

Projekt

z dnia 12 maja 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Śremie przy ul. Szkolnej**

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, 1907 i 1940 i z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Śremie przy ul. Szkolnej, zwany dalej „planem miejscowym” – 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 miejscowego, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Śremie przy ul. Szkolnej”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 planu miejscowego określa rysunek oraz załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczym - należy przez to rozumieć również garaż lub budynek łączący funkcje gospodarcze i garażowe w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane nadziemne ściany zewnętrzne budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat, mierzone po obrysie krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, od linii rozgraniczającej drogi;
- 5) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych - należy przez to rozumieć takie urządzenia, jak: place zabaw, place treningowe, place do gier, korty tenisowe, boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW 6MNW i 7MNW**;
- 2) teren usług, oznaczony symbolem **1U**;
- 3) tereny zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1ZP-WS, 2ZP-WS, 3ZP-WS i 4ZP-WS**;
- 4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1I**;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD**.

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

§ 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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu miejscowego 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,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz wiat przystankowych i śmietnikowych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach;
- 4) dopuszczenie wydzielania działek o dowolnej powierzchni służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich w ramach danego przeznaczenia terenu oraz związanych z lokalizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej;
- 5) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych i ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych betonowych przęseł ogrodzeniowych,
 - b) budynków gospodarczych blaszanych,
 - c) reklam, z wyjątkiem szyldów, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

§ 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 dołów chłonnych, beczek na deszczówkę, wodnych placów zabaw, placów deszczowych, rozumianych jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych 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 **7MNW**,
 - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenie **1U**, jeśli funkcja obiektów będzie tego wymagała,
 - c) domów opieki społecznej na terenie **1U**, jeśli funkcja obiektów będzie tego wymagała
 - d) rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach od **1ZP-WS** do **4ZP-WS**;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) miejsc postojowych, dojeżdż i dojazdów na tej części powierzchni działki budowlanej, która stanowi powierzchnię biologicznie czynną,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
 - d) usług demontażu pojazdów i maszyn,
 - e) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
 - f) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
 - g) składów otwartych,
 - h) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe,
 - i) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej.

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

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 3) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) jednego szyldu na elewacjach dla każdej działalności usługowej w lokalu użytkowym, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1 m².

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

- 1) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20%;
- 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 gospodarczych z dachami stromymi nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków gospodarczych 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 gospodarczych: dachy płaskie albo 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 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 miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) dwa miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) jedno miejsce na lokal użytkowy;
- 10) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **1U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku usługowego;
- 2) usług handlu w budynku usługowym o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 3) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²;
- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości zabudowy nie większej niż 15 m;
- 5) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 2 m².

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

- 1) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych z dachami płaskimi nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków usługowych z dachami stromymi nie większą niż 12 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) wiat nie większą niż 3 m;
- 5) geometrię dachów:
 - a) budynków usługowych: dachy płaskie albo dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6,

- b) wiat: dowolną;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków usługowych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 8) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) jedno na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) jedno na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego innego niż handlowy;
- 9) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **1ZP-WS**, **2ZP-WS**, **3ZP-WS** i **4ZP-WS**, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 15 m,
 - b) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej geometrii dachu,
 - c) ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%.

2. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych ustala się zagospodarowanie terenu **4ZP-WS** zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych oraz obiektów infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy nie większej niż 4 m;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%.

§ 10. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD** i **6KDD**, ustala się:

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

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów wskazanych na rysunku w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin;
- 2) obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

§ 12. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami planu miejscowego;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna od 70° do 110°.

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

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD** i **6KDD** lub z przyległych dróg na działkach nr ewid. 1725/18 i nr ewid. 1725/23.

§ 15. 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 w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 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.

§ 16. 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.

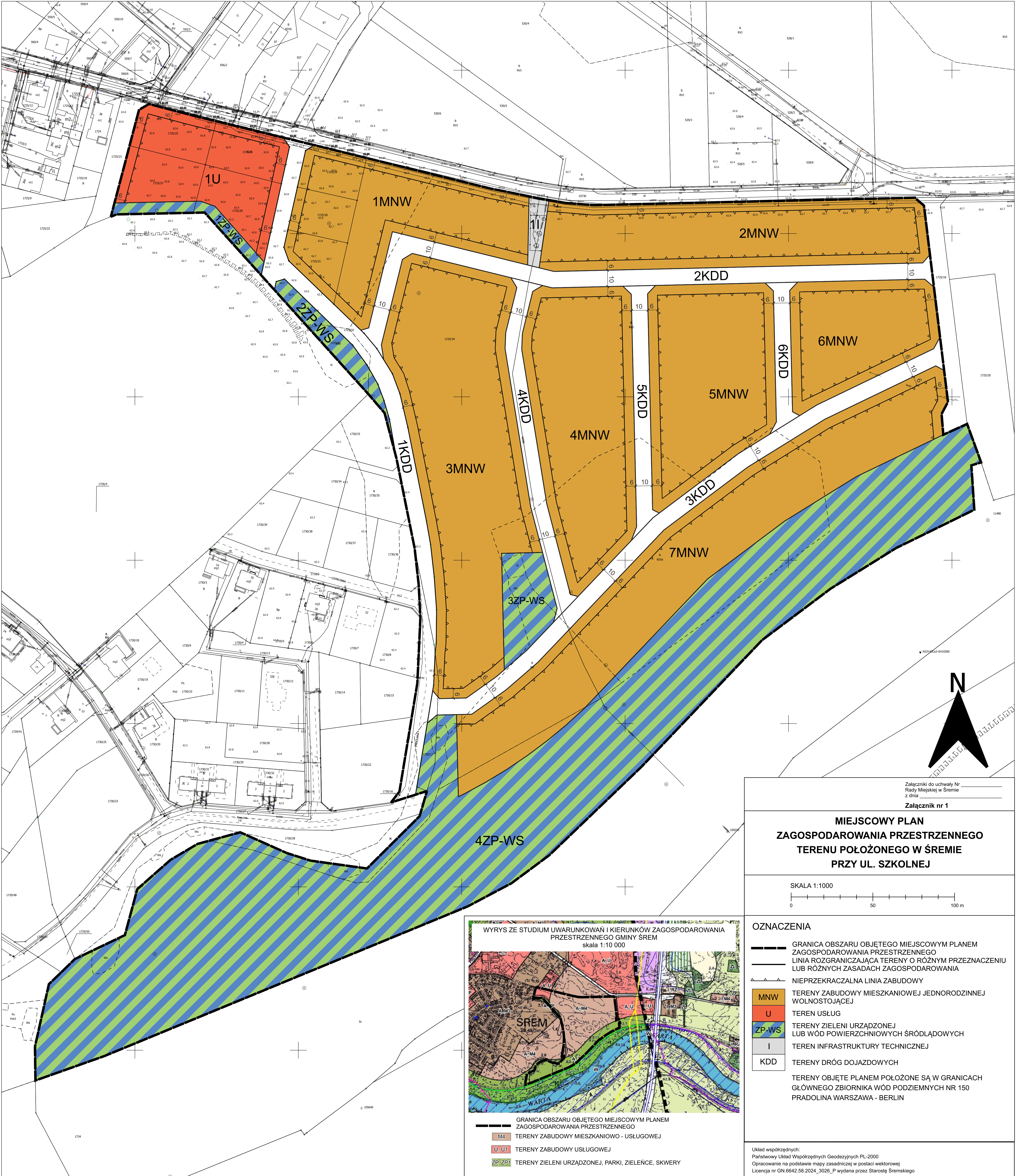
§ 17. Ustala się 30% stawkę, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski

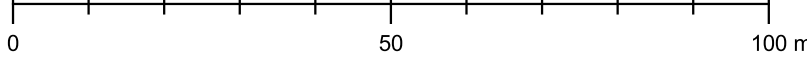


Załącznik do uchwały Nr _____
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia _____

Załącznik nr 1

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENU POŁOŻONEGO W ŚREMIE
PRZY UL. SZKOLNEJ**

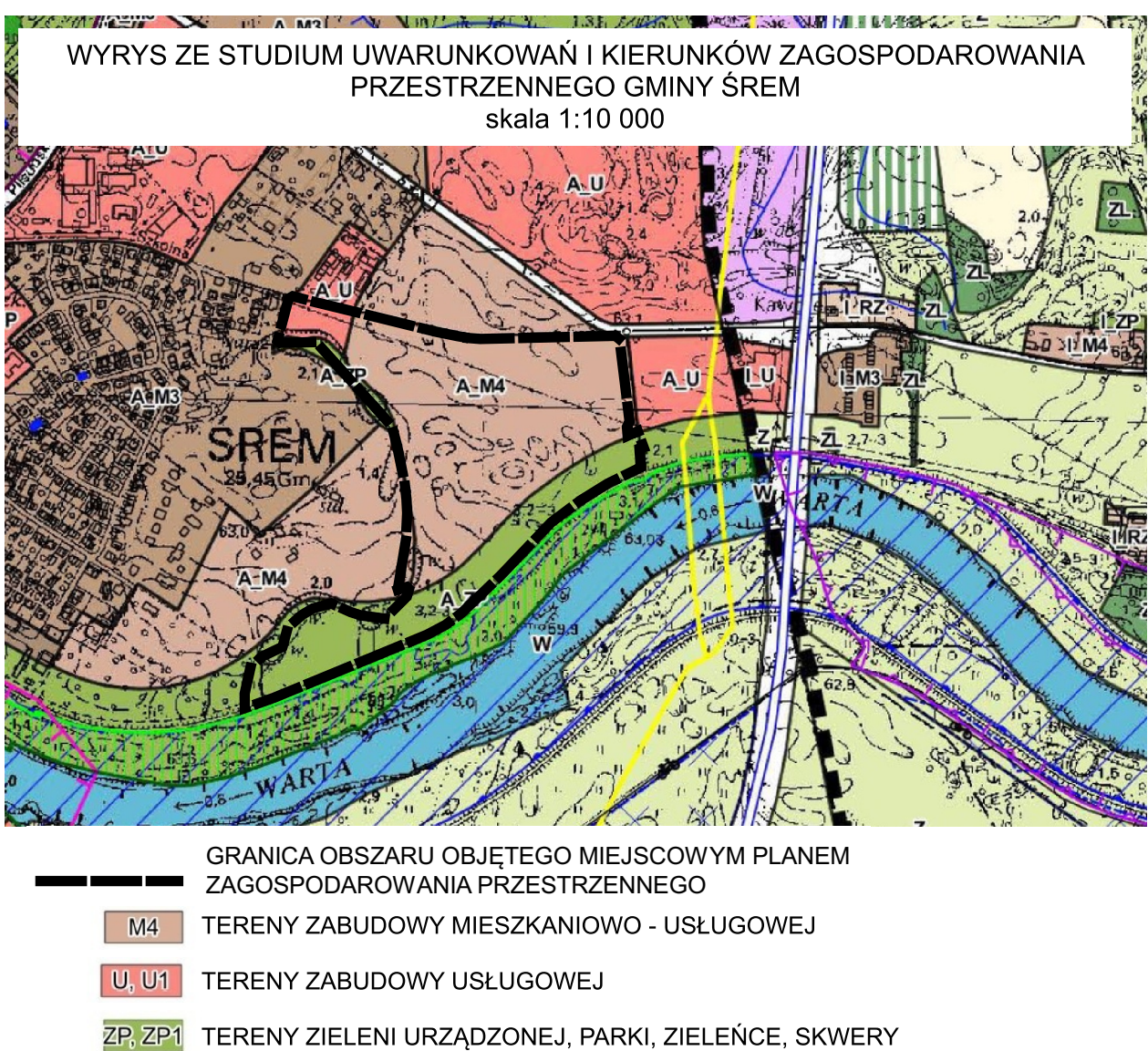
SKALA 1:1000



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U TEREN USŁUG
- ZP-WS TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ LUB WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- I TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- TERENY OBJĘTE PLANEM POŁOŻONE SĄ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN

Układ współrzędnych:
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000
Opracowanie na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GN.6642.58.2024_3026_P wydana przez Starostę Śremskiego



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

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 rozpatrzenia uwag ze względu na brak uwag.

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski

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 rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych (wykup gruntu, nawierzchnia, oświetlenie, kanalizacja deszczowa) prowadzone będą przez gminę;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej (wyposażenie w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej) prowadzone będą przez właściwy podmiot (Śremskie Wodociągi Sp. z o. o.);
- 3) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ten cel.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu realizacji dróg publicznych odbywać się będzie przez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy.

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Śremie przy ul. Szkolnej**

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 miejscowego 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, z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527).

Projekt planu miejscowego opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 550/XLVIII/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Śremie przy ul. Szkolnej. Granicą przystąpienia objęto obszar o powierzchni około 14,13 ha.

Zasadniczym celem opracowania była modyfikacja szczegółowych parametrów obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Szkolnej na terenie miasta Śrem i wsi Kawcze, przyjętego uchwałą Nr 462/LI/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 września 2010 r. (Dz. U. Woj. Wielk. Nr 231, poz. 4285) w zakresie zmiany przebiegu dróg.

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 A_M4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;

2)teren A_U - teren zabudowy usługowej, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej - usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², drobna produkcja;

3)teren A_ZP - teren zieleni urządzonej, w ramach którego dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków.

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

Obszar objęty planem miejscowym 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”, ważną do dnia 08.05.2047 r.

Zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. obszar objęty planem miejscowym stanowi krajobraz o typie wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola.

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, 1940 i 1881) 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.

Planowane przeznaczenie terenu jest odzwierciedleniem kierunku rozwoju określonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem.

Sporządzając projekt planu miejscowego 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z:

a)wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, dostosowane zostały wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów,

b)potrzeby zrównoważonego rozwoju: uwzględniono poprzez ustalenie funkcji mieszkaniowej jako rozszerzenia istniejącej tożsamej funkcji w sąsiedztwie opracowania, zgodnie z ustaleniami Studium oraz przy uwzględnieniu zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, bez naruszenia równowagi przyrodniczej z uwagi na brak występowania obszarów chronionych przyrodniczo,

c)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,

d)wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wskazano sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków; nie było konieczności wystąpienia o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

e)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, z uwagi na brak stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej,

f)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 miejsc 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 planu nie naruszają prawa 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 planu miejscowego 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 rozpoczęciu konsultacji społecznych zostały opublikowane w prasie o zasięgu lokalnym. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu, tablicy elektronicznej w siedzibie Urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu i Biuletynu Informacji Publicznej (BIP). Uchwała o przystąpieniu czy komplet dokumentów podlegające konsultacjom społecznym zostały zamieszczone na stronie internetowej Urzędu oraz 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, stronę Urzędu i w siedzibie Urzędu,

n)potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalony został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,

o)potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: ustalenia planu miejscowego pod funkcje mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej wykluczają możliwość lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

p)potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w planie miejscowym nie wyznaczono terenów związanych z rolnictwem;

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 planie miejscowym uwzględniono postulaty zawarte w złożonych wnioskach;

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych 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, teren położony jest w granicach administracyjnych miasta Śrem, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;

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, z 2023 r. poz. 2442 i z 2024 r. poz. 726);

6) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: tereny objęte planem miejscowym stanowią w znacznej części własność Gminy Śrem; prognozuje się, że ustalenie nowego kształtu terenów inwestycyjnych, przy jednoczesnym braku kosztów związanych z koniecznością wykupu gruntów pod drogi, przyczyni się do zwiększenia dochodów gminy poprzez wpływy ze sprzedaży gruntów oraz podatku od nieruchomości.

Plan nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ zgodnie z pismem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na terenie objętym planem miejscowym nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych czy zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

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.

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski