

Projekt

z dnia 6 kwietnia 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze
"Helenki" w Śremie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.¹⁾) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę uchwały Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 4428)²⁾ po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r., uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz uchwałą Nr 473/XLIX/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 października 2018 r.).

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2020 r. poz. 1086, 471, 782 i 1378, z 2021 r. poz. 11.

²⁾Rozstrzygnięcie nadzorcze nr KN-I.4131.1.354.2013.2 z dnia 10.07.2013 r. Wojewody Wielkopolskiego (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 4413) wraz ze sprostowaniem nr KN-I.4131.1.378.2013.2 z dnia 18.07.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 4617).

2. W uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie wprowadza się następujące zmiany:

- 1) w § 2 pkt 11 otrzymuje brzmienie: "zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć kompozycję zieleni w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów, z których przynajmniej 30 % stanowią rośliny zawsze zielone; w momencie wykonywania nasadzeń wszystkie rośliny mają mieć wysokość przynajmniej 1,0 m.";
- 2) w § 12:
 - a) ust. 1 pkt 6 otrzymuje brzmienie: "6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40 % powierzchni działki budowlanej";
 - b) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu: "3. Wzdłuż granicy terenu z działkami o nr ewid.: 718/1, 2989/15 i 2989/4, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza się pas zieleni izolacyjnej.";
- 3) § 16 otrzymuje brzmienie: "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 lokalizacji obszaru objętego planem w granicach złoża ropy naftowej i gazu ziemnego „Śrem-Jarocin”.";
- 4) w § 19 ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie: "2) liczbę stanowisk postojowych na poszczególnych terenach, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu, nie mniejszą niż:
 - a) 1,7 stanowiska na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków i lokali mieszczących usługi nieuciążliwe,
 - c) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni sprzedaży budynków i lokali mieszczących handel,
 - d) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku stacji paliw."

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) dane przestrzenne zmiany miejscowego planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Załączniki nr 1 i 3 do uchwały Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r., stanowiące odpowiednio rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie, opracowany w skali 1: 1000, oraz 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, nie ulegają zmianie.

§ 3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

Załączniki do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 2021 r.

Załącznik nr 1

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego 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 Everest Development Sp. z o.o. 2 Sp. k., ul. Fryderyka Chopina 1J, 63 – 100 Śrem, działającej przez pełnomocnika Pana Filipa Nowakowskiego, w dniu 31 marca 2021 r., o następującej treści:

Treść uwagi: Obowiązek wykonania zieleni izolacyjnej jako kompozycji zieleni w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów, z których przynajmniej 30% stanowią rośliny zawsze zielone, a w momencie wykonywania nasadzeń wszystkie rośliny mają mieć wysokość przynajmniej 1,0m stanowi arbitralnie i pozbawione uzasadnienia zaostrożenie wymogów w aktualnie obowiązującym planie. Nie sposób jest ustalić, dlaczego rośliny zawsze zielone mają stanowić akurat 30% nasadzeń, a nasadzenia mają mieć akurat 1m wysokości. Spółka wskazuje, że w praktyce w decyzjach dotyczących obowiązku wykonania nasadzeń jest określony obwód pnia, nie wysokość. Spółka spotkała się tylko z parametrem wysokości dla tui. Rodzi się pytanie, jak odnieść się do parametru wysokości w przypadku gatunków drzew m.in. liściastych. Działanie takie należy uznać za obchodzenie prawa albowiem w taki sposób można krok po kroku istotnie odstąpić od pierwotnych ustaleń objętych prognozą oddziaływania na środowisko – bez przeprowadzenia ponownej oceny. Należy wskazać, że projektowany zapis, w przeciwieństwie do aktualnego, oderwany jest od funkcji „izolacyjnej”, jaką spełniać ma zielen. W projektowanym zapisie brak jest wymogu zróżnicowanej wysokości i lokalizacji malejącej względem źródła hałasu. Wynika to z tego, że projektowana zmiana nie ma na celu zwiększenia efektywności izolacyjnej, ale tylko wyłącznie utrudnienie spółce realizacji inwestycji.

Obowiązek zachowania 40% powierzchni biologicznie czynnej terenu jest pozbawiony uzasadnienia i nakierowany tylko i wyłącznie na ograniczenie możliwości zagospodarowania nieruchomości przez spółkę. Tak jak powyżej wskazać należy, że obowiązujące obecnie zapisy znajdują oparcie w prognozie oddziaływania na środowisko i zostały zaakceptowane przez podmioty uzgadniające oraz społeczność lokalną. Projektowana zmiana ma charakter arbitralny. W uzasadnieniu projektowanej uchwały nie wskazano w żaden sposób, dlaczego wymóg w odniesieniu do powierzchni biologicznie czynnej ma stanowić aż 40% zamiast obecnych 30%, co stanowi radykalny wzrost o 1/3. Zgodnie z rozporządzeniem ws. warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jako standardowy współczynnik powierzchni biologicznie czynnej przyjęto 25%. Już obecnie obowiązujący plan wskaźnik ten podwyższa. Dalsze jego podwyższanie stanowi niczym nie uzasadnione nadużycie władztwa planistycznego.

Dodano nowy wymóg w zakresie zieleni izolacyjnej, to jest wprowadzono zapis, zgodnie z którym wzdłuż granic terenu z działkami o nr ewidencyjnym 718/1, 2989/10 i 2989/4, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznacza się pas zieleni izolacyjnej. Zapis taki, jak i poprzednie, pozbawiony jest obiektywnego uzasadnienia – pierwotnie dokonana prognoza oddziaływania na środowisko nie stwierdza konieczności utworzenia pasa zieleni – wymierzony jest wprost w interesy spółki i stanowi nadużycie władztwa planistycznego gminy. Takie nieuzasadnione zmiany stanowią jedynie źródło kosztów dla gminy, która wydaje niepotrzebnie publiczne pieniądze.

Zgodnie z projektem nowego § 16 uchwały ustalającej plan „ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach złoża ropy naftowej i gazu ziemnego „Śrem – Jarocin”. Nie wskazano jednak ani w projekcie uchwały, ani jej uzasadnieniu, jakie miałyby być to ograniczenia i z czego miałyby wynikać.

Zgodnie z projektem zmiany planu w radykalny sposób podniesiony ma zostać współczynnik liczby miejsc parkingowych na lokal mieszkalny – z 1 do 1,7, a więc prawie dwukrotnie. Jest to jeden z najwyższych wskaźników, jaki ma obowiązywać nie tylko w powiecie, ale również w regionie i kraju. Dla przykładu zgodnie z Polityką Parkingową Miasta Poznania współczynnik wynosi 1 dla centrum i 1,5 poza centrum. Tak wysoki wskaźnik spowoduje też ograniczenia aktywności inwestycyjnej w mieście, bo budowa garażu podziemnego i parkingów jest bardzo kosztowna i czyni taką inwestycję nieopłacalną.

Wymóg taki również pozbawiony jest obiektywnego uzasadnienia, wymierzony jest wprost w interesy spółki i stanowi nadużycie władztwa planistycznego gminy. Wymóg taki oznacza, że zdecydowana większość nabywców lokali musiałaby nabyć co najmniej dwa miejsca postojowe, a praktyka i doświadczenia Spółki pokazują, że takiego zainteresowania wśród kupujących nie ma. Dodatkowo, zapis taki ocenić należy jako zmierzający całkowicie pod prąd globalnych trendów środowiskowych obejmujących promowanie zrównoważonego transportu, w tym w szczególności transportu zbiorowego, przyczyniającego się do ograniczania śladu węglowego i poprawy jakości powietrza w miastach na rzecz zachęcania mieszkańców do posiadania coraz większej liczby samochodów, co jest całkowicie nielogiczne i niezrozumiałe. Biorąc pod uwagę planowane zmiany Spółka wskazuje, iż ich ewentualne wejście w życie sprawi, że realizacja inwestycji może przestać być dla Spółki opłacalna i Spółka będzie zmuszona sprzedać posiadane nieruchomości objęte planem. Wówczas zaś zastosowanie znajdzie przepis art. 36 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości. Według ostrożnych szacunków spółki uchwalenie projektowanych zmian spowoduje obniżenie wartości nieruchomości co najmniej o 1 600 000 PLN.

Mając powyższe na uwadze, zdaniem Spółki projektowane zmiany powinny być w całości odrzucone, jako pozbawione uzasadnienia środowiskowego, społecznego czy krajobrazowego, godzące bezprawnie w konstytucyjnie chronione prawo własności oraz narażające wspólnotę samorządową na konieczność poniesienia kosztów odszkodowania. Spółka nie może też pominąć okoliczności, że inicjatorem zmian jest Starosta Śremski, który wpłynął na Burmistrza w zamiarze utrudnienia Spółce realizacji inwestycji. Zdaniem Spółki inicjatywa zmiany planu miejscowego jest elementem walki ze Spółką prowadzonej konsekwentnie przez Starostę przy współpracy z Burmistrzem.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym miejscowym planie definicja zieleni izolacyjnej odnosi się do kompozycji zieleni składającej się z roślin krzewiastych i drzew o zróżnicowanej wysokości, lokalizowanych malejąco w kierunku źródła hałasu. Zieleń ta miała zostać zlokalizowana jedynie na terenach inwestycyjnych graniczących z terenem drogi wojewódzkiej nr 310 (ul. Aleja Solidarności i ul. Gen. Wł. Sikorskiego) w celu poprawy komfortu akustycznego i zabezpieczenia przed drganiami.

