków i podstawowych elementów zagospodarowania terenu, takich jak drogi. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który szczegółowo określa sposób wykonania nawierzchni dróg czy też szczegóły techniczne wykonania wjazdu na posesję. Uniwersalne projektowanie skupia się wokół rozwiązań projektowych poszczególnych budynków i obiektów oraz m.in. dostępności transportowej, na terenach dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- g) walorów ekonomicznych przestrzeni: teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest sąsiedztwie drogi wojewódzkiej oraz gminnych przebiegających wzdłuż granic opracowania, a zabudowa jest skoncentrowana w obszarze zwartej jednostki osadniczej. Rozmieszczenie poszczególnych funkcji dostosowano do sposobu użytkowania terenu, kierunku zagospodarowania wyznaczonego w studium oraz dostępności komunikacyjnej, a ponadto określono odpowiednią dla lokalizacji inwestycji powierzchnię gruntów przeznaczonych do zabudowy,
- h) prawa własności: w projekcie planu uwzględniono prawo własności poprzez utrzymanie możliwości zabudowy gruntów zgodnie z polityką przestrzenną gminy oraz przepisami odrębnymi;
- i) 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,

- j) potrzeb interesu publicznego: zabezpieczone zostały, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasady i warunki kształtowania układu drogowego i korzystania z dróg publicznych,
- k) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu planu uwzględniają możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy wszelkich sieci, z wyjątkiem sieci stanowiących przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- l) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i wyłożeniach projektu do publicznego wglądu zostało 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. W ramach wyłożenia do publicznego wglądu przewidziano organizację zebrań wiejskich na terenie sołectwa, z prezentacją projektu planu i umożliwieniem zainteresowanym mieszkańcom zapoznania się z dokumentem na miejscu i w dogodnych godzinach popołudniowych. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
- m) 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,
- n) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalony został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę z urządzeń wodociągowych, w tym z ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 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 planu miejscowego; wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Śremu przy sporządzeniu projektu planu;
- 3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: Tereny objęte opracowaniem położone są przy drogach publicznych (gminnych i wojewódzkiej), są dobrze skomunikowane za pomocą publicznego układu drogowego Istniejący układ zapewnia powiązanie z miastem Śrem oraz dogodną możliwość przemieszczania się tak osobom zmotoryzowanym, jak rowerzystom czy pieszym;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1: 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 w której wskazała brak aktualności planów uchwalonych na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowania przestrzennym; w granicach opracowania niniejszego planu obowiązuje Uchwała nr 116/X/03 z dnia 26 września 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w gminie Śrem; wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania planu miejscowego, 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.