

Projekt

z dnia 23 sierpnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
"Mechlin-południe"**

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 obszaru „Mechlin-południe” 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, opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – 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;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

§ 2. 1. Określenie „budynek gospodarczo-garażowy” oznacza budynek gospodarczy, garaż lub budynek łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach.

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

3. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

4. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane zewnętrzne krawędzie nadziemnych zewnętrznych ścian budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat, mierzone po obrysie krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, od linii rozgraniczających tereny dróg.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami od **1MNW** do **4MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony symbolem **1MNW-U**;
- 3) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony symbolem **1CZ**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**;
- 5) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolami od **1KDD** do **3KDD**.

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 i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczanymi liniami zabudowy, innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) schody, pochylnie i spoczniki mogą wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) możliwość:
 - a) lokalizowania obiektów małej architektury,
 - b) wydzielania działek o dowolnej powierzchni służących powiększeniu nieruchomości sąsiedniej w ramach danego przeznaczenia terenu oraz związanych z lokalizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

- c) przebudowy lub nadbudowy budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) lokalizacji budynków gospodarczo–garażowych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadku budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy;
- 3) zakaz lokalizacji:
- a) obiektów budowlanych i ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych betonowych przęseł ogrodzeniowych,
 - b) garaży blaszanych,
 - c) miejsc do parkowania na powierzchniach biologicznie czynnych,
 - d) 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 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) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zagospodarowanych terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach od **1MNW** do **4MNW**,
 - b) mieszkaniowo – usługowych na terenie **1MNW-U**.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę konserwatorską cmentarza rodziny Skrzydlewskich wraz z kaplicą cmentarną na terenie **1CZ**, ujętych w gminnej ewidencji zabytków pod nr ME.07 i ME.08 oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków, zgodnie z ustawą 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, 1688 i z 2017 r. poz. 1595).

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

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) nie więcej niż dwóch budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 70 m²;
- 3) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m².

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

- 1) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;
- 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 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;
- 5) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub 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 nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 9) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - a) dwa na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jedno na 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego symbolem **1MNW-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 100 m²;
- 4) budynków gospodarczo-garażowych o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 150 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 4 m².

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

- 1) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,6;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 30%;

4) wysokość zabudowy:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych: 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 4m;

5) geometrię dachów:

- a) budynków mieszkalnych i usługowych: dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7,
 - b) budynków gospodarczo-garażowych: dachy płaskie lub strome,
 - c) wiat: dowolną;
- 6) 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;
- 7) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych i usługowych, o wysokości nie większej niż 4 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego nie może stanowić więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;
- 9) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż:
- a) dwa na jeden lokal mieszkalny,
 - b) jedno na 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub lokalu handlowego,
 - c) jedno na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego, innego niż handlowy.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu cmentarza zamkniętego, oznaczonego symbolem **1CZ**, ustala się:

- 1) dopuszczenie remontu kaplicy cmentarnej;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%.

§ 10. W zakresie zasad zagospodarowania terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **1KR**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

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

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

§ 12. 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:

- 1) obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin;
- 2) obszaru objętego planem w granicach obszaru Natura 2000 – specjalnego obszaru ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty PLH300012;
- 3) części obszaru objętego planem w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z następującymi warunkami:

- 1) wykonania budynków bez podpiwniczenia;
- 2) zakazu lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) wyniesienia poziomu posadzki budynków co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1%;
- 4) umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej 1%;

- 5) zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na obiekty budowlane;
- 6) zabezpieczenia infrastruktury technicznej przed oddziaływaniem wód powodziowych;
- 7) zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego;
- 8) zmiany ukształtowania terenu wyłącznie w zakresie niezbędnym do realizacji inwestycji.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokości frontów działek nie mniejsze niż 22,0 m;
- 2) powierzchnie działek nie mniejsze niż 1000 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi od 75° do 105°.

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

- 1) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przebiegu linii radiowej dalekiego zasięgu w relacji RTCN Poznań/Śrem – SLR Domachowo oraz jej strefy ochronnej o szerokości 30 m na każdą stronę od osi linii, w której obowiązuje ograniczenie wysokości zabudowy do 30 m n.p.t., do czasu zakończenia funkcjonowania linii.

§ 15. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg publicznych, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) liczbę miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji oraz prowadzenia 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.

§ 17. 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.

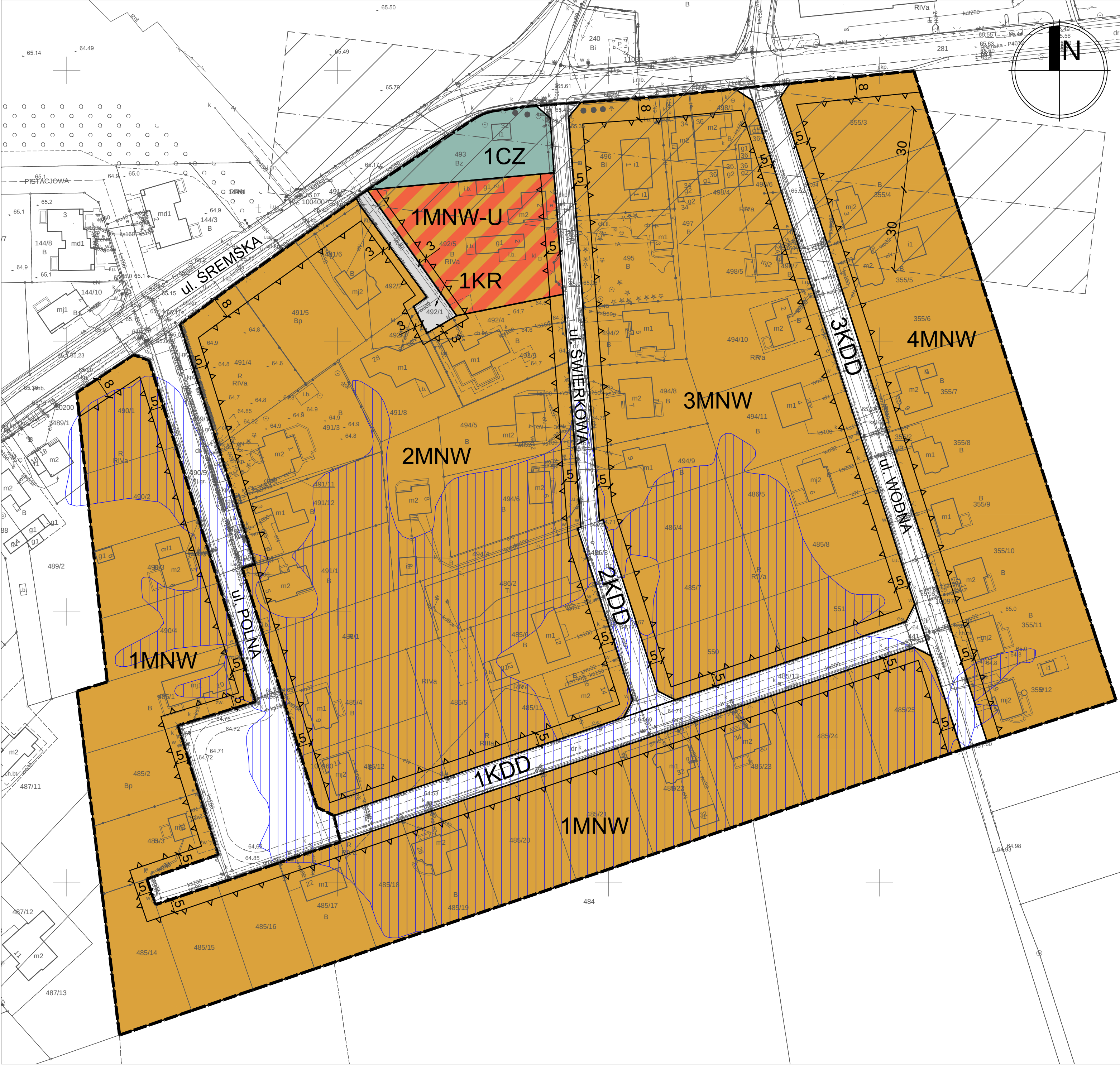
§ 18. Ustala się 30% stawkę, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

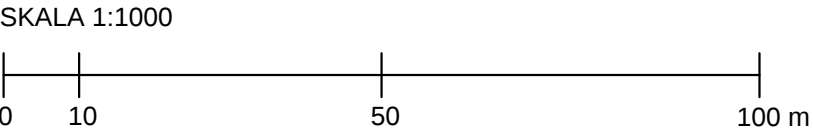
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU "MECHLIN - POŁUDNIE"



- OZNACZENIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - MNW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
 - MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
 - CZ** TEREN CMENTARZA ZAMKNIĘTEGO
 - KR** TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
 - KDD** TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
 - OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
 - LINIA RADIOWA DALEKIEGO ZASIĘGU W RELACJI RTCN POZNAN/ŚREM - SLR DOMACHOWO WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
 - OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH:
 - GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN
 - OBSZARU NATURA 2000: SPECJALNY OBSZAR OCHRONY SIEDLISK ROGALIŃSKA DOLINA WARTY PLH300012



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M3** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- ZC** TERENY CMENTARZY (W TYM ZABYTKOWYCH)
- PAS OCHRONY LINII RADIOWEJ
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie nie rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ plan takich zadań nie przewiduje.

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 2024 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR

RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru "Mechlin-południe"**

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 rozstrzygnięcie stanowią załączniki do uchwały.

Projekt planu został opracowany 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).

Projekt planu został opracowany zgodnie z uchwałą Nr 493/XLIII/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru „Mechlin-południe”. Granicą przystąpienia objęto obszar o powierzchni około 8,8 ha.

Zasadniczym celem opracowania było wyeliminowanie obowiązujących w granicach opracowania aktów prawa miejscowego które zostały sporządzone na podstawie przepisów prawa, które utraciły już moc. Działanie to stanowiło więc realizację normy, o której mowa w art. 33 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie wraz ze zmianą przepisów ustaw akty prawa miejscowego powinny ulegać stosownym zmianom.

Dodatkowo Burmistrz Śremu uwzględnił wniosek osoby fizycznej o zmianę obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek o nr ewid.: 485/14, 485/15, 485/16, 492/5, 492/4, 491/9, 495, obręb Mechlin, dotyczący zmniejszenia linii zabudowy do 5 m, dopuszczenia możliwości lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży, z możliwością stosowania dachów płaskich, gdy ich wysokość nie przekracza 4 m oraz umożliwienia ich lokalizacji przy granicy z działkami sąsiednimi.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, uchwalonym uchwałą Nr 495/XLIII/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem obszar opracowania zawiera w swych granicach:

1) teren I_M3 – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, w ramach którego dopuszcza się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, usługowej,

b) usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²,

2) teren I_ZC – teren cmentarzy (w tym zabytkowych), w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług kultu.

Ponadto, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji. Mimo że zgodnie ze studium dla terenu I_M3 postuluje się powierzchnię zabudowy na poziomie nie większym niż 25%, to z uwagi na zagospodarowanie części działek objętych planem, ustalono wyższy wskaźnik (30 %), który z kolei odpowiada wskaźnikom ustalonym w dotychczas obowiązujących planach miejscowych.

Plan miejscowy obejmuje swym zasięgiem obszar chroniony Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty PLH300012.

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.

W planie nie wskazano strefy ochrony sanitarnej cmentarza, to jest strefy wyznaczonej w odległości od 50 m do 150 m od terenu cmentarza, wprowadzającej ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. Nr 52, poz. 315).

Na zabytkowym cmentarzu, stanowiącym własność rodziny Skrzydlewskich-Watta, zlokalizowanym na działce o nr ewid. 493, ostatni z 9 pochówków przeprowadzono w 1945 r. Bezspornym zatem jest fakt, że miejsce to nie służy od blisko 80 lat chowaniu zmarłych, a biorąc pod uwagę współczesne uwarunkowania zakładania cmentarzy nie wskazuje na perspektywę wykorzystania go jako miejsca pochówku.

Cmentarz nie był ani wyznaniowym, ani komunalnym. Brak jest dokumentów potwierdzających założenie cmentarza, jak i potwierdzających jego formalne zamknięcie.

Przedmiotowa działka o powierzchni 0,1174 ha, stanowiła współwłasność osób fizycznych, jednak nieruchomości ma już status nieruchomości o nieuregulowanym stanie prawnym. Warto dodać, że już w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem uchwalonym uchwałą Nr 16/LIV/94 Rady Miasta i Gminy Śrem z dnia 25.05.1994 r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 12, poz. 121), w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarza dopuszczona została lokalizacja zabudowy zagrodowej (MR), w tym budynków mieszkalnych. W zmianie przywołanego planu, uchwalonej uchwałą Nr 153/XV/99 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 października 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 82, poz. 1565), teren bezpośrednio sąsiadujący z cmentarzem (m.in. działki o nr ewid.: 492/5, 491/6, 492/2, 491/8 i 491/9) został przeznaczony pod działalność gospodarczą z zabudową mieszkaniową (GM). W efekcie na sąsiednich działkach budowlanych powstały budynki mieszkalne jednorodzinne usytuowane w odległości od 7 m do 58 m od granic cmentarza.

Nadto, projekt planu został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Śremie (opinia sanitarna z 10.05.2024 r. znak ON-NS.9011.17.6.2024) oraz Wielkopolskim Państwowym Wojewódzkim Inspektorem Sanitarnym w Poznaniu (opinia sanitarna z 23.04.2024 r. znak DN-NS.9011.492.2023).

Powstała zabudowa mieszkaniowa podłączona jest do sieci wodociągowej, a dodatkowo cały teren objęty planem uzbrojony jest w sieć wodociągową.

Biorąc powyższe pod uwagę uznano, że zbyt daleko idącym i nieproporcjonalnym byłoby w takich warunkach ograniczanie praw właścicieli terenów sąsiednich do zabudowy poprzez wprowadzenie strefy ochrony sanitarnej.

Obszar objęty planem nie wymagał zaopiniowania przez operatorów systemu elektroenergetycznego i gazowego, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit. a tiret 9 i 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ze względu na brak lokalizