Projekt

z dnia 17 listopada 2023 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia ..... 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Góra – północ”

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 „Góra – północ” 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, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru „Góra - północ”;
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.

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

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

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

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

3. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza 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.

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

5. Określenie „urządzenia sportowe i rekreacyjne” oznacza takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne.

6. Określenie „usługi ogólne” oznacza usługi zdrowotne, opiekę zdrowotną rehabilitacyjną i socjalną, opiekę nad dziećmi, gastronomię, kulturę, oświatę, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, turystykę, sport, handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m^2.

7. Określenie „wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wiat” oznacza wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym elemencie urządzenia lub wiaty do najwyżej położonego wierzchołka lub najwyżej położonej krawędzi tego urządzenia lub wiaty.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW** i **4MNW**;

2) teren usług, oznaczony symbolem **1U**;

3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR** i **4KR**;

4) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **1IE**;

5) teren kanalizacji, oznaczony symbolem **1IK**.

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

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

1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

a) okapy i gzymsy mogą wykraczać przed linie zabudowy w kierunku dróg, o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,

b) zadaszenia wejściowe mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

c) schody, pochylnie i spoczniki mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej, w tym na terenach **1IE** i **1IK** oraz wiat przystankowych i śmietnikowych;

2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach.

2. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych, materiałów naturalnych drewna i ceramiki;

2) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości.

3. Zakazuje się lokalizacji:

1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;

2) konstrukcji imitujących dach stromy na budynkach;

3) garaży blaszanych;

4) budynków i wiat z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych.

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

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

1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz z przepisami techniczno-budowlanymi;

2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;

3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz z przepisami techniczno-budowlanymi, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności doły chłonne, beczki na deszczówkę, wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;

5) wprowadzanie zieleni, w tym zieleni wysokiej przekraczającej wysokość 2,0 m na terenach nieutwardzonych oraz powierzchni biologicznie czynnej, składającej się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, o przewadze gatunków liściastych, dostosowanych do warunków siedliskowych oraz odpornych na suszę;

6) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz z przepisami techniczno-budowlanymi;

7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zakazuje się lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

2) stanowisk postojowych, dojść i dojazdów na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

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

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

1) ustala się ochronę konserwatorską zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 58-28/13, 38, 39 oznaczonych na rysunku;

2) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951 i 1688).

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

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;

2) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

3) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

4) funkcji usług ogólnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.

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

1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m;

2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większą niż:

   a) 5,5 m z dachem stromym,

   b) 4,0 m z dachem płaskim;

3) intensywność zabudowy:

   a) od 0,0 do 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,4 na terenach **1MNW** i **4MNW**,

   b) od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5 na terenach **2MNW** i **3MNW**;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż:

   a) 20% powierzchni działki budowlanej oraz nie więcej niż 500 m^2 na terenach **1MNW** i **4MNW**,

   b) 25% powierzchni działki budowlanej oraz nie więcej niż 300 m^2 na terenach na terenach **2MNW** i **3MNW**;

5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:

   a) 1500 m^2 na terenach **1MNW** i **4MNW**,

   b) 1200 m^2 na terenie **2MNW**,

   c) 1000 m^2 na terenie **3MNW**;

7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

   a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,

   b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku,

   c) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;

8) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:

a) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług ogólnych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

9) obsługę komunikacyjną z terenów: **1KR**, **2KR**, **3KR** lub **4KR**.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **1U**, ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

1) budynków usługowych mieszczących usługi ogólne;

2) jednego wolnostojącego garażu o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

3) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m^2;

4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

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

1) wysokość budynków nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m;

2) wysokość garaży i wiat nie większą niż:

a) 5,5 m z dachem stromym,

b) 4,0 m z dachem płaskim;

3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1800 m^2;

7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,

b) parterowymi częściami budynków usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku;

c) garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;

8) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, z zastrzeżeniem pkt 9, nie mniejszą niż:

a) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej usług ogólnych, z zastrzeżeniem lit. b,

b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni sprzedaży handlu;

9) w przypadku, gdy obliczona według pkt 8, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy liczbę 5, obowiązuje zapewnienie jednego dodatkowego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

10) obsługę komunikacyjną z terenów **2KR** lub **4KR**.

§ 9. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, ustala się:

1) drogi wewnętrzne;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;

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

4) możliwość lokalizacji:

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

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

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **1IE** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej oraz innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
2) dachy płaskie;
3) wysokość budynku nie większą niż 4,0 m;
4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
7) obsługę komunikacyjną z terenu **2KR**.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu kanalizacji, oznaczonego symbolem **1IK** ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji obiektów kanalizacji sanitarnej oraz innych obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
2) dachy płaskie;
3) wysokość budynku nie większą niż 4,0 m;
4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
5) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;
6) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
7) obsługę komunikacyjną z terenu **4KR**.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia:

1) części obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin;
2) całego obszaru objętego planem w granicach obszaru Natura 2000 SOO Rogalińska Dolina Warty (PLH300012);
3) całego obszaru objętego planem w granicach obszaru Natura 2000 OSO Ostoja Rogalińska (PLB300017);
4) całego obszaru objętego planem w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego.

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

1) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
2) przebiegu linii radiowej dalekiego zasięgu relacji RTNC Poznań/Śrem – SLR Poznań/Piątkowo oraz pasa ochronnego, oznaczonego na rysunku, o możliwej maksymalnej szerokości 30 m na każdą stronę od osi linii radiowej, gdzie obowiązują ograniczenia wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów, w celu zapewnienia niezakłóconego funkcjonowania linii, do czasu zakończenia funkcjonowania linii.

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

1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

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

6) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;

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

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

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

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU „GÓRA - PÓŁNOC”

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

Załącznik nr 1

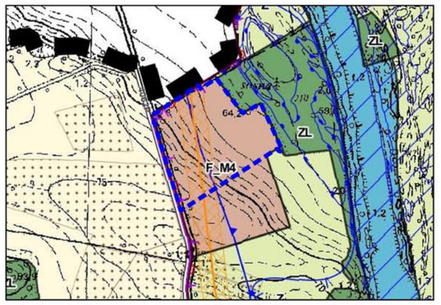
Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Śremskiego)

SKALA 1:1 000

0 25 50 75 100 m

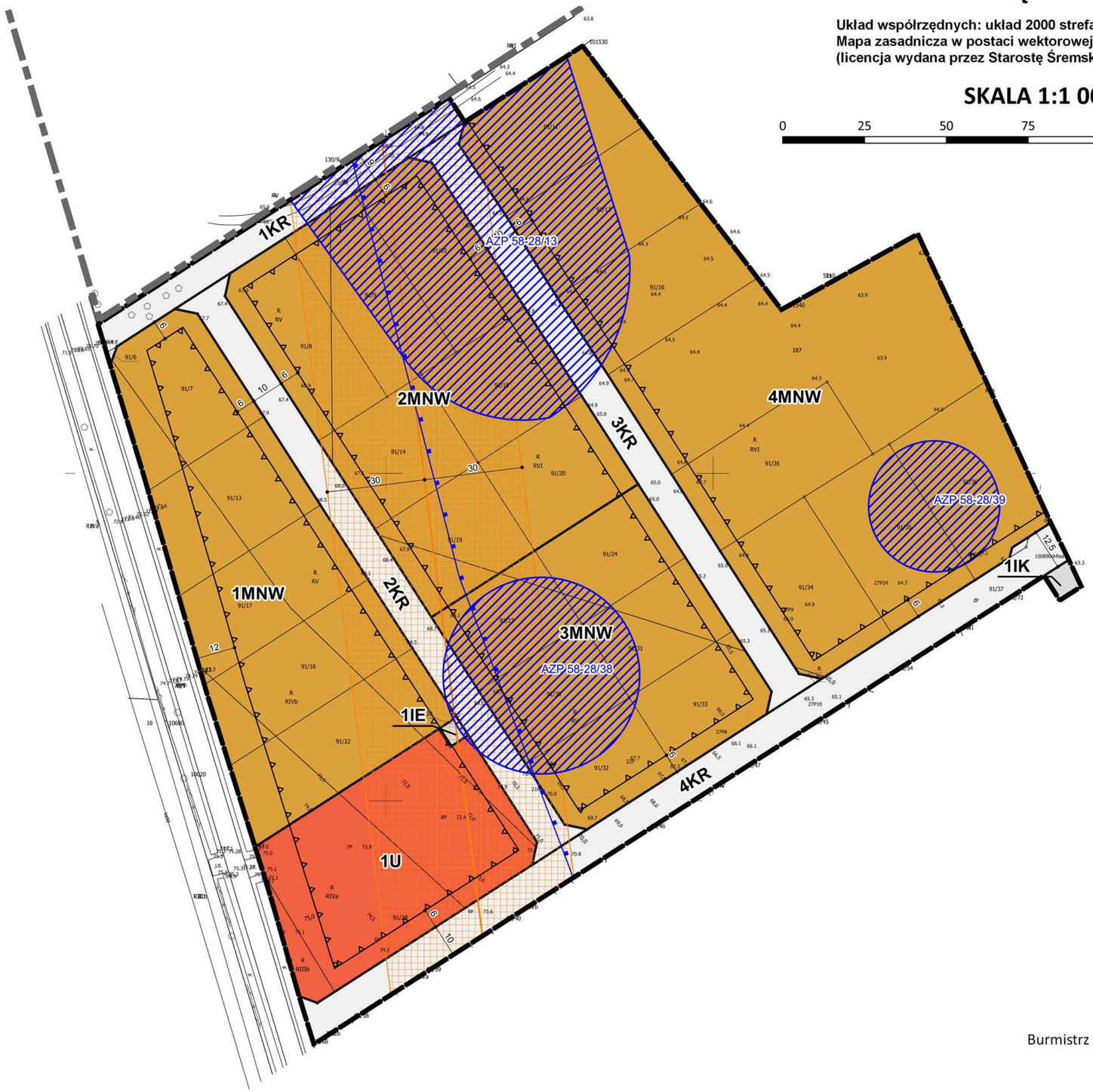
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

M4 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŚREM
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZEWIDENCJONOWANE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN
- LINIA RADIOWA
- PAS OCHRONNY LINII RADIOWEJ
- MNW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- U TEREN USŁUG
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- IE TEREN ELEKTROENERGETYKI
- IK TEREN KANALIZACJI

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W GRANICY:
- OBSZARU NATURA 2000 OSO OSTOJA ROGALIŃSKA (PLB300017)
- OBSZARU NATURA 2000 SOO ROGALIŃSKA DOLINA WARTY (PLH300012)
- ROGALIŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

Załącznik nr 2

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

Rada Miejska w Śremie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Góra – północ”, ze względu na brak uwag.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

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.

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

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR .....
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Góra – północ”

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 uchwala 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 opracowano 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).

Przedmiotowy projekt planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 422/XXXVI/2022 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 22 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Góra – północ”.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (F_M4) oraz teren łąk, pastwisk i wód powierzchniowych śródlądowych (Z).

Studium dopuszcza zachowanie w planach miejscowych dotychczasowych ustaleń w liniach rozgraniczających tereny takich, jak w obowiązujących dotąd dokumentach.

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

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.) projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Śremu:

1)uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;

2)sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;

3)uzyskał wymagane ustawą opinie;

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

Zasadniczym celem opracowania jest dostosowanie przeznaczeń terenów do istniejącego podziału geodezyjnego.

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

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

Sporządzając projekt planu uwzględniono i zapewniono realizację wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 15 ust. 1 przywołanej ustawy w uzasadnieniu przedstawia się:

1)sposób realizacji wymogów wynikających z:

a)wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linie zabudowy, a na podstawie dotąd obowiązującego planu zostały ustalone wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów; w uchwale nie zawarto wskaźników dla procedury scalania i podziałów, gdyż nie ma terenów predysponowanych do przeprowadzenia takiej procedury,

b)walorów architektonicznych i krajobrazowych: projektowana zabudowa powstanie w ramach zaplanowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, projektowane obiekty powstaną w sąsiedztwie dróg publicznych, gdzie ich powstanie nie zakłóci porządku przestrzennego i właściwego postrzegania przestrzeni przez ludzi,

c)wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostały ustalone zasady w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków i wód opadowych i roztopowych, sposobu wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych; nie było konieczności wystąpienia o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

d)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalono ochronę konserwatorską dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

e)wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240): dla terenów zabudowy ustalono lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f)uniwersalnego projektowania o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: ustalono szerokości planowanych dróg umożliwiające zaprojektowanie odpowiedniego wyposażenia czy lokalizację stanowisk postojowych, jak również uwzględniono stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu. W planie określa się ramy dla realizacji budynków i podstawowych elementów zagospodarowania terenu, takich jak drogi. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który szczegółowo określa sposób wykonania nawierzchni dróg czy też szczegóły techniczne wykonania wjazdu na posesję. W niniejszym planie terenami przeznaczonymi pod zabudowę są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług dla których szczegóły techniczno-budowlane ustalane są na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami nadrzędnymi w stosunku do planu. Uniwersalne projektowanie skupia się wokół rozwiązań projektowych poszczególnych budynków i obiektów oraz m.in. dostępności transportowej, na terenach dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

g)walorów ekonomicznych przestrzeni: teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w sąsiedztwie dróg publicznych; zabudowa będzie skoncentrowana biorąc pod uwagę jej rozwój na sąsiadujących terenach wsi Jaszkowo. Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzanych funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy. Rozmieszczenie poszczególnych funkcji dostosowano do dostępności komunikacyjnej, a ponadto określono odpowiednią dla lokalizacji inwestycji powierzchnię gruntów przeznaczonych do zabudowy,

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

i)potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,

j)potrzeb interesu publicznego: zabezpieczone zostały, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg,

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

l)zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i wyłożeniu projektu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu oraz przekazane sołtysowi celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na terenie sołectwa. Wyłożenie do publicznego wglądu wiązało się z organizacją zebrania wiejskiego na terenie sołectwa, podczas których omówiono projekt planu, tym samym umożliwiono zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem na miejscu i w dogodnych godzinach popołudniowych. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplety dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

m)zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, wybrane dokumenty zostały udostępnione poprzez BIP,

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

2)organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: interesy prywatne zostały wyrażone przez właścicieli nieruchomości objętych niniejszym opracowaniem w złożonych wnioskach o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Śremu. W projekcie planu, jak już wcześniej wspomniano, zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji (określone zostały zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg);

3)sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: Teren objęty opracowaniem położony jest przy drodze publicznej, dobrze skomunikowanej za pomocą publicznego układu drogowego położonego poza granicami planu. Istniejący układ zapewnia powiązanie z miastem Śrem. Istniejący układ drogowy zapewnia dogodną możliwość przemieszczania się tak osobom zmotoryzowanym, jak rowerzystom czy pieszym;

4)zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: stwierdzono zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 472/XLIX/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

5)wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania 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

Adam Lewandowski