

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.
Punkt konsultacyjny prowadzony od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.
Spotkanie otwarte i zebranie wiejskie: 19.06.2024 r.
Termin składania uwag: 08.07.2024 r.

- projekt -

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE
z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Mechlin – Południe”**

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, z późn. zm.¹) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mechlin – Południe” 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) załącznik nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu oraz załącznik nr 4.

§ 2.1. Określenie „budynek gospodarczo-garażowy” oznacza budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r., poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

2. Określenie „dach płaski” oznacza dach o kacie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

3. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

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

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami od **1MNW** do **4MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **1MNW-U**;
- 3) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem **1CZ**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami od **1KDD** do **3KDD**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

§ 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 zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) schody, pochylnie i spoczniki mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizowania obiektów małej architektury,
 - b) wydzielania działek o dowolnej powierzchni służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich w ramach danego przeznaczenia terenu

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Spotkanie otwarte i zebranie wiejskie: 19.06.2024 r.

Termin składania uwag: 08.07.2024 r.

oraz związanych z lokalizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) przebudowy lub nadbudowy budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) lokalizacji budynków gospodarczo–garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów budowlanych i ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych betonowych przęseł ogrodzeniowych;
 - b) garaży blaszanych;
 - c) stanowisk postojowych na terenach biologicznie czynnych,
 - d) reklam, z wyjątkiem szyldów, zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie 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;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zagospodarowanych terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MNW** do **4MNW**,
 - b) mieszkaniowo – usługowych na terenie **1MNW-U**.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, cmentarza rodziny Skrzydlewskich wraz z kaplicą cmentarną na terenie **1CZ**, ujętych w gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami od **1MNW** do **4MNW**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 70 m²;
- 3) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m².

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

- 1) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych z dachami stromymi nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych z dachami płaskimi nie większą niż 3 m,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 5) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub strome,
 - c) wiat: dowolną;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 7) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Spotkanie otwarte i zebranie wiejskie: 19.06.2024 r.

Termin składania uwag: 08.07.2024 r.

powierzchnia dachu płaskiego może stanowić nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;

- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 9) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) dwa stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **1MNW-U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) jednego budynku usługowego;
- 3) usług handlu w budynku usługowym o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m²;
- 4) budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 m²;
- 5) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 6) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 4 m².

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

- 1) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych z dachami stromymi nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych z dachami płaskimi nie większą niż 3 m,
 - d) wiat nie większą niż 4 m;

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Spotkanie otwarte i zebranie wiejskie: 19.06.2024 r.

Termin składania uwag: 08.07.2024 r.

5) geometrię dachów:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7,
- b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub strome,
- c) wiat: dowolną;

6) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych i usługowych jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

7) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych i usługowych, o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego może stanowić nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;

8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;

9) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:

- a) dwa stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
- b) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub lokalu handlowego,
- c) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego, innego niż handlowy.

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

- 1) dopuszczenie remontu kaplicy cmentarnej;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%.

§ 10. W zakresie zasad zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **1KR**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD** i **3KDD**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z lokalizacji:

- 1) obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin;
- 2) obszaru objętego planem w granicach obszaru Natura 2000 – specjalnego obszaru ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty PLH300012;
- 3) części terenów w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 3 dopuszcza się lokalizację zabudowy pod warunkiem:

- 1) wykonania budynków bez podpiwniczenia;
- 2) zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) wyniesienia poziomu posadzki budynków co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1%;
- 4) umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1%;
- 5) zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na obiekty budowlane;
- 6) zabezpieczenia infrastruktury technicznej przed oddziaływaniem wód powodziowych;
- 7) zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego;
- 8) zmiany ukształtowania terenu wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Spotkanie otwarte i zebranie wiejskie: 19.06.2024 r.

Termin składania uwag: 08.07.2024 r.

- 1) szerokości frontów działek nie mniejsze niż: 22,0 m;
- 2) powierzchnie działek nie mniejsze niż: 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi: od 75° do 105°.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z:

- 1) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przebiegu linii radiowej dalekiego zasięgu w relacji RTCN Poznań/Śrem – SLR Domachowo oraz jej strefy ochronnej o szerokości 30 m na każdą stronę od osi linii, w której obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 30 m n.p.t., do czasu zakończenia funkcjonowania linii.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Śremie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.
Punkt konsultacyjny prowadzony od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.
Spotkanie otwarte i zebranie wiejskie: 19.06.2024 r.
Termin składania uwag: 08.07.2024 r.

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

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Spotkanie otwarte i zebranie wiejskie: 19.06.2024 r.

Termin składania uwag: 08.07.2024 r.

UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru „Mechlin – Południe”

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.

Z kolei w myśl art. 20 ust. 1 przywołanej ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Projekt planu został opracowany zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688).

Projekt planu został opracowany zgodnie z uchwałą Nr 493/XLIII/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mechlin – Południe”. Granicą przystąpienia objęto obszar o powierzchni ok. 8,8 ha.

Zasadniczym celem opracowania było wyeliminowanie obowiązujących w granicach opracowania aktów prawa miejscowego które zostały sporządzone na podstawie nieobowiązujących już przepisów prawa. Działanie to jest realizacją normy, o której mowa w art. 33 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie wraz ze zmianą przepisów ustaw akty prawa miejscowego powinny ulegać stosownym zmianom.

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Spotkanie otwarte i zebranie wiejskie: 19.06.2024 r.

Termin składania uwag: 08.07.2024 r.

Dodatkowo 04.10.2022 r. wpłynął wniosek osoby fizycznej o zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid.: 485/14, 485/15, 485/16, 492/5, 492/4, 491/9, 495, obręb Mechlin. Wniosek został uwzględniony przez Burmistrza Śremu.

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 I_M3 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w ramach którego dopuszcza się:
 - lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, usługowej,
 - usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,
- 2) teren I_ZC – teren cmentarzy (w tym zabytkowych), w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług kultu.

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

W Studium dla terenu I_M3 postuluje się powierzchnię zabudowy na poziomie nie większym niż 25%. Jednakże z uwagi na częściowe istniejące zagospodarowanie działek objętych planem, które nastąpiło na podstawie dotychczas obowiązujących planów miejscowych, w których dopuszczalna powierzchnia zabudowa ustalona była na poziomie nie większym niż 30%, za uzasadnione przyjęto ustalenie takiego samego parametru w przedmiotowym planie.

W granicach opracowania położone są tereny, w stosunku do których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, uchwalonego uchwałą Nr 153/XV/99 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 października 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 82, poz. 1565),
- 2) dla obszarów położonych na gruntach wsi: Sosnowiec, Pysząca, Mechlin, Niesłabin, Szymanowo, Bystrzek i Pełczyn, uchwalony uchwałą Nr 197/XVIII/99 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 grudnia 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2000 r., Nr 6, poz. 74),

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 07.06.2024 r. do 08.07.2024 r.

Spotkanie otwarte i zebranie wiejskie: 19.06.2024 r.

Termin składania uwag: 08.07.2024 r.

3) dla obszarów położonych w gminie Śrem, uchwalony uchwałą Nr 116/XV/03 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 września 2003 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 181, poz. 3367).

W obszarze opracowania oraz okolicy występują: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, handel, zabudowa produkcyjna, stary cmentarz, kaplica, tereny komunikacji oraz pola uprawne, zespół dworski i park.

Projekt miejscowego planu obejmuje swym zasięgiem obszary chronione: Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty PLH300012,

Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru objętego koncesją nr 29/2001/Ł z 08.05.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem – Jarocin”, ważną do 08.05.2047 r.

W planie nie wskazano strefy ochrony sanitarnej, to jest strefy wyznaczonej w odległości od 50 m do 150 m od terenu cmentarza, wprowadzającej ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315). Teren 1CZ jest terenem cmentarza zamkniętego i nie wywiera szkodliwego wpływu na otoczenie.

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, z późn. zm.²) 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;

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906 i 2029.

4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) 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, dostosowane zostały: wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów,

b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wskazano sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków; w granicach opracowania brak gruntów rolnych klasy III wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: uwzględniono wytyczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami: ustalono obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) walorów ekonomicznych przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, w sposób nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,

h) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu nie naruszają praw własności,

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 publicznych,

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

l) 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 wyłożeniu projektu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu lokalnym. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplety dokumentów wyłożonych do publicznych wglądów 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 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: w projekcie planu uwzględniono postulaty zawarte w złożonych wnioskach;

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: minimalizację transportochłonności oraz możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez lokalizację planowanej zabudowy przy drogach publicznych z dostępem bezpośrednim

lub poprzez drogi wewnętrzne oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego;

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 analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Śrem w czasie VIII kadencji Rady Miejskiej w Śremie. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 608/LII/2024 z dnia 11 kwietnia 2024 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225 i z 2023 r. poz. 2442);

6) 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.