UCHWAŁA NR 499/XLIV/2023
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 18 maja 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ustronnej i Andersena w Śremie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747, z 2023 r. poz. 553) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ustronnej i Andersena w Śremie 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) załączniki nr 1 i 2 – rysunki planu, zwane dalej „rysunkiem”, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ustronnej i Andersena w Śremie”;

2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 4 – 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 5 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 5.

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

2. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwu- lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą.

3. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat, mierzone po zewnętrznym obrysie krawędzi dachu, od linii rozgraniczającej drogę, przy czym ustalenie to nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej.

4. Określenie „obowiązująca linia zabudowy” oznacza taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować nie mniej niż 70 % długości elewacji frontowej każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, rozumianej jako elewacja, której lico skierowane jest w stronę drogi, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.

5. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi wiat, mierzonych przez obrys zewnętrznych krawędzi dachu, na powierzchnię działki budowlanej.

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

7. 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.

8. 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 tego urządzenia lub wiaty.

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;

2) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;

3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**.

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 zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

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

   b) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać przed 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;

2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z lokalizowanymi budynkami.

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 infrastruktury technicznej lub 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 w ramach danego przeznaczenia terenu oraz 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;

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

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi 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) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) handlu;

4) stanowisk postojowych, dojść i dojazdów na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wliczana do wymaganej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

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

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

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;

2) wolnostojących budynków gospodarczych;

3) wolnostojących garaży lub przybudowanych do budynków mieszkalnych;

4) wiat;

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

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 dla budynków i wiat z dachem stromym,

b) 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim;

3) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 0,8 m nad powierzchnią terenu;

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

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

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

7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2;

8) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 40° do 45° 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 każdego z tych budynków;

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

9) 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 lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

10) obsługę komunikacyjną z terenu dróg położonych poza granicami planu i przylegających do granic obszaru objętego planem.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP**, ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

a) zieleni urządzonej w postaci: rabat, kwietników, trawnika, żywopłotu, drzew i krzewów rodzimych gatunków;

b) zadrzewień;

c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 5,0 m;

d) ścieżek pieszych i rowerowych,

e) zbiorników wodnych;

2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;

3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

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

1) jednego wolnostojącego budynku usługowego mieszczącego usługi ogólne;

2) wolnostojących budynków gospodarczych, garaży lub wiat.

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

1) wysokość budynku usługowego nie większą niż 10,0 m;

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

   a) 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym,

   b) 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim;

3) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad powierzchnią terenu;

4) intensywność zabudowy od 0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0 do 0,6;

5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 35% powierzchni działki budowlanej;

7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m^2;

8) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

   a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,

   b) parterowymi częściami budynku usługowego 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 budynku usługowego;

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

9) 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 jedno na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej budynku;

10) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej położonej poza granicami planu.

§ 9. 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 położenia obszaru objętego planem, oznaczonego w załączniku nr 1:

1) w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin;

2) na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału.

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

§ 11. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza obszarem planu;

2) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

§ 12. 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;

4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;

5) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z urządzeń wodociągowych;

6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych;

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

2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym panele fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie na dachach budynków lub wiat.

§ 13. 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%.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. USTRONNEJ I ANDERSENA W ŚREMIE

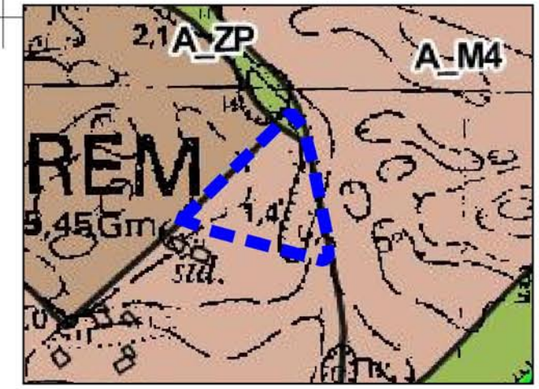
REJON UL. USTRONNEJ

Załączniki do uchwały
Nr 499/XLIV/2023
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 18 maja 2023 r.

Załącznik nr 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:5 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

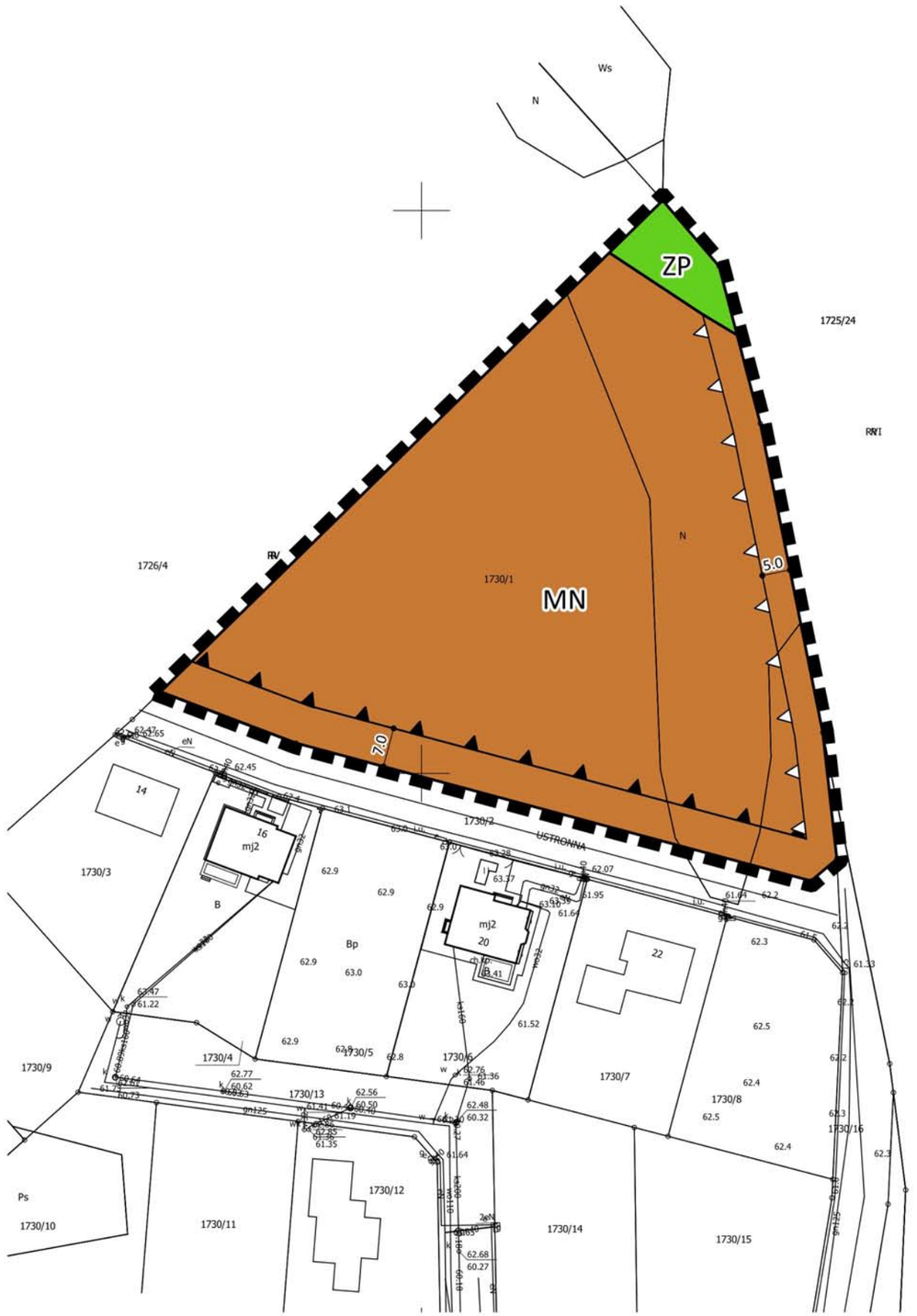
SKALA 1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

TERENY NA ZAŁĄCZNIKU NR 1 POŁOŻONE SĄ W CAŁOŚCI W GRANICY:
- GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA – BERLIN
- OBSZARU NARAŻONEGO NA ZALANIE W PRZYPADKU ZNISZCZENIA LUB USZKODZENIA WAŁU



Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

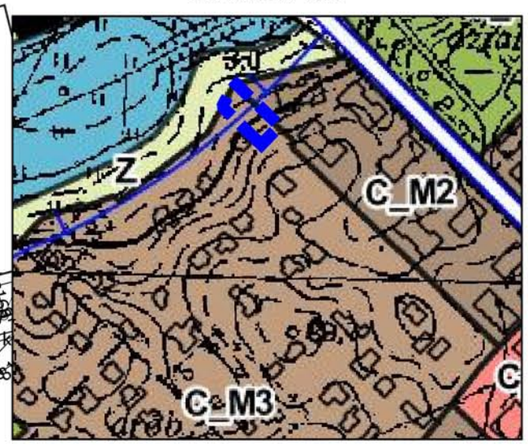
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. USTRONNEJ I ANDERSENA W ŚREMIE

REJON UL. ANDERSENA

Załącznik nr 2

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:5 000



SKALA 1:500

0 5 10 15 20 25 m

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik nr 3

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 w rejonie ul. Ustronnej i Andersena w Śremie, ze względu na brak uwag.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik nr 4

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.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr

499/XLIV/2023

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 18 maja 2023 r.

Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR 499/XLIV/2023
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 18 maja 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ustronnej i Andersena w Śremie

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.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 340/XXXI/2021 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Ustronnej i Andersena w Śremie.

Zasadniczym celem opracowania jest uwzględnienie złożonych wniosków o zmianę miejscowych planów, które dotyczyły:

1) zmiany przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod teren zabudowy usługowej – gabinet stomatologiczny dla działki o nr ewid. 246/13, obręb Śrem,

2) zmiany przeznaczenia części terenu zieleni publicznej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (możliwość zlokalizowania zjazdów) oraz regulacji linii zabudowy dla działki o nr ewid. 1730/1, obręb Śrem.

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

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 zabudowy mieszkaniowo - usługowej (C_M3), w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy:

-mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej,

-usługowej,

- dodatkowo w ramach wyznaczonego kierunku rozwoju dopuszcza się lokalizację usług lokalnych, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (A_M4), w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej.

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 2022 r. poz. 1029, 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.

Przez przedmiotowe tereny oraz w sąsiedztwie nie przebiegają przesyłowa sieć gazowa wysokiego ciśnienia oraz elektroenergetyczna sieć wysokich napięć.

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 charakterystyki otaczającej zabudowy dostosowane zostały do nowej zabudowy: 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 istniejącego (rejon ul. Andersena) i zaplanowanego (rejon ul. Ustronnej) osiedla zabudowy mieszkaniowej, projektowane obiekty powstaną w sąsiedztwie dróg gminnych, 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 zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

d)wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: brak występowania na obszarze planu obiektów zabytkowych, w tym archeologicznych oraz w związku z tym brak ustaleń w tym zakresie,

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: wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w odrębnych przepisach. W planie ustala się przeznaczenie terenów z podziałem na tereny przeznaczone do zabudowy i te wyłączone z zabudowy, na terenach przeznaczonych do zabudowy określa się ramy dla realizacji budynków i podstawowych elementów zagospodarowania terenu. 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, usługowej, dla których szczegóły techniczno-budowlane ustalane są na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami prawa budowlanego. Uniwersalne projektowanie skupia się wokół rozwiązań projektowych poszczególnych budynków i obiektów oraz m.in. dostępności transportowej,

g)walorów ekonomicznych przestrzeni: teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w sąsiedztwie dróg gminnych przebiegających wzdłuż granic opracowania i zabudowa jest skoncentrowana. Za spełniony uznano 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 planu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach informacyjnych Urzędu Miejskiego w Śremie oraz zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (http://umsrem.bip.eur.pl/public/?id=217685). Natomiast uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu została udostępniona w Biuletynie Informacji Publicznej (http://umsrem.bip.eur.pl/public/?id=218326). W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, co umożliwiło zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem. Komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (http://umsrem.bip.eur.pl/public/?id=73564), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

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

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

2)organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: interesy prywatne zostały wyrażone przez właścicieli nieruchomości objętych niniejszym opracowaniem w złożonych wnioskach o sporządzenie zmiany obowiązującego planu. 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: minimalizację transportochłonności oraz możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów zapewniono poprzez lokalizację planowanej zabudowy przy drogach gminnych oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego;

4)zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z 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 miejscowego.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania planu miejscowego, 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.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska