

**UCHWAŁA NR 553/XLVIII/2023
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 26 października 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w południowo - zachodniej części wsi Zbrudzewo**

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, 1506, 1597, 1688 i 1890) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowo-zachodniej części wsi Zbrudzewo po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, uchwalonego uchwałą Nr 495/XLVIII/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 terenu położonego w południowo-zachodniej części wsi Zbrudzewo”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. 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 dwuspadowy lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

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 słupów lub przegród zewnętrznych, od linii rozgraniczającej teren, przy czym ustalenie to nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz wiat służących gromadzeniu odpadów.

4. 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 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 „wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wiat” oznacza wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia lub wiaty do najwyższego położonego wierzchołka lub najwyższej 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, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN;**
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U i 2U;**
- 3) teren zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **1U/ZP;**
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP i 2ZP;**
- 5) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R i 2R;**

6) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**;

7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW** i **10KDW**.

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 nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu, a w szczególności ograniczeniami określonymi w §14 i §15 oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

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

b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

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

2) możliwość lokalizacji budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;

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

2. Dla istniejących, w chwili uchwalenia planu, budynków dopuszcza się:

1) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;

2) rozbudowę budynków wykraczających przed wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;

3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy w istniejącym obrysie;

4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:

- a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
- b) gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
- c) zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję.

3. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

- 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, grafitu, bieli i kolorów pastelowych oraz materiałów naturalnych drewna i ceramiki;
- 2) dachy strome w odcieniach czerwieni, szarości i grafitu lub pokryte blachą miedzianą lub tytanowo-cynkową.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
- 2) konstrukcji imitujących dachy strome na budynkach;
- 3) garaży blaszanych;
- 4) budynków i wiat z typowych, betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych.

5. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją 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) zagospodarowanie, w tym 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, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §15;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **U** i **U/ZP** – jak dla terenów zabudowy związanej z pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizacji funkcji wymagających takiej ochrony,
 - c) **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) usług zamieszkania zbiorowego;

- 4) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw, z wyjątkiem stacji ładowania, lokalizowanych jako urządzenia wolnostojące lub montowanych na ścianach budynków;
- 5) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 6) stacji napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych;
- 7) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 8) usług składowania odpadów, złomowania lub przetadunku złomu;
- 9) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przetadunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 10) składow otwartych lokalizowanych poza budynkami;
- 11) stanowisk postojowych na powierzchni terenu wliczanej 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. 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 58-28/166, AZP 59-28/107, AZP 59-28/140 I, AZP 59-28/141 I, zgodnie z oznaczeniem 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, oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN**, ustala się z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji części tych terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz wynikającymi z lokalizacji terenów w granicy terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Przywale” dla miasta Śrem, zgodnie z §15, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na terenach: **1MN i 2MN**;
- 2) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej na terenach: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN**;
- 3) garaży, budynków gospodarczych lub wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 4) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m², w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych w ramach 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:
 - a) nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 7,5 m na terenach: **1MN i 2MN**,
 - b) nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m na terenach: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN**;
- 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) poziom parteru nowych budynków nie wyższy niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,7 na terenach: **1MN i 2MN**,

- b) od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5 na terenach: **3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN,**
- c) od 0,0 do 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,4 na terenach: **6MN, 14MN, 15MN i 16MN;**
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
- a) 35% powierzchni działki budowlanej na terenach: **1MN i 2MN,**
- b) 25% powierzchni działki budowlanej na terenach: **3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN,** jednak nie większą niż 250 m²,
- c) 20% powierzchni działki budowlanej na terenach: **6MN, 14MN, 15MN i 16MN,** jednak nie większą niż 400 m²;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) nie mniejszą niż 300 m² na terenach: **1MN i 2MN,**
- b) nie mniejszą niż 800 m² na terenach: **3MN, 4MN, 5MN, 7MN i 9MN,**
- c) nie mniejszą niż 1000 m² na terenach: **8MN, 10MN, 11MN, 12MN i 13MN,**
- d) nie mniejszą niż 2000 m² na terenach: **6MN, 14MN, 15MN i 16MN;**
- 8) dachy płaskie na terenach: **1MN i 2MN;**
- 9) dachy strome na terenach: **3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN,** o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych 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 mieszkalnego jednorodzinnego,
- c) garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;

10) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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 lub na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;

11) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym położonych poza granicą planu.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1U** i **2U**, ustala się z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji w granicy terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Przywale” dla miasta Śrem, zgodnie z §15, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

1) budynków usługowych mieszczących:

a) usługi oświaty, opieki nad dziećmi,

b) usługi zdrowia, sportu i rekreacji z wyłączeniem sportów motorowych i gastronomii,

c) usługi biurowe,

d) handel o powierzchni sprzedaży:

- nie większej niż 500 m² na terenie **1U**,

- nie większej niż 200 m² na terenie **2U**,

e) jedno mieszkanie służbowe w budynku usługowym;

2) 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 12,0 m;

2) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;

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

- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
 - a) 2000 m² na terenie **1U**,
 - b) 2500 m² na terenie **2U**;
- 7) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków 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;
- 8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, nie mniejszą niż:
 - a) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług lub na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży handlu,
 - b) dwa stanowiska na lokal mieszkalny;
- 9) w przypadku, gdy obliczona według pkt 8, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 10) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicą planu.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **1U/ZP**, ustala się z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji terenu w granicy terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Przywale” dla miasta Śrem, zgodnie z §15, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) budynków usługowych mieszczących:
 - a) usługi oświaty, opieki nad dziećmi,
 - b) usługi zdrowia, sportu i rekreacji z wyłączeniem sportów motorowych,
 - c) usługi gastronomii,
 - d) handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²;
- 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 5,0 m;
- 3) zieleni łąkowej, trawiastej oraz drzew i krzewów.

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

- 1) wysokość budynków nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż:
 - a) 7,5 m dla budynków z dachem płaskim,
 - b) 10,5 m dla budynków z dachem stromym;
- 2) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,4;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
- 7) dachy płaskie dla całego budynku albo dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,

- b) parterowymi częściami budynków 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;
- 8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, nie mniejszą niż jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług lub na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni sprzedaży handlu;
- 9) w przypadku, gdy obliczona według pkt 8, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 10) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych lub wewnętrznych.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP**, ustala się z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji części tych terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicy terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Przywale” dla miasta Śrem, zgodnie z §15:

1) możliwość lokalizacji:

- a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 5,0 m,
 - b) zieleni łąkowej, trawiastej, przybrzeżnej oraz drzew i krzewów o gatunkach odpowiednio dostosowanych do warunków siedliskowych sąsiedztwa rzeki Warty,
 - c) ciągów pieszych i rowerowych,
 - d) plenerowych urządzeń turystycznych, takich jak wyposażenie ścieżek dydaktycznych, przyrodniczych: ławki, tablice informacyjne, w miejscu wyznaczonego na rysunku planu punktu widokowego,
 - e) obiektów i urządzeń związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym na terenie **2ZP**;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu;
- 3) zachowanie rodzimej roślinności i terenów podmokłych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) budynków;
- 2) stanowisk postojowych.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych symbolami **1R** i **2R**, ustala się z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji części tych terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicy terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Przywale” dla miasta Śrem, zgodnie z §15:

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację;
- 4) możliwość lokalizacji łąk i pastwisk;
- 5) możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni naturalnej;
- 6) możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym w zabudowie zagrodowej.

§ 12. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: **1KDD** i **2KDD**, ustala się, z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji części tych terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicy terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Przywale” dla miasta Śrem, zgodnie z §15:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem: 10,0 m z poszerzeniami na ścieżcia narożne;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

3) możliwość lokalizacji:

- a) dróg dla rowerów,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- c) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
- d) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 13. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW i 10KDW**, ustala się z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji części tych terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz w granicy terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Przywale” dla miasta Śrem, zgodnie z §15:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem: 8,0 m z poszerzeniami na ścieżka narożne i plac do zawracania samochodów;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
 - b) dróg dla rowerów,
 - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - e) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 14. 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:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia:
 - a) obszaru objętego planem w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin,
 - b) części obszaru objętego planem w oznaczonej na rysunku granicy obszaru SOO Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty PLH300012,
 - c) części obszaru objętego planem w oznaczonej na rysunku granicy obszaru OSO Natura 2000 Ostoja Rogalińska PLB300017,
 - d) części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 - wysokie i wynosi 10% na terenie **1R**,
 - średnie i wynosi 1% na terenach: **12MN, 2KDD, 1R, 2R, 2ZP**;
- 2) uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w oznaczonej na rysunku granicy obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% na terenach: **12MN, 2KDD, 1R, 2R, 2ZP**;
- 3) uwzględnienie położenia części obszaru planu w oznaczonej na rysunku granicy krajobrazu priorytetowego „Dolina Warty: Pызdry–Rogalinek”, który stanowi typ: wód powierzchniowych i podtyp: systemy wód płynących – oznaczony w audycie symbolem 1B, w ramach którego plan ustala zasady zagospodarowania dla terenu **1R** i terenów sąsiadujących zgodnie z rekomendacjami określonymi w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego.

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

- 1) zakaz zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz na obszarach, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, a głębokość zalewu jest powyżej 0,5 m;

- 2) wyłącznie przebudowę, nadbudowę, remont istniejących budynków wyłącznie na cele mieszkaniowe na obszarach wymienionych w pkt 1;
- 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% i głębokości zalewu do 0,5 m, przy czym dla nowej zabudowy ustala się warunki:
 - a) umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o $p=1\%$,
 - b) zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty, aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych,
 - c) zabezpieczenia infrastruktury technicznej, zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych, aby zmniejszyć straty powodziowe,
 - d) zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego;
- 4) zakaz zmiany ukształtowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia terenu, z wyjątkiem koniecznych prac niwelacyjnych związanych z lokalizacją drogi publicznej **2KDD**;
- 5) zastosowanie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. z 2023r. poz. 1478, 1688, 1963 i 1890) w zakresie lokalizowania nowych zalesień lub zadrzewień na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) w przypadku obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% lub średnie i wynosi 1%: uwzględnienie ograniczeń i zakazów wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne;
- 7) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w granicach terenu ochrony pośredniej strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Przywale” dla miasta Śrem, gdzie obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami ustanawiającymi ww. strefę ochronną, w tym m.in. zakaz lokalizowania budownictwa mieszkalnego bez wcześniejszego skanalizowania terenu;

- 8) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 9) strefy ochronne wokół istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, których szerokość wynosi 7,5 m na każdą stronę od osi linii, w których lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii;
- 10) uwzględnienie ograniczeń wynikających z przebiegu linii radiowej dalekiego zasięgu w relacji w relacji RTCN Poznań / Śrem – SLR Żerków oraz pasów ochronnych o możliwej maksymalnej szerokości 30,0 m na każdą stronę od osi linii radiowej, gdzie obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi oraz gdzie wymagane jest ograniczenie wysokości zabudowy do 35,0 m n.p.t., w celu zapewnienia niezakłóconego funkcjonowania linii, do czasu zakończenia funkcjonowania linii;
- 11) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji zlikwidowanego odwiertu Śrem – 1 oraz strefy ochronnej o promieniu 5,0 m wokół odwiertu, w tym zakazu lokalizacji jakichkolwiek obiektów.

§ 16. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji części tych terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z §14 i §15:

- 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.

2. Ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z dróg publicznych znajdujących się poza granicą planu;
- 2) stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
- 3) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.

§ 17. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ograniczeniami określonymi w §14 i §15:

- 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 skablowania linii elektroenergetycznych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;
- 8) zaopatrzenie energią elektryczną oraz ciepło z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 9) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych.

2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie jako mikroinstalacje poza terenami **R** i **ZP**.

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

1) ogrodzeń o wysokości nie większej niż 2,0 m, przy czym zakazuje się ogrodzeń z typowych, betonowych elementów prefabrykowanych;

2) szyldów:

a) na terenach **MN**, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację co najwyżej jednego szyldu na podmiot wykonujący tam działalność gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 1,0 m² na elewacji budynku lub 1,0 m² na ogrodzeniu,

b) na terenach **U**, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch szyldów na podmiot wykonujący tam działalność gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 4,0 m² na elewacji budynku lub 4,0 m² na ogrodzeniu;

3) reklam na terenach **U**, gdzie dopuszcza się ich lokalizację:

a) na elewacjach budynków, przy czym łączna powierzchnia reklamy na jednej elewacji nie może być większa niż 10% powierzchni elewacji budynku,

b) nie więcej niż jednej reklamy w formie wolnostojącej na działce budowlanej, przy czym wysokość konstrukcji tej reklamy nie może być większa niż 20,0 m, a jej powierzchnia nie może być większa niż 5 m²;

4) obiektów małej architektury o wysokości nie większej niż 5,0 m.

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

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

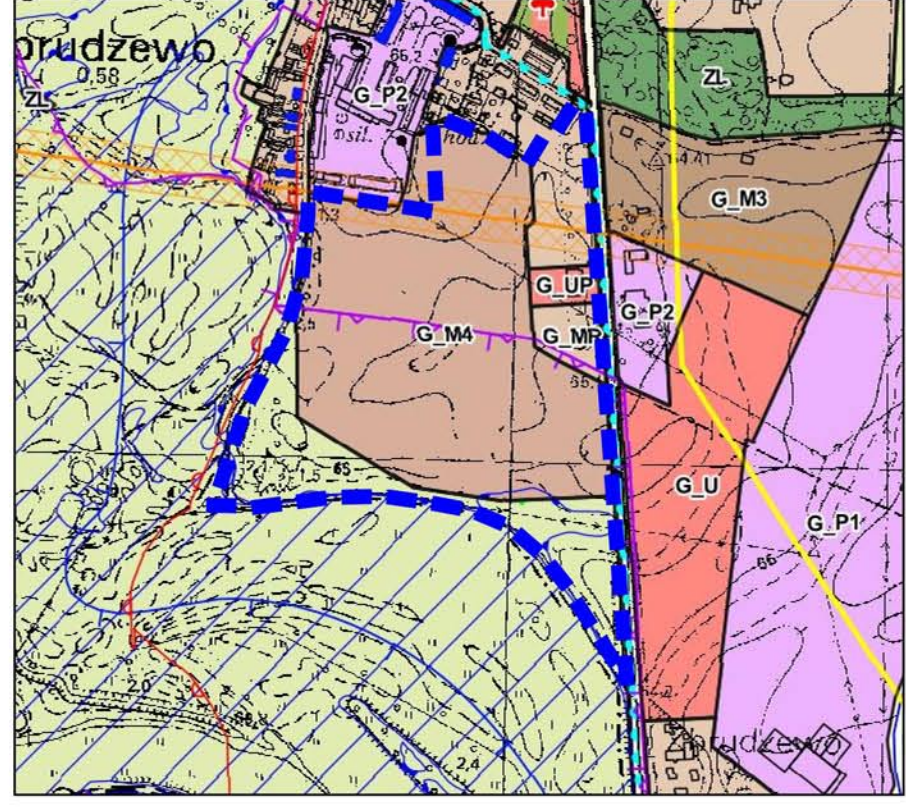
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWO - ZACHODNIEJ CZĘŚCI WSI ZBRUDZEWO

Załączniki do uchwały
Nr 553/XLVIII/2023
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 26 października 2023 r.

SKALA 1:1 000

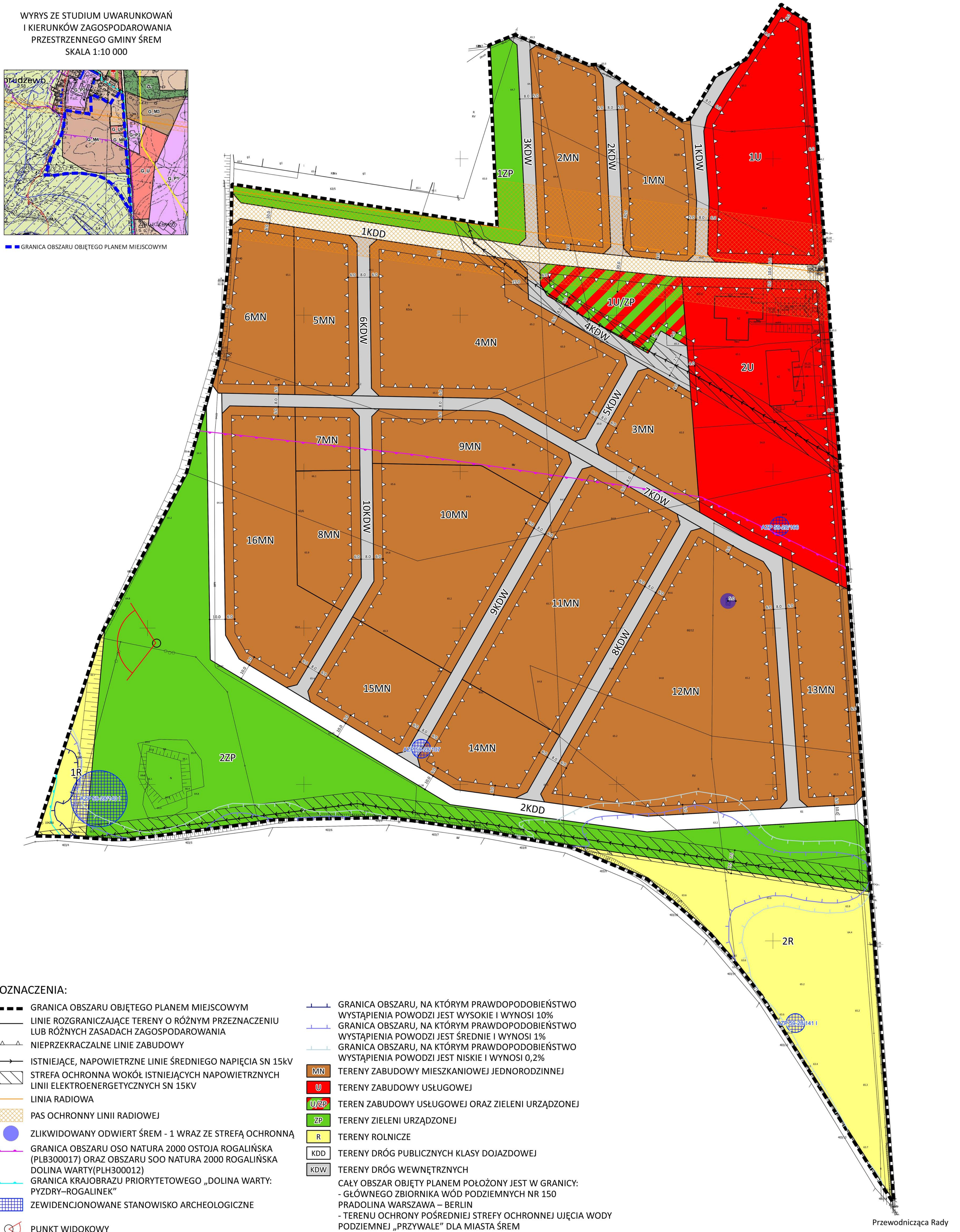


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM
SKALA 1:10 000



■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Załącznik nr 1



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCE, NAPOWIETRZNE LINIE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA SN 15KV
- ▨ STREFA OCHRONNA WOKÓŁ ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN 15KV
- LINIA RADIOWA
- ▨ PAS OCHRONNY LINII RADIOWEJ
- ZLIKWIDOWANY ODWIERT ŚREM - 1 WRAZ ZE STREFA OCHRONNĄ
- GRANICA OBSZARU OSO NATURA 2000 OSTOJA ROGALIŃSKA (PLB300017) ORAZ OBSZARU SOO NATURA 2000 ROGALIŃSKA DOLINA WARTY (PLH300012)
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO „DOLINA WARTY: PYZDRY-ROGALINEK”
- ▨ ZEWIDENCJONOWANE STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- PUNKT WIDOKOWY

- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/ZP TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ ORAZ ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- R TERENY ROLNICZE
- KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICY:
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA – BERLIN
 - TERENU OCHRONY POŚREDNIEJ STREFY OCHRONNEJ UJĘCIA WODY PODZIEMNEJ „PRZYWALE” DLA MIASTA ŚREM

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie rozstrzyga uwagę złożoną przez osobę fizyczną dotyczącą działki o nr ewid. 60/8, obręb Zbrudzewo, o następującej treści:

- 1) Zmienić kąt nachylenia dachów stromych na od 20°- 40°;
- 2) Wykreślić wiaty z definicji dotyczącej nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) Dodać możliwość pokrycia dachów płaskich blachą trapezową lub blachą falistą;
- 4) Zmienić maksymalną powierzchnie szyldów z 4m² na 14 m²;
- 5) Dodać możliwość lokalizowania szyldów w formie logotypu na dachu;
- 6) Zmienić maksymalną powierzchnię billboardu z 5m² na 14 m².

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Projekt planu celowo ustala węższe kąty nachylenia połaci dachowych i nie jest zasadne zwiększenie zakresu nachylenia połaci, niż to które określono w projekcie planu. Zbyt duża rozpiętość kąta nachylenia połaci przyczynia się do powstania chaosu architektonicznego i daje inwestorowi swobodę w kształtowaniu geometrii dachu budynku. Ponadto dla terenu obowiązujący plan ustalił już takie parametry na podstawie charakterystyki sąsiedniej zabudowy.

Tym samym nie jest korzystnym rozwiązaniem dla obszaru objętego projektem dopuszczenie stosowania pokrycia dachów płaskich blachą falistą czy trapezową. Określone w projekcie wykończenia dachów są powtórzeniem ustaleń planu dotąd obowiązującego i odzwierciedlają charakter zabudowy wsi.

Celowe jest zachowanie ustalenia o lokalizacji wiat w liniach zabudowy, gdyż są to również obiekty budowlane oddziałujące w przestrzeni swoimi gabarytami i formą podobnie jak budynki.

Nie jest korzystne zwiększenie powierzchni dopuszczonych szyldów czy reklam wolno stojących – reklamy nie mogą dominować nad formami architektonicznymi budynków. Na marginesie reklamy wolno stojące i tak mają dopuszczoną znaczną wysokość (20,0 m).

Szyld o powierzchni 4m² może mieć przykładowo wymiar 4mx1m, przy 14m² taki szyld mógłby mieć wymiar 7mx2m, co odpowiadałoby wymiarowi ściany mniejszego budynku mieszkalnego. Taka forma niekorzystnie dominowałaby nad budynkiem.

Logotypy na dachach budynków nie zostały dopuszczone ze względu na przesłanianie architektury budynków.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

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

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

553/XLVIII/2023

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 26 października 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR 553/XLVIII/2023
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 26 października 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w południowo - zachodniej części wsi Zbrudzewo**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Z kolei w myśl art. 20 ust. 1 przywołanej ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 327/XXX/2021 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w południowo - zachodniej części wsi Zbrudzewo.

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 wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej (G_MR), w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy:

- zagrodowej,
- mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowej wolnostojącej i bliźniaczej,
- mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscu istniejącej,

- usługowej,

- dodatkowo w ramach wyznaczonego kierunku rozwoju dopuszcza się lokalizację usług lokalnych i ponadlokalnych, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m²,

- z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (G_M4), w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) teren usług publicznych (G_UP);

4) teren łąk, pastwisk i wód powierzchniowych śródlądowych.

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 korekta niektórych przeznaczeń terenów i parametrów zabudowy, wynikająca ze złożonych wniosków – dopuszczenie zabudowy usługowej w części terenu i zmiana zakresu funkcjonalnego usług.

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 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 zaplanowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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: 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 odpowiednio szerokiego chodnika 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 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, 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, usługowej, dla której 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 sąsiedztwie dróg gminnych przebiegających wzdłuż granic opracowania i zabudowa jest skoncentrowana. 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 wyłożeniach projektu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszane na tablicach Urzędu oraz przekazane sołtysowi celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na terenie sołectwa. Wyłożenia do publicznego wglądu wiązały się z organizacją zebrań wiejskich 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 publicznych wglądów 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 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 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 drogach publicznych (gminnych), dobrze skomunikowany za pomocą dróg publicznych i wewnętrznych. 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 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