

-projekt-

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki
o nr ewid. 537/2, obręb Śrem

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 537/2, obręb Śrem, 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 1:500, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 537/2, obręb Śrem”;
- 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 oraz załącznik nr 4.

§ 2. 1. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane nadziemne ściany zewnętrzne budynków od linii rozgraniczającej drogi.

2. Określenie „tablica informacyjna” oznacza element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony symbolem **1MNW**;
- 2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **1KDD**;
- 3) linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy dachu głównego mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe mogą wykraczać przed linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) kolorystykę dachów w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 3) możliwość lokalizacji tablic informacyjnych o powierzchni ekspozycji tablicy nie większej niż 1 m² i wysokości nie większej niż 2 m;
- 4) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych lub garaży wykonanych z przęsłowych ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy.

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

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla zagospodarowanego terenu **1MNW**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego symbolem **1MNW**, ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) jednego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m².

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

- 1) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: 10,0 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynku gospodarczego i garażu: 5,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 0,6;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 5) geometrię dachów:
 - a) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego: dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,

b) dla budynku gospodarczego i garażu: dwuspadowy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°;

6) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej, w tym miejsc przeznaczonych 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 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

b) jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego, w przypadku lokalizacji usług opieki zdrowotnej w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu.

3. Dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejącego budynku, z zachowaniem zasad i parametrów zgodnie z ustaleniami planu dla terenu **1MNW**.

§ 7. 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru planu w granicach:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin;

2) obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasów drogowych w granicach obszaru objętego planem oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) szerokość drogi **1KDD** w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 3) parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 4) zapewnienie miejsc do parkowania zgodnie z § 6 ust. 2 pkt 7;
- 5) możliwość wykonywania robót budowlanych w zakresie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi i z zastrzeżeniem ust. 2;
- 8) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 9) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 10) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem retencjonowania tych wód na własnej działce.

2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii innych niż mikroinstalacje.

§ 10. 1. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) szyldów wyłącznie na elewacjach budynków, przy czym powierzchnia szyldu nie może przekraczać 1,0 m²;
 - 2) obiektów małej architektury o wysokości nie większej niż 3 m.
2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt 1;

- 2) ogrodzeń wyższych niż 1,80 m;
- 3) od strony dróg ogrodzeń innych niż ażurowe oznaczających ogrodzenie, w którym część pełna stanowi nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 4) ogrodzeń z przęsłami lub panelami wykonanymi z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyłączeniem podmurówek o wysokości nie większej niż 0,5 m.

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

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 13. Uchwała wchodzi w życie po upływie 15 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR

RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
działki o nr ewid. 537/2, obręb Śrem

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. poz. 1688).

Projekt planu został opracowany zgodnie z uchwałą Nr 537/XLVII/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 537/2, obręb Śrem.

Zasadniczym celem opracowania było umożliwienie realizacji w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego mieszczącego usługi opieki zdrowotnej, w ramach dotychczasowego przeznaczenia terenu (tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

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 wchodzi w skład terenu zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonego symbolem A_M3.

W obszarze opracowania zlokalizowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jest dominującą funkcją także w najbliższej okolicy.

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin, obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz objęty jest koncesją nr 29/2001/Ł z dnia 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”, ważnej do dnia 08.05.2047 r.

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 2024 r. poz. 1112) 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.

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 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 terenu, 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 klas I - III wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze (dodatkowo obszar planu położony jest w granicach administracyjnych miasta, przez co uzyskanie takiej zgody nie jest wymagane),

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podjęto ustaleń w tym zakresie ze względu na niewystępowanie w ramach obszaru objętego planem obszarów lub obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

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 utrzymanie istniejącej funkcji i dopuszczenie ograniczonego katalogu usług, w sposób nie budzący konfliktów z zabudową istniejącą w sąsiedztwie,

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

i) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ potrzeba taka nie została określona przez właściwe organy i instytucje, do których występowano o zaopiniowanie, bądź uzgodnienie projektu planu,

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 prowadzenia robót budowlanych w zakresie wszelkich obiektów i urządzeń 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 oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP). Zarówno uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów wyłożonych do publicznych wglądu zostały zamieszczone na stronie 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 i w siedzibie Urzędu,

n) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalony został 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 złożonym wniosku o jego zmianę, nie naruszając przy tym jednocześnie uprawnień osób trzecich i nie ingerując w publicznie dostępne obszary;

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 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 parkingową. 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 planie nie podjęto ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru objętego planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym - ze względu na ich niewystępowanie w ramach obszaru objętego planem;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - obszar objęty planem stanowi jedną nieruchomość gruntową.

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.