

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

- projekt -

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
terenu położonego w Śremie przy ul. Szkolnej**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz.1130), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Śremie przy ul. Szkolnej po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, uchwalonego uchwałą Nr 495/XLIII/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem.

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Śremie przy ul. Szkolnej”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) budynku gospodarczym należy przez to rozumieć również garaż lub budynek łączący funkcje gospodarcze i garażowe w dowolnych proporcjach;

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

2) dachu płaskim należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;

3) dachu stromym należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy należy przez to rozumieć 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;

5) urządzeniach sportowych i rekreacyjnych należy przez to rozumieć takie urządzenia, jak: place zabaw, place treningowe, place do gier, korty tenisowe, boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne;

6) wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyższej i najniższej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW 6MNW i 7MNW**;

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

3) tereny zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1ZP-WS, 2ZP-WS, 3ZP-WS i 4ZP-WS**;

4) teren infrastruktury technicznej, oznaczony symbolem **1I**;

5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD**.

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

§ 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 nieprzekraczalnymi 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,

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

- 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) 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;
  - 5) zakaz lokalizacji:
    - a) obiektów budowlanych i ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych betonowych przęseł ogrodzeniowych,
    - b) garaży blaszanych,
    - c) reklam, z wyjątkiem szyldów, 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 dołów chłonnych, beczek na deszczówkę, wodnych placów zabaw, placów deszczowych, rozumianych 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:

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

- a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MNW** do **7MNW**,
  - b) zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży na terenie **1U**, jeśli funkcja obiektów będzie tego wymagała
  - c) domów opieki społecznej na terenie **1U**, jeśli funkcja obiektów będzie tego wymagała
  - d) rekreacyjno-wypoczynkowych na terenach od **1ZP-WS** do **4ZP-WS**;
- 7) zakaz lokalizacji:
- a) miejsc postojowych, dojazdów i dojazdów na tej części powierzchni działki budowlanej, która stanowi powierzchnię biologicznie czynną,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
    - inwestycji celu publicznego,
    - zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha,
  - d) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw,
  - e) usług demontażu pojazdów i maszyn,
  - f) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu,
  - g) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów,
  - h) składow otwartych,
  - i) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe,
  - j) produkcji, przetwórstwa i działalności wydobywczej.

§ 6. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW i 7MNW**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 3) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>;
- 4) jednego szyldu na elewacjach dla każdej działalności usługowej w lokalu użytkowym, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 1 m<sup>2</sup>.

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

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

- 1) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,4;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
  - b) budynków gospodarczych z dachami stromymi nie większą niż 6 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - c) budynków gospodarczych z dachami płaskimi nie większą niż 3 m,
  - d) wiat nie większą niż 3 m;
- 5) geometrię dachów:
  - a) budynków mieszkalnych: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7,
  - b) budynków gospodarczych: dachy płaskie albo strome,
  - c) wiat: dowolną;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 7) 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;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 9) liczba miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejsza niż:
  - a) dwa miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) jedno miejsce na lokal użytkowy;
- 10) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 7. 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) usług handlu w budynku usługowym o łącznej powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m<sup>2</sup>;

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

- 3) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m<sup>2</sup>;
- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 15 m;
- 5) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej na elewacjach, o powierzchni ekspozycji nie większej niż 2 m<sup>2</sup>.

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

- 1) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,8;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 40%;
- 4) wysokość zabudowy:
  - a) budynków usługowych z dachami płaskimi nie większą niż 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - b) budynków usługowych z dachami stromymi nie większą niż 12 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
  - c) wiat nie większą niż 3 m;
- 5) geometrię dachów:
  - a) budynków usługowych: dachy płaskie albo dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6,
  - b) wiat: dowolną;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków usługowych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 8) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż:
  - a) jedno na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) jedno na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego, innego niż handlowy;
- 9) liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

§ 8.1 W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **1ZP-WS, 2ZP-WS, 3ZP-WS i 4ZP-WS**, ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 15 m, wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, wysokości nie większej niż 4 m i dowolnej geometrii dachu, ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%.

2. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych ustala się zagospodarowanie terenu **4ZP-WS** zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej, oznaczonego symbolem **1I**, ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń budowlanych oraz obiektów infrastruktury technicznej o wysokości zabudowy nie większej niż 4 m;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%.

§ 10. W zakresie zasad zagospodarowania terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD i 6KDD**, ustala się:

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

§ 11. 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji terenów wskazanych na rysunku w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin;
- 2) obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.  
Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.  
Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.  
Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

§12. 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 mniejszą 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°.

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

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z terenów dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD** i **6KDD** lub z przyległych dróg na działkach nr ewid. 1725/18 oraz nr ewid. 1725/23.

§ 15. 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 w obrębie wszystkich terenów objętych planem;
- 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.

§ 16. 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.



Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

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

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śreму.

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

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**terenu położonego w Śremie przy ul. Szkolnej**

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. z 2023 r. poz. 1688).

Projekt planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 550/XLVIII/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 października 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Śremie przy ul. Szkolnej. Granicą przystąpienia objęto obszar o powierzchni ok. 14,13 ha.

Zasadniczym celem opracowania była modyfikacja szczegółowych parametrów obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Szkolnej na terenie miasta Śrem i wsi Kawcze, przyjętego uchwałą nr 462/LI/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 września 2010 r. (Dz. U. Woj. Wielk. Nr 231, poz. 4285 z dnia 16 listopada 2010 r.) w zakresie zmiany przebiegu dróg.

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

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem obszar opracowania zawiera w swych granicach:

- 1) teren A\_M4 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej;
- 2) teren A\_U - teren zabudowy usługowej, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej - usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m<sup>2</sup>, drobna produkcja;
- 3) teren A\_ZP - teren zieleni urządzonej, w ramach którego dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków.

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

Obszar objęty planem położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin, obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego oraz objęty jest koncesją nr 29/2001/Ł z dnia 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”, ważnej do dnia 08.05.2047 r.

Zgodnie z audytem krajobrazowym województwa wielkopolskiego przyjętym Uchwałą Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. obszar objęty planem stanowi krajobraz o typie wiejskim z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola.

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 2024 r. poz. 1112) 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;

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

- 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) potrzeby zrównoważonego rozwoju: uwzględniono poprzez ustalenie funkcji mieszkaniowej jako rozszerzenia istniejącej tożsamej funkcji w sąsiedztwie opracowania, zgodnie z ustaleniami Studium oraz przy uwzględnieniu zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości, bez naruszenia równowagi przyrodniczej z uwagi na brak występowania obszarów chronionych przyrodniczo,

- c) 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,

- d) 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 klas I-III i gruntów leśnych wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,

- e) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, z uwagi na brak stanowisk archeologicznych oraz innych obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej,

- f) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami: ustalono obowiązek

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz lokalizację miejsc 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 planu nie naruszają prawa 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 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 rozpoczęciu konsultacji społecznych zostały opublikowane w prasie o zasięgu lokalnym. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu, tablicy elektronicznej w siedzibie Urzędu oraz na stronie internetowej Urzędu. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplety dokumentów podlegające konsultacjom społecznym zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, 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,

o) potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska: ustalenia planu pod funkcje mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej wykluczają możliwość lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

p) potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej: w planie nie wyznaczono terenów związanych z rolnictwem;

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 planie 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 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 analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Śrem w czasie VIII kadencji Rady Miejskiej w Śremie. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 608/LII/2024 z dnia 11 kwietnia 2024 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, z 2023 r. poz. 2442 i 2024 r. poz. 726);

Projekt poddany konsultacjom społecznym od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Punkt konsultacyjny prowadzony od 21.10.2024 r. do 20.11.2024 r.

Spotkanie otwarte: 05.11.2024 r.

Termin składania uwag: do 20.11.2024 r.

6) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: tereny objęte planem stanowią w znacznej części własność Gminy Śrem; prognozuje się, że ustalenie nowego kształtu terenów inwestycyjnych, przy jednoczesnym braku kosztów związanych z koniecznością wykupu gruntów pod drogi, przyczyni się do zwiększenia dochodów gminy poprzez wpływy ze sprzedaży gruntów oraz podatku od nieruchomości.

Plan nie określa zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ zgodnie z pismem Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ujęte w gminnej lub wojewódzkiej ewidencji zabytków nieruchomych czy zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

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.