

Projekt

z dnia 8 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem – etap II**

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, 1940 i z 2025 r. poz. 527 i 680) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem – etap II, zwany dalej planem, 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, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem – etap II”;
- 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 planu.

3. Granicę planu określają rysunek planu oraz załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu stromym” należy przez to rozumieć dach dwu- albo wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą lub kalenicami, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 2) „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 i terenu zieleni naturalnej;
- 3) „urządzeniach sportowych i rekreacyjnych” należy przez to rozumieć takie urządzenia, jak: place zabaw, place treningowe, place do gier, korty tenisowe, boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne;
- 4) „wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych” należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyżej a najniżej położonego nad poziomem terenu punktu urządzenia.

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

- 1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami: **1ML**, **2ML** i **3ML**;
- 2) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR** i **2KR**.

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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zadaszenia wejściowe mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

- c) schody, pochylnie i spoczniki mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy nie dotyczą budynków infrastruktury technicznej oraz wiat przystankowych i śmietnikowych;
- 2) możliwość lokalizacji 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) dopuszczenie przebudowy lub nadbudowy budynków wykraczających przed nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z ustaleniami przyjętymi dla terenu **1ML**;
 - 6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych betonowych przęseł ogrodzeniowych.

§ 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) możliwość 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zagospodarowanych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych na terenach **ML**;

7) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania, dojeżdż i dojazdów na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dopuszcza się działalność inwestycyjną w obrębie wskazanym na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolami: **1ML**, **2ML** i **3ML**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

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

- 1) wysokość:
 - a) budynków rekreacji indywidualnej nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) wiat nie większą niż 3 m,
 - c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 10 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m²;

- 6) geometrię dachów: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połąci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynków rekreacji indywidualnej, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 7) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż jedno miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej.

§ 8. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **ZN**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: pomostów, obiektów małej architektury, ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

§ 9. W zakresie zasad zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami **1KR** i **2KR**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami planu;
- 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°.

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

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

- 1) parametry i klasyfikacja dróg zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) powiązanie z układem wewnętrznym za pomocą przyległej drogi wewnętrznej.

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

- 1) możliwość 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.

§ 14. 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.

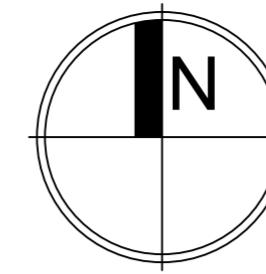
§ 15. Ustala się 30% stawkę, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski



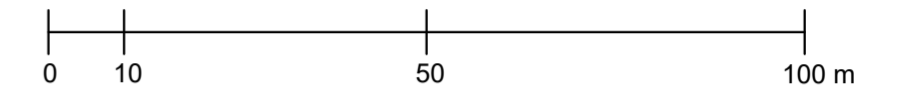
ŚREM

Załączniki do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia

Załącznik nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH: ORKOWO, ZBRUDZEWO, DĄBROWA, BYSTRZEK I ŚREM - etap II

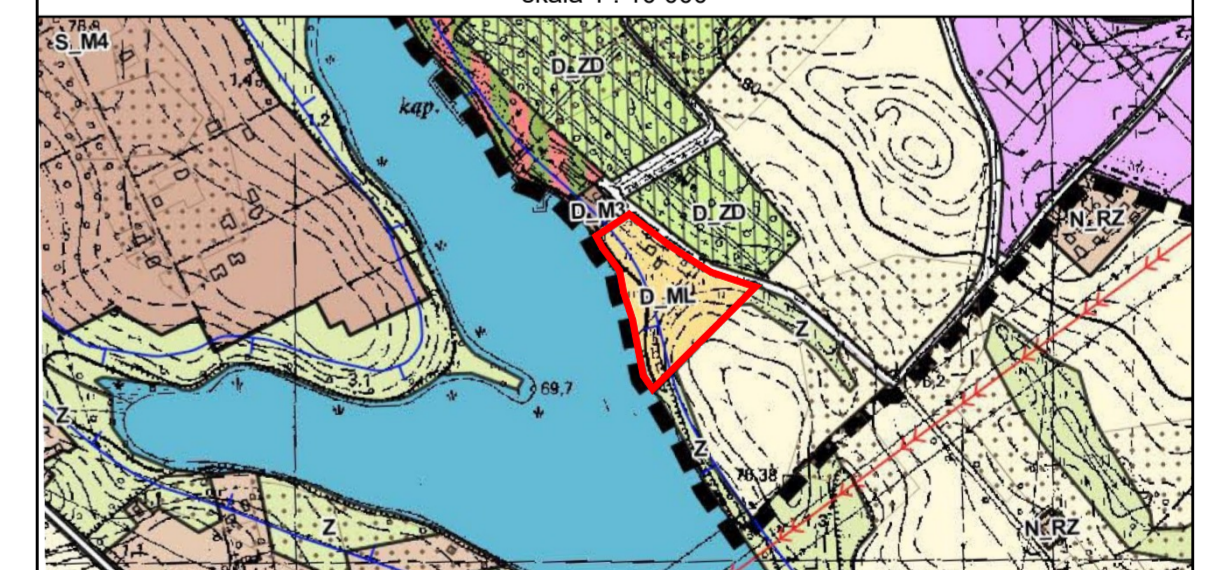
SKALA 1:1000



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ML TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM
skala 1 : 10 000



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- ML TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- HYDROIZOBATA OZNACZAJĄCA STREFĘ WYSTĘPOWANIA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 1,0 P.P.T.

Układ współrzędnych:
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000
Opracowanie na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GN.6642.498.2023_3026_P oraz nr GN.6642.499.2023_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 rozstrzyga się uwagę złożoną 19.01.2024 r. przez S&J Import - Export Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu dotyczącą działki o nr ewid. 2238/2, obręb Śrem, w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza Śremu, o treści:

- 1) zwiększenie wysokości budynków rekreacji indywidualnej do 9 m;
- 2) zwiększenie powierzchni zabudowy do 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) ustalenie intensywności zabudowy na poziomie od 0 do 0,6;
- 4) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 40 % powierzchni działki budowlanej.

Granicami opracowania planu objęty jest kompleks działek o powierzchni 2,11 ha, dla którego ustalono jednolite zasady zabudowy i zagospodarowania. W stosunku do dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2011 r. w projekcie planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, zwiększono powierzchnię zabudowy i zmniejszono powierzchnię biologicznie czynną oraz utrzymano wysokość budynków. Powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna odpowiadają postulowanym wartościom ustalonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem. Z kolei intensywność zabudowy jest wypadkową powierzchni zabudowy działki budowlanej i liczby kondygnacji nadziemnych budynku. W tym kontekście jej zmiana również nie jest zasadna.

Uwzględnienie uwagi w zakresie wysokości budynków wyłącznie dla terenów 2ML i 3ML mogłoby doprowadzić do powstania budynków o blisko 30 % wyższych niż na sąsiednich terenach, co byłoby wyraźnie zauważalne w przestrzeni. W konsekwencji godziłoby w wymagania kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ponadto, należy mieć na uwadze że parametry ustalone zostały dla zabudowy letniskowej, a nie mieszkaniowej, która zasadniczo charakteryzuje się większą intensywnością zabudowy.

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 nie rozstrzyga się 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

Grzegorz Wiśniewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 2025 r.

Załącznik4.gml

Dane przestrzenne planu

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR.....
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem – etap II**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej u.p.z.p., kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości (art. 6 ust. 1 u.p.z.p.).

Z kolei w myśl art. 20 ust. 1 u.p.z.p. 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.

W procedurze planistycznej zastosowanie miał art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, 1824 i z 2025 r. poz. 527). Burmistrz Śremu wystąpił o opinie i uzgodnienia projektu planu przed 24 września 2023 r.

Projekt planu opracowano zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) oraz uchwałą Nr 436/XXXIX/2022 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem. W uchwale § 3 dopuścił możliwość sporządzenia i uchwalenia planu w częściach.

Projekt planu został podzielony na dwie części (etapy), przy czym niniejszy etap (II) obejmuje teren działek o nr ewid.: 2239/1, 2239/3, 2239/4 i 2238/2, obręb Śrem, położony w rejonie ul. Jeziornej o powierzchni około 2,1 ha.

Projekt planu został podzielony na części po drugim ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, trwającym od 15.03.2024 r. do 08.04.2024 r. Następnie projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w części dotyczącej terenów położonych w Zbrudzewie, w związku z uwzględnioną przez Burmistrza Śremu uwagą. Kolejną czynnością było przekazanie projektu planu w etapie I do uchwalenia przez Radę Miejską w Śremie. Pozostała część (etap II) została wyłożona do publicznego wglądu. Jedynym wyłożeniem projektu planu, w trakcie którego nie zgłoszono uwag, było wyłożenie projekt planu w części obejmującej etap II.

W związku z tym, że uwaga złożona 19.01.2024 r. przez S&J Import - Export Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu dotyczyła terenu objętego etapem II, nie była rozpatrywana przez Radę Miejską w Śremie podczas podejmowania uchwały Nr 55/VII/2024 r. z dnia 29 października 2024 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem - etap I.

Zasadniczym celem opracowania projektu planu była modyfikacja ustaleń obowiązującego od 2011 r. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o nr ewid. 2238/2, obręb Śrem, wynikająca ze złożonego i uwzględnionego przez Burmistrza Śremu wniosku. Biorąc pod uwagę fakt, że sąsiednie działki objęte były tym samym planem miejscowym i posiadały jednolite przeznaczenie (teren zabudowy letniskowej, oznaczony symbolem ML) i pozostałe ustalenia, jak działka o nr ewid. 2238/2, uznano za zasadne objęcie również wymienionych działek zakresem opracowania.

W ramach przyjętych rozwiązań planistycznych utrzymane zostało podstawowe przeznaczenie terenu (tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej), zachowane zostało ograniczenie, co do możliwości lokalizowania budynków w pasie o łącznej szerokości 30 m od strony Jeziora Grzymiśławskiego (działki o nr ewid. 1, obręb Grzymiśław), przy czym pas o szerokości 15 m bezpośrednio przylegający do jeziora został przeznaczony pod teren zieleni naturalnej z możliwością lokalizowania wybranych obiektów budowlanych. Ponadto na terenie działki o nr ewid. 2238/2 wyznaczone zostały tereny pod projektowane drogi wewnętrzne, które zapewnią obsługę komunikacyjną dla proponowanych do wydzielenia działek budowlanych i terenu zieleni.

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 teren zabudowy letniskowej (D_ML), w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy rekreacji indywidualnej, sportowej i rekreacyjnej, usługowej oraz usług lokalnych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m². Ponadto, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji.

Plan nie obejmuje swym zasięgiem obszarów chronionych.

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.

Ze względu na brak infrastruktury elektroenergetycznej i gazowej - przesyłowej i dystrybucyjnej - projekt planu nie wymagał zaopiniowania przez operatorów systemu elektroenergetycznego i gazowego, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a tiret dziewiąte i dziesiąte u.p.z.p.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 u.p.z.p.

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 z właściwymi organami stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane opinie;
- 4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 u.p.z.p. w uzasadnieniu planu przedstawia się:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z:

a) wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalone zostały wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu w stosunku do istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania, ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem i dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formy i gabarytów nowej zabudowy,

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalono zasady związane z m.in. zaopatrzeniem w wodę, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków, ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od strony Jeziora Grzymiśławskiego i pas zieleni o szerokości 15m; w granicach opracowania nie występują grunty rolne klas I-III (obszar opracowania położony jest w granicach administracyjnych miasta Śrem) i grunty leśne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wskazano strefę ochrony konserwatorskiej dla zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego i ustalono zasady prowadzenia inwestycji w tej strefie,

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,

f) walorów ekonomicznych przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, w sposób niebudzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową, przy czym ustalenia projektu planu są korzystniejsze niż dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

g) prawa własności: ustalenia projektu planu korzystnie wpływają na sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, a proponowane funkcje terenów w znacznej części powielają przeznaczenie ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z 2011 r.,

h) 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,

i) potrzeb interesu publicznego: zabezpieczone zostały poprzez kontynuację wytycznych lokalnej polityki przestrzennej gminy, a wyznaczone tereny komunikacji zapewnić mają dostęp proponowanym do wydzielania działkom budowlanym do ogólnodostępnej drogi wewnętrznej – ul. Jeziornej, stanowiącej własność gminy Śrem,

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

k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu lokalnym, a obwieszczenia zostały wywieszane na tablicach Urzędu. Wyłożenia do publicznego wglądu wiązały się z organizacją dyskusji publicznych w siedzibie Urzędu, podczas których omówiono projekt planu, tym samym umożliwiono zainteresowanym zapoznanie się z dokumentami na miejscu i w dogodnych godzinach popołudniowych. Uchwałą o przystąpieniu, projekt planu przekazany do opiniowania i uzgodnień, projekty planów wyłożone do publicznego wglądu oraz projekt uchwały przekazany Radzie Miejskiej w Śremie zostały udostępnione w siedzibie Urzędu, na stronie internetowej Urzędu oraz Biuletynu Informacji Publicznej, o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

l) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej z chwilą rozpoczęcia procedury planistycznej, co umożliwiło wszystkim zainteresowanym zapoznanie się ze sporządzaną, na potrzeby planu, dokumentacją,

m) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalony został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej i urządzeń infrastruktury technicznej;

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 uwzględniono w możliwie najpełniejszy sposób postulaty zawarte w złożonej uwadze oraz uwzględniono dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie działek objętych planem, przy czym na żadnym etapie procedury nie wystąpiła kolizja pomiędzy różnymi interesami;

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 ogólnodostępnej drodze wewnętrznej z dostępem pośrednim do drogi publicznej 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 planu w tym zakresie. 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 został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

W planie nie podjęto ustaleń w zakresie wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz 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, ponieważ nie wystąpiły okoliczności by tego rodzaju ustalenia podejmować.

W związku z zachowaniem trybu i zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym 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