

- projekt -
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE
z dnia

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.¹), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem 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, 2, 3, 4, 5 i 6 – rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem”;
- 2) załącznik nr 7 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 8 – 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 9 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają rysunek planu oraz załącznik nr 9.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739.

§ 2.1. Określenie „budynek gospodarczo-garażowy” oznacza budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach.

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

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

5. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane nadziemne ściany zewnętrzne budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po obrysie krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, od linii rozgraniczającej drogi lub innego punktu odniesienia.

6. Określenie „pylon reklamowy” oznacza wolno stojące urządzenie reklamowe, połączone trwale z gruntem, o parametrach wskazanych w ustaleniach planu.

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

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami od **1MNW** do **24MNW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone symbolami od **1MNW-U** do **7MNW-U**;
- 3) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami **1ML** i **2ML**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolami od **1RZM** do **3RZM**;
- 5) tereny usług, oznaczone symbolami **1U** i **2U**;
- 6) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 7) teren produkcji lub usług, oznaczony symbolem **P-U**;
- 8) tereny lasów, oznaczone symbolami **1L** i **2L**;
- 9) tereny zieleni, oznaczone symbolami **1Z** i **2Z**;
- 10) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP** i **2ZP**;

- 11) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;
- 12) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami od **1KR** do **26KR**;
- 13) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu 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 poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) schody, pochylnie i spoczniki mogą wykraczać poza linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej oraz wiat przystankowych i śmietnikowych;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów małej architektury;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach;
- 4) zagospodarowanie pasów zieleni izolacyjnej, wyznaczonych na załączniku nr 1, zielenią wielopiętrową, złożoną z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, stanowiących barierę funkcjonalną i optyczną;
- 5) dopuszczenie wydzielania działek o dowolnej powierzchni służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich w ramach danego przeznaczenia terenu oraz związanych z lokalizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej;
- 6) dopuszczenie przebudowy lub nadbudowy budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych i ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych betonowych przęseł ogrodzeniowych,
 - b) garaży blaszanych,

- c) reklam, z wyjątkiem szyldów i pylonów reklamowych, zgodnie z ustaleniami planu.

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

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie 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;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zagospodarowanych terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MNW** do **24MNW** oraz na terenie **1U** w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - b) mieszkaniowo – usługowych na terenach od **1MNW-U** do **7MNW-U**,
 - c) zabudowy zagrodowej na terenach od **1RZM** do **3RZM**,
 - d) rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach **1ML**, **2ML** i **US**;
- 7) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i przedsięwzięć lokalizowanych na terenie **P-U**,
 - b) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - c) stanowisk postojowych, dojeżdż i dojazdów na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dopuszcza się działalność inwestycyjną w obrębie wskazanych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefach 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, z 2024 r. poz. 1595).

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami od **1MNW** do **24MNW**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 3) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m².

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

- 1) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych z dachami stromymi nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych z dachami płaskimi nie większą niż 3 m,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 2) powierzchnię zabudowy:
 - a) nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej na terenach od **1MNW** do **23MNW**,
 - b) nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **24MNW**;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) od 0 do 0,6 na terenach od 1MNW do 27MNW,
 - b) od 0 do 0,75 na terenie 28MNW;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych na terenach od **1MNW** do **23MNW**: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8,
 - b) budynków mieszkalnych na terenie **24MNW**: dachy płaskie,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych na terenach od **1MNW** do **23MNW**: dachy płaskie albo strome,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych na terenie **24MNW**: dachy płaskie,
 - e) wiat: dowolną;
- 7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego może stanowić nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 9) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonych symbolami: **1MNW-U**, **2MNW-U**, **3MNW-U**, **4MNW-U**, **5MNW-U**, **7MNW-U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) jednego budynku usługowego;
- 3) usług handlu w budynku usługowym o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 4) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 6) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 10 m;
- 7) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m².

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

1) wysokość:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych z dachami stromymi: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- b) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych z dachami płaskimi: nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- c) budynków gospodarczo-garażowych z dachami stromymi nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
- d) budynków gospodarczo-garażowych z dachami płaskimi nie większą niż 3 m,
- e) wiat nie większą niż 3 m;

2) powierzchnię zabudowy:

- a) nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej na terenach od **1MNW-U** do **5MNW-U**,
- b) nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej na terenie **7MNW-U**;

3) intensywność zabudowy:

- a) od 0 do 0,6 na terenach od **1MNW-U** do **5MNW-U**,
- b) od 0 do 0,75 na terenie **7MNW-U**;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;

6) geometrię dachów:

- a) budynków mieszkalnych na terenach od **1MNW-U** do **5MNW-U**: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8,
- b) budynków mieszkalnych na terenie **7MNW-U**: dachy płaskie lub strome, z zastrzeżeniem pkt 7,
- c) budynków usługowych: dachy płaskie lub strome z zastrzeżeniem pkt 7,
- d) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub strome,
- e) wiat: dowolną;

7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych i usługowych jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

- 8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego może stanowić nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 9) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) dwa stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub lokalu handlowego,
 - c) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego, innego niż handlowy;
- 10) liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **6MNW-U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) lokalu usługowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z usługami handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²;
- 3) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 4) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 10 m;
- 6) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m².

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

- 1) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych z dachami stromymi nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych z dachami płaskimi nie większą niż 3 m,
 - d) wiat nie większą niż 3 m;

- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 7 i 8,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub strome,
 - c) wiat: dowolną;
- 7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego może stanowić nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 9) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) dwa stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
 - c) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, innego niż handlowy;
- 10) liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) budynków rekreacji indywidualnej;
- 2) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 10 m.

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

- 1) wysokość:

- a) budynków rekreacji indywidualnej nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- b) wiat nie większą niż 3 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 350 m²;
- 6) geometrię dachów: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynków rekreacji indywidualnej, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 7) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż jedno stanowisko na jeden budynek rekreacji indywidualnej.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej, oznaczonych symbolami od **1RZM** do **3RZM**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego wyłącznie na terenie **1RZM**;
- 2) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych, inwentarskich;
- 3) budowli rolniczych;
- 4) wiat.

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

- 1) wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków magazynowych, inwentarskich i budowli rolniczych: nie większą niż 12 m,
 - d) wiat nie większą niż 6 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 1,2;

- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub strome,
 - c) budynków magazynowych i inwentarskich: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 45°,
 - d) wiat: dowolną;
- 7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego może stanowić nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 9) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny.

§ 12. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **1U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku usługowego;
- 2) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 3) usług handlu w budynku usługowym o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m²;
- 4) przekryć namiotowych i powłok pneumatycznych;
- 5) budynków gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich;
- 6) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 10 m;
- 7) wiat;
- 8) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m² albo pylonu reklamowego o wysokości nie większej niż 6 m i wymiarach w rzucie: nie więcej niż 1 m x 2 m.

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

- 1) wysokość:
 - a) budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 10 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych, budynków magazynowych i inwentarskich: nie większą niż 12 m,
 - d) wiat nie większą niż 6 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynków usługowych, mieszkalnych, gospodarczo-garażowych, magazynowych i inwentarskich: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7,
 - b) przekryć namiotowych, powłok pneumatycznych i wiat: dowolną;
- 7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego może stanowić nie więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 9) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) dwa stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni sprzedaży lokalu handlowego,
 - c) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, innego niż handlowy;

- 10) liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług, oznaczonego symbolem **2U** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku usługowego;
- 2) lokalu mieszkalnego w budynku usługowym;
- 3) usług handlu w budynku usługowym o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;
- 4) jednego wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 5) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²;
- 6) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2 m².

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

- 1) wysokość:
 - a) budynków usługowych z dachami stromymi: nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków usługowych z dachami płaskimi: nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - c) budynków gospodarczo-garażowych z dachami stromymi nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) budynków gospodarczo-garażowych z dachami płaskimi nie większą niż 3 m,
 - e) wiat nie większą niż 3 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 0,75;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 6) geometrię dachów:
 - a) budynków usługowych: dachy płaskie lub strome z zastrzeżeniem pkt 7,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub strome,

- c) wiat: dowolną;
- 7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków usługowych jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 8) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) dwa stanowiska na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - c) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy;
- 9) liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 14. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 10 m, wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej geometrii dachu, ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

2. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych ustala się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu produkcji lub usług, oznaczonego symbolem **P-U**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków i budowli produkcyjnych, magazynowych oraz składów;
- 2) budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;
- 3) wiat;
- 4) urządzeń budowlanych i technicznych związanych z budynkami lokalizowanymi na terenie;
- 5) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW oraz urządzeń wytwarzających

energię z odnawialnych źródeł energii, innych niż wolnostojące, z zastrzeżeniem, że ich strefy ochronne będą się zawierać w granicach terenów inwestycji, na których będą zlokalizowane;

- 6) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej lub produkcyjnej na elewacjach o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 15 m² albo pylonu reklamowego o wysokości nie większej niż 12 m i wymiarach w rzucie: nie więcej niż 2 m x 4 m.

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych nie większą niż 12 m;
- 2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 0,9;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;
- 6) dowolną geometrię dachów;
- 7) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) jedno stanowisko na 3 pracowników budynku produkcyjnego i magazynowego, zatrudnionych na jednej zmianie,
 - b) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego,
 - c) jedno stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy;
- 8) liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Ustala się nakaz stosowania oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu dostosowanego do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekty, które oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia.

§ 16. W zakresie zasad zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolami **1L** i **2L**, ustala się zachowanie i użytkowanie terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. W zakresie zasad zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami **1Z** i **2Z**, ustala się zagospodarowanie terenów zieleni wielopiętrową, złożoną z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, stanowiących barierę funkcjonalną i optyczną.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP** i **2ZP**, ustala się:

- 3) dopuszczenie lokalizacji: urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 10 m, wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m², wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej geometrii dachu;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 70% powierzchni terenu.

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

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

§ 20. W zakresie zasad zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami od **1KR** do **26KR**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. W zakresie zasad zagospodarowania terenu drogi dojazdowej, oznaczonego symbolem **KDD**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi.

§ 22. 1. 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 oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie uwarunkowań wynikających z lokalizacji terenów wskazanych na rysunkach planu w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin;
- 2) Rogalińskiego Parku Krajobrazowego;
- 3) obszaru Natura 2000 – specjalnego obszaru ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty PLH300012;
- 4) obszaru Natura 2000 – obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017;
- 5) Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Łęgi Mechlińskie”;
- 6) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%.

2. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% dopuszcza się lokalizację zabudowy pod warunkiem:

- 1) wykonania budynków bez podpiwniczenia;
- 2) wyniesienia poziomu posadzki budynków co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1%;
- 3) umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1%;
- 4) zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwość, bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwość związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na obiekty budowlane;
- 5) zabezpieczenia infrastruktury technicznej przed oddziaływaniem wód powodziowych;
- 6) zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego;
- 7) zmiany ukształtowania terenu wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji;
- 8) zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej: zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) szerokość frontów działek budowlanych: nie mniej niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna: od 70° do 110°.

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

- 1) lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Śrem – Poznań, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana o szerokości 38 m na każdą stronę od osi gazociągu.

§ 25. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą – z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 27. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Śremie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Projekt wyłożony do publicznego wglądu
w dniach od 15.03.2024 r. do 08.04.2024 r.
dyskusja publiczna: 18.03.2024 r. i 29.03.2024 r.
termin składania uwag: do 24.04.2024 r.

§ 29. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

**UZASADNIENIE
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE
z dnia**

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

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.

Projekt planu opracowano zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 436/XXXIX/2022 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem. Granicą przystąpienia objęto obszar o powierzchni ok. 62,6 ha.

Zasadniczym celem opracowania było dokonanie zmian wynikających m.in. ze złożonych wniosków, w tym modyfikacji wybranych ustaleń obowiązujących planów, to jest:

- umożliwienie lokalizacji zabudowy związanej z rolnictwem w Orkowie,
- umożliwianie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz modyfikacja układu komunikacyjnego w Zbrudzewie,
- umożliwienie lokalizacji ośrodka jeździeckiego w Dąbrowie,
- umożliwienie lokalizacji obiektów sportowo - rekreacyjnych oraz komunikacji w Bystrzku (miejscowość Łęg),
- przesunięcie linii zabudowy w rejonie ul. Witkiewicza w Śremie,

- umożliwienie lokalizacji lokalu mieszkalnego w budynku usługowym w rejonie ul. Ks. Jana Kajetańczyka w Śremie,

- umożliwienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, modyfikacja ustaleń dotyczących zabudowy letniskowej oraz możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w rejonie ul. Jeziornej w Śremie.

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) w Zbrudzewie:

a) teren G_MR – teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w ramach którego dopuszcza się:

- lokalizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscu istniejącej, usługowej,
- usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m²,

b) teren G_M4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

c) teren G_ZP – teren zieleni urządzonej, w ramach którego dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków

d) teren G_P2 – teren zabudowy produkcyjno-usługowej w ramach którego dopuszcza się:

- lokalizację zabudowy produkcyjnej, produkcyjno-usługowej, usługowej,
- usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²;

2) w Orkowie:

a) teren F_MR - teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej, w ramach którego dopuszcza się:

- lokalizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, usługowej,
- usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,

- b) teren F_RZ - teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, usługowej, usługi lokalne;
- 3) w Dąbrowie: teren J_U – teren zabudowy usługowej, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i usługi agroturystyki, lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej.
- 4) w Bystrzku: teren K_US – teren usług sportu i rekreacji;
- 5) w Śremie:
- a) teren A_M3 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w ramach którego dopuszcza się:
- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, usługowej,
 - usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,
- b) teren C_M3 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w ramach którego dopuszcza się:
- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, usługowej,
 - usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,
- c) teren D_M3 - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w ramach którego dopuszcza się:
- lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, usługowej,
 - usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,
- d) teren D_ML – teren zabudowy letniskowej, w ramach którego dopuszcza się:
- lokalizację zabudowy rekreacji indywidualnej, sportowej i rekreacyjnej, usługowej,
 - usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m².

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

Projekt miejscowego planu obejmuje swym zasięgiem obszary chronione:

- 1) Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty PLH300012,
- 2) Natura 2000 Ostoja Rogalińska PLB300017,
- 3) Zespół Przyrodniczo Krajobrazowy „Łęgi Mechlińskie”,
- 4) Rogaliński Park Krajobrazowy.

Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru objętego koncesją nr 29/2001/Ł z 08.05.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem – Jarocin”, ważną do 08.05.2047 r.

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, 1113, 1501, 1506, 1719, 1890, 1688, 1906 i 2029) 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.

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, architektury i urbanistyki: wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, dostosowane zostały: wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów,

b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń określających sposób zagospodarowania terenów, wskazanie rodzaju obiektów budowlanych dopuszczonych do lokalizacji, formę, gabaryty nowej zabudowy oraz sposób jej sytuowania,

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: wskazano sposób zaopatrzenia w media, gospodarowanie odpadami, odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, wód opadowych i roztopowych, sposób wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków; w granicach opracowania brak gruntów rolnych klasy III wymagających uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze,

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: wskazano strefy ochrony konserwatorskiej dla stanowisk archeologicznych,

e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami: ustalono obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

g) walorów ekonomicznych przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, w sposób nie budzący konfliktów pomiędzy funkcją projektowaną a istniejącą zabudową,

h) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu nie naruszają praw własności,

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 publicznych,

k) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu miejscowego 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 miejscowego planu i wyłożeniu projektu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu lokalnym. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu. 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: w projekcie planu uwzględniono postulaty zawarte w złożonych wnioskach;

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 publicznych z dostępem bezpośrednim lub poprzez projektowane drogi wewnętrzne oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego;

4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: stwierdzono zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Śrem w latach 2014 – 2018 na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Śremie Nr 472/XLIX/18 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

5) sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami: uwzględniono poprzez zawarcie ustaleń adekwatnych do zakresu możliwości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie, to jest dostępności do dróg publicznych i zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingowych. Wszelkie obiekty budowlane, możliwe do realizacji na podstawie ustaleń planu będą projektowane zgodnie z zasadami techniczno-budowlanymi, określonymi w przepisach odrębnych, w szczególności zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2022 r. poz. 1225);

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

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.