Przywołana definicja nie precyzuje wysokości roślin (czyli wysokość ta może być dowolna), a także nie rozwiązuje kwestii ochrony w sezonie, w którym roślinność pozbawiona jest liści. Zatem ustalenie pozostawiało dużą swobodę potencjalnemu inwestorowi, nie gwarantując jednocześnie wykonania zieleni w sposób realizujący jej cel. Należy dodać, że funkcja zieleni izolacyjnej nie ogranicza się jedynie do niwelowania skutków hałasu komunikacyjnego, bowiem zieleń ta może pełnić także funkcję izolacji optycznej (zasłaniając np. tereny komunikacji, w tym parkingi, od części zamieszkania) czy osłaniać przed nawiewaniem pyłu z nawierzchni utwardzonych.

Kwestie te zostały doprecyzowane na etapie sporządzania zmiany planu poprzez modyfikację definicji zieleni izolacyjnej (kompozycja zieleni w formie zwartych nasadzeń drzew i krzewów, z których przynajmniej 30% stanowią rośliny zawsze zielone; w momencie wykonywania nasadzeń wszystkie rośliny mają mieć wysokość przynajmniej 1,0 m. Biorąc pod uwagę funkcje, jakie pełni zieleń izolacyjna na terenach zurbanizowanych, zmiana tego ustalenia była ze wszech miar zasadna. Warto w tym miejscu zaznaczyć, że w planach, jak i decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięć definicje zieleni izolacyjnej budowane są na identycznych zasadach, jak przywołana, aby uniknąć fikcyjnych tworów i zabezpieczyć środowisko życia mieszkańców. Wbrew temu, co uważa Skarżący, modyfikacja definicji zieleni izolacyjnej powinna przyczynić się do pełniejszej realizacji celów jej wprowadzenia.

Lokalizacja zieleni izolacyjnej została ustalona m.in. wzdłuż granicy terenu (szpitala, w tym lądowiska dla helikopterów) z działkami o nr ewid.: 718/1, 2989/15 (pierwotnie 2989/10) i 2989/4, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania a nieprzekraczalną linią zabudowy, czyli w pasie terenu o szerokości 5m, który zabudowie nie podlega. Takie rozwiązanie nie generuje ograniczeń związanych z możliwością zabudowy terenu.

Odnosząc się do zwiększenia powierzchni terenu biologicznie czynnego o 10 % w stosunku do powierzchni działki budowlanej należy wyjaśnić, że w ciągu ostatnich lat wyraźnie doświadczamy przejawów zmian klimatu spowodowanych działalnością człowieka. Wiele miast, w tym także polskich, zdecydowało się zastąpić powierzchnie utwardzone powierzchniami zapewniającymi naturalną vegetację roślin. Na terenach zainwestowanych rozwijana jest zielono – niebieska infrastruktura, której zadaniem jest minimalizowanie skutków występowania niekorzystnych zjawisk pogodowych i likwidowanie tzw. wysp ciepła.

Realizacja terenu biologicznie czynnego nie musi odbywać się tylko i wyłącznie kosztem powierzchni gruntu (w domyśle inwestycyjnego), bowiem można ją wykonywać w m.in. formie zielonych stropodachów. W świetle zachodzących zmian dotyczących procesu urbanizacji dbałość gminy i o ten aspekt okazuje się istotna. Należy w tym miejscu nadmienić, że kosztem terenów zieleni został dodatkowo wyznaczony teren pod drogę wewnętrzną służący skomunikowaniu nowo powstających budynków mieszkalnych z ul. Gen. Wł. Sikorskiego. Droga ta również nie była pierwotnie przewidziana i została wprowadzona ustaleniami nowego (zmienianego) planu, a finalnie uszczupliła istniejący teren biologicznie czynny w najbliższej okolicy.

Teren objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach obowiązywania koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 08.05.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywania ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem – Jarocin”, ważna do dnia 08.05.2047 r., udzielona przez Ministra Środowiska na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie. W związku z powyższym obowiązują ograniczenia wynikające przepisów odrębnych, a mianowicie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo górnicze i geologiczne (Dz. U. z 2020 r. poz. 1064, z późn. zm.).

W latach 2011 – 2020 przyrost liczby zarejestrowanych samochodów na terenie powiatu śremskiego wyniósł ponad 33%. W omawianym rejonie widoczny jest brak wystarczającej liczby miejsc postojowych. Tzw. normatyw parkingowy ustalany jest stosownie do potrzeb i warunków. Miejsca postojowe, co do zasady, należy zapewnić na terenie inwestycji. Niedostosowanie liczby miejsc postojowych do liczby mieszkań skutkuje pozostawianiem samochodów na terenach na ten cel nieprzeznaczonych, niszczeniem zieleni, zmniejszeniem bezpieczeństwa mieszkańców, a nawet brakiem możliwości dotarcia samochodów różnych służb do poszczególnych budynków. Niwelowanie tych niekorzystnych zjawisk, podczas przeznaczania terenów pod zabudowę, jest zadaniem gminy. W analizowanym przypadku wpływ czasu spowodował konieczność skorygowania ustaleń planu, co znalazło potwierdzenie we wniosku Starosty Śremskiego jako organu zatwierdzającego projekty budowlane. Jednocześnie Spółka, w swojej uwadze, nie zaproponowała innego rozwiązania, poza istniejącym (1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny), które w obecnej sytuacji jest nie do przyjęcia.

Uwaga Spółki została w całości przez Burmistrza Śremu odrzucona, ponieważ jej postulaty nie przyczynią się do zapewnienia przyszłym mieszkańcom odpowiedniego komfortu zamieszkiwania. Propozycje zmian mają służyć przyszłym mieszkańcom, a nie tylko interesowi Spółki.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 2021 r.

Zalacznik2.xml



Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze
"Helenki" 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.

Przedmiotowy projekt zmiany planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 185/XVII/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 25 czerwca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie, uchwalonego uchwałą Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r.

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem wyznaczyło następujące kierunki rozwoju przestrzennego:

1) w rejonie ul. Józefa Chełmońskiego:

a) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem lokalizacji sklepu o powierzchni sprzedaży do 2000 m², oznaczony symbolem C3_U5,

b) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem C3_U6, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej i handlowej do 2000 m², stacji paliw,

c) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem C3_M3, przy ograniczeniu wysokości budynków do 20 m;

2) w rejonie ul. Korczaka: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem C1_M2, w ramach którego dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych;

3) w rejonie ul. Brzechwy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem C1_M1;

4) w rejonie ul. Gierymskiego: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem C1_M1;

5) w rejonie ul. Gen. Wł. Sikorskiego: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem B2_M4, w ramach którego dopuszcza się lokalizację: zabudowy usługowej, handlowej i nieuciążliwej działalności gospodarczej, usług sportu, przy ograniczeniu wysokości zabudowy do 12 m.

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 2021 r. poz. 247) projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Z uwagi na fakt, że przedmiotowa zmiana planu miejscowego dotyczy nieznacznych modyfikacji dokumentu już przyjętego, Burmistrz Śremu uzyskał zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, wyrażone przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Śremie.

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

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z:

a) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, a na podstawie otaczającej zabudowy dostosowane zostały: 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: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r.; projektowana zabudowa powstanie w ramach zaplanowanego osiedla mieszkaniowo - usługowego, w sąsiedztwie dróg wojewódzkiej, powiatowej i 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: w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. zostały ustalone zasady w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków sanitarnych oraz 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: w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. ustalono strefę ochrony konserwatorskiej 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062): dla terenów zabudowy ustalono lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f) walorów ekonomicznych przestrzeni: teren objęty zmianą planu zlokalizowany jest sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, powiatowej i gminnych a zabudowa jest skoncentrowana wzdłuż tych dróg. Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzonych, uchwałą Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r., funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy. Lokalizacje poszczególnych funkcji podyktowane były dostępnością komunikacyjną i odpowiednią dla lokalizacji inwestycji powierzchnią gruntów przeznaczonych do zabudowy,

g) prawa własności: ustalenia miejscowego planu uchwalonego uchwałą Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. odpowiadały nie tylko postulatowi właścicieli terenu, ale także nie wykazywały negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie; zmiana wybranych ustaleń planu wiąże się z dostosowaniem ich do aktualnych uwarunkowań,

h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r.,

i) potrzeb interesu publicznego: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r.,

j) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r.,

k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu i wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszane na tablicach informacyjnych Urzędu Miejskiego w Śremie oraz zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (<http://umsrem.bip.eur.pl/public/?id=200594>). W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami, co umożliwiło zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem. Zarówno uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, stosowne obwieszczenia oraz komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (<http://umsrem.bip.eur.pl/public/?id=45111>), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

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

m) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r.;

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 o planu oraz do planu. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Śremu;

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r.;

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 Śrem w latach 2014 – 2018. 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; natomiast w zakresie zasad uniwersalnego projektowania uwzględniono je w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń planu; wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu;

5) wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, przedstawiony został w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu, stanowiącej obligatoryjny element dokumentacji prac planistycznych, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski