

Projekt

z dnia 25 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w Zbrudzewie w rejonie ul. Brylantowej i Perłowej oraz
ul. Ametystowej i Daktylowej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Zbrudzewie w rejonie ul. Brylantowej i Perłowej oraz ul. Ametystowej i Daktylowej po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, uchwalonego uchwałą Nr 495/XLIII/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem.

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1 i 2 – rysunki planu, zwane dalej „rysunkiem”, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Zbrudzewie w rejonie ul. Brylantowej i Perłowej oraz ul. Ametystowej i Daktylowej”;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) 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;
- 4) załącznik nr 5 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 5.

§ 2. 1. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku połaci dachowych o kącie nie większym niż 12°.

2. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwu- lub wielospadowy z kalenicą i ścianami szczytowymi o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°.

3. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po obrysie zewnętrznym krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, od linii rozgraniczającej dróg.

4. Określenie „obowiązująca linia zabudowy” oznacza taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować nie mniej niż 70% długości elewacji frontowej każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, rozumianej jako elewacja, której lico skierowane jest w stronę drogi, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży oraz wiat, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.

5. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych przez obrys zewnętrznych krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, na powierzchnię działki budowlanej.

6. Określenie „usługi ogólne” oznacza usługi zdrowotne, opiekę zdrowotną rehabilitacyjną i socjalną, opiekę nad dziećmi, gastronomię, kulturę, oświatę, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, turystykę, sport, handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m².

7. Określenie „wysokość wiat” oznacza wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie wiaty do najwyższego położonego wierzchołka lub najwyższej położonej krawędzi wiaty.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW i 7MNW**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR**.

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

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać przed linie zabudowy w kierunku dróg, o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) schody, pochylnie i spoczniki mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na obszarze objętym planem.

2. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

- 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych, materiałów naturalnych drewna i ceramiki;
- 2) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej lub niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
- 2) konstrukcji imitujących dach stromy na budynkach;

- 3) garaży blaszanych;
- 4) budynków i wiat z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych.

4. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

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

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności doły chłonne, beczki na deszczówkę, wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wynikających z ustalonego planem przeznaczenia terenów oraz inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) stanowisk postojowych, dojazdów i dojazdów na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wliczana do wymaganej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się ochronę konserwatorską zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP 58/29-69 – zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, 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 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951).

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW** i **7MNW**, ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 3) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 4) funkcji usług ogólnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większą niż:
 - a) 5,5 m z dachem stromym,
 - b) 4,0 m z dachem płaskim;

- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
 - a) 900 m² na terenie **1MNW**,
 - b) 400 m² na terenach: **2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW i 7MNW**;
- 7) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 8 i pkt 9:
- 8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:
 - a) parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego z tych budynków,
 - b) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów dowolnych nad takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny, zadaszenia wejściowe, zadaszenia tarasu lub balkonu;
- 10) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług ogólnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 8. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR**, ustala się:

 - 1) lokalizację dróg wewnętrznych;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;

3) zagospodarowanie pasa drogowego jako pieszo-jezdni lub z wyodrębnieniem jezdni i chodnika;

4) możliwość lokalizacji:

a) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

b) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;

2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;

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

4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

5) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych;

7) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, w tym z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 2;

8) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie na potrzeby terenów objętych planem o mocy nie przekraczającej 500 kW, z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym urządzenia fotowoltaiczne wolnostojące można lokalizować wyłącznie jako mikroinstalacje.

§ 12. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

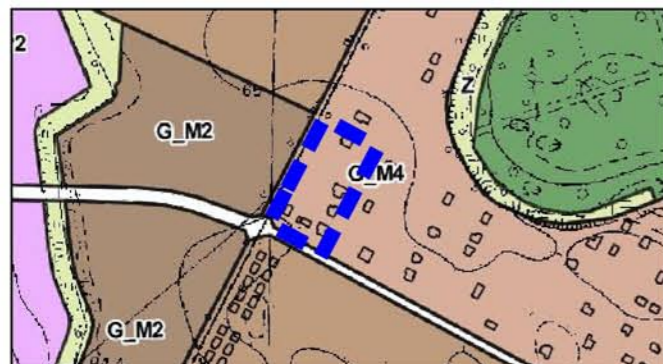
MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ZBRUDZEWIE W REJONIE UL. BRYLANTOWEJ I PERŁOWEJ ORAZ UL. AMETYSTOWEJ I DAKTYLOWEJ

Załączniki do uchwały
Nr ...
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia ... r.

Załącznik nr 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

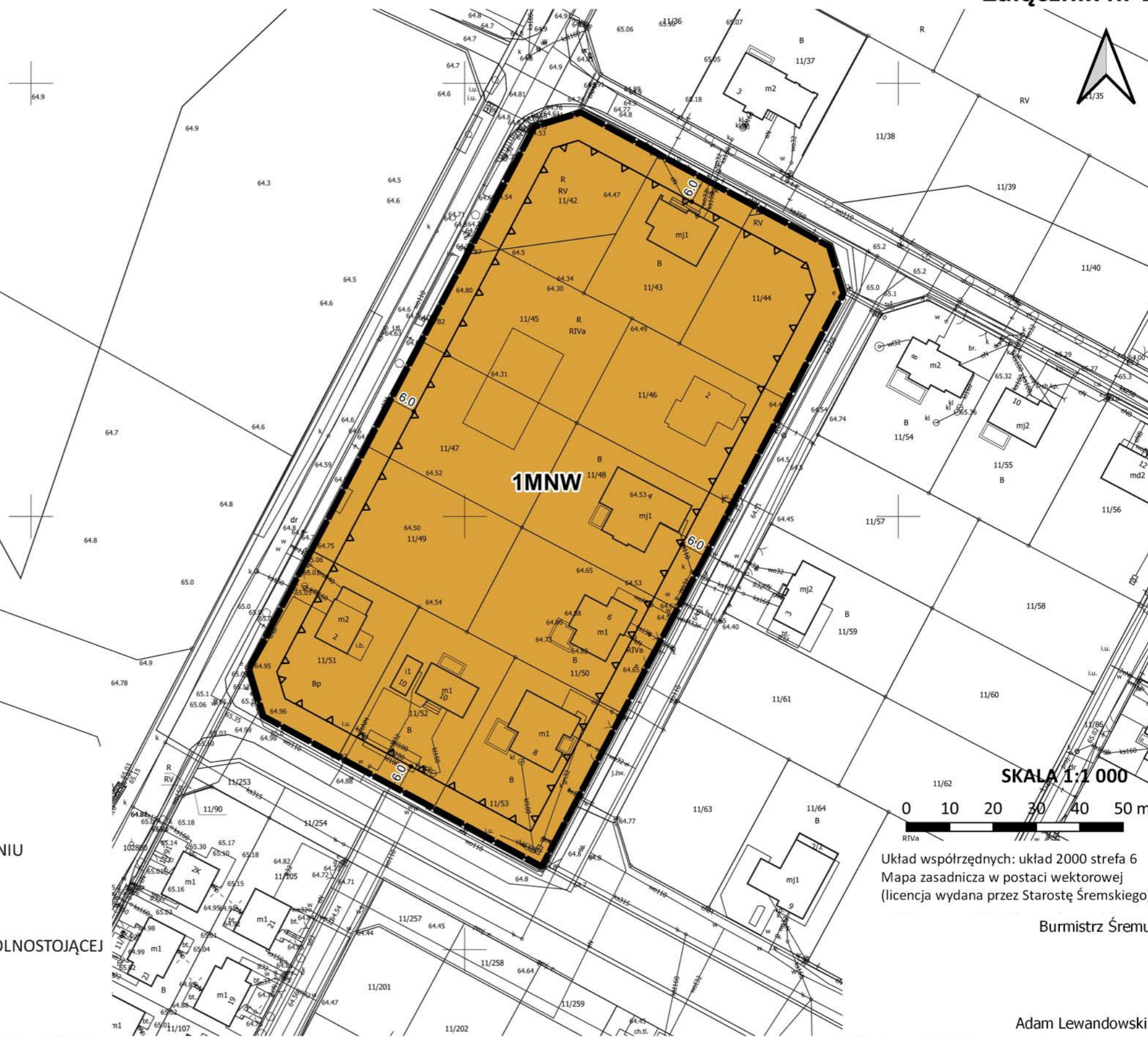
SKALA 1:10 000



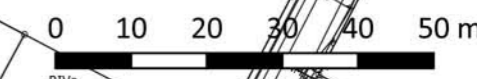
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSOWYM
- M4 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST
W GRANICY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN



SKALA 1:1 000



Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Śremskiego)

Burmistrz Śremu

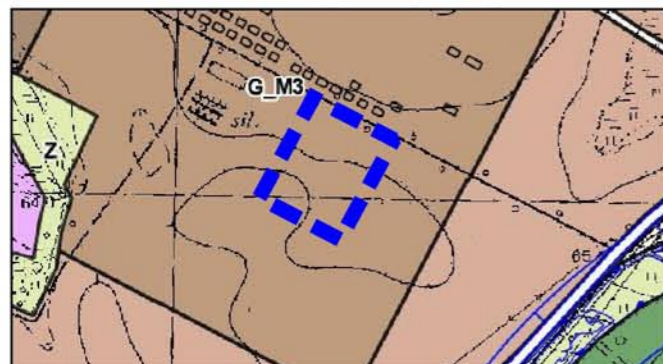
Adam Lewandowski



MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ZBRUDZEWIE W REJONIE UL. BRYLANTOWEJ I PERŁOWEJ ORAZ UL. AMETYSTOWEJ I DAKTYLOWEJ

Załącznik nr 2

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM








SKALA 1:10 000



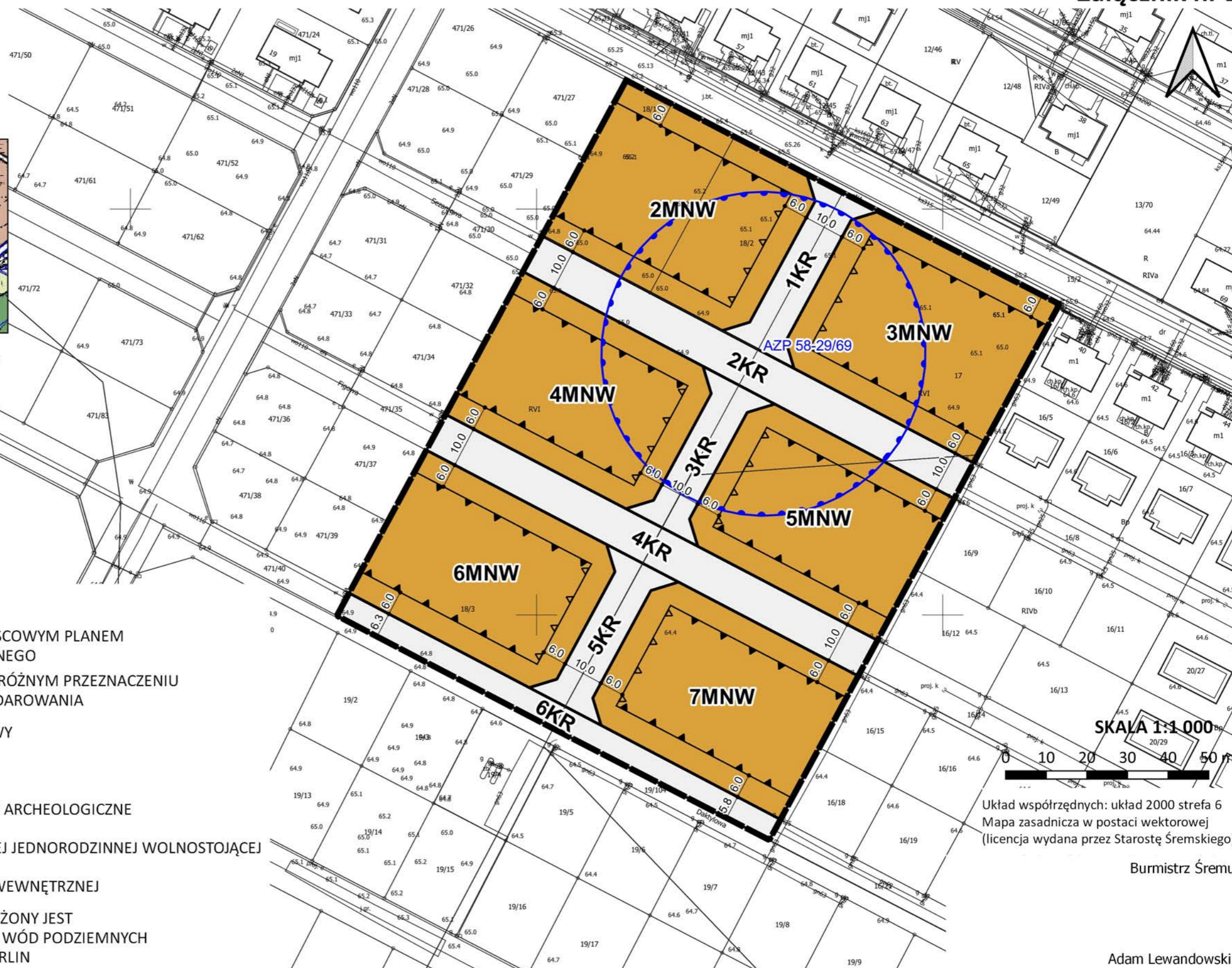
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSOWYM
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



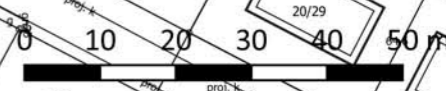
OZNACZENIA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
-  ZEVIDENCJONOWANE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
-  TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
-  TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN



SKALA 1:1 000



Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Śremskiego)

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu planu.**

Rada Miejska w Śremie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Zbrudzewie w rejonie ul. Brylantowej i Perłowej oraz ul. Ametystowej i Daktylowej, ze względu na brak uwag.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie nie rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ plan takich zadań nie przewiduje.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 2023 r.

Załącznik5.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Zbrudzewie w rejonie ul. Brylantowej i Perłowej oraz
ul. Ametystowej i Daktylowej**

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 406/XXXV/2022 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Zbrudzewie w rejonie ul. Brylantowej i Perłowej oraz ul. Ametystowej i Daktylowej.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej (G_M3), w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy:

- mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej wolnostojącej i bliźniaczej,

- usługowej,

- dodatkowo w ramach wyznaczonego kierunku rozwoju dopuszcza się lokalizację usług lokalnych, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (G_M4), w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

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

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 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501 i 1506) 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.

Zasadniczym celem opracowania jest dokonanie zmian wynikających ze złożonych wniosków poprzez:

1) modyfikację geometrii dachu drugorzędnych elementów budynku,

2) wprowadzenie pasa drogowego.

Planowane przeznaczenia terenów są odzwierciedleniem kierunków rozwoju określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem.

Obszar objęty planem nie wymagał zaopiniowania przez operatorów systemu elektroenergetycznego i gazowego, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a tiret 9 i 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak lokalizacji sieci powodujących konieczność ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

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 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,

b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: projektowana zabudowa powstanie w ramach zaplanowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, projektowane obiekty powstaną w sąsiedztwie dróg wewnętrznych i publicznych, gdzie 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 i wód opadowych i roztopowych, sposobu wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych; nie było konieczności wystąpienia o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalono ochronę konserwatorską 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240): 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, które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: ustalono szerokości planowanych dróg wewnętrznych umożliwiające zaprojektowanie odpowiedniego wyposażenia drogi. Ponadto, wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu. W planie 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. W niniejszym planie terenami przeznaczonymi pod zabudowę są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla których szczegóły techniczno-budowlane ustalane są na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami nadrzędnymi w stosunku do planu. 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 dróg gminnych i zabudowa jest skoncentrowana. Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzanych funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy. Rozmieszczenie poszczególnych funkcji dostosowano do dostępności komunikacyjnej, a ponadto określono odpowiednią dla lokalizacji inwestycji powierzchnię gruntów przeznaczonych do zabudowy,

h) prawa własności: ustalenia projektu planu uwzględniają układ własnościowy nieruchomości objętych opracowaniem planu,

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 i korzystania z dróg,

k) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu planu uwzględniają możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy wszelkich sieci,

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 zostały 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 wiązało się z organizacją zebrania wiejskiego na terenie sołectwa, podczas którego omówiono projekt planu, tym samym umożliwiono zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem na miejscu i w dogodnych godzinach popołudniowych. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wyłożenia 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;

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. W projekcie planu, jak już wcześniej wspomniano, zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji (określone zostały zasady i warunki kształtowania i korzystania z drogi);

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: tereny objęte opracowaniem położone są przy drogach publicznych i wewnętrznych, są dobrze skomunikowane za pomocą publicznego układu drogowego położonego poza granicami planu. 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 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: 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 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.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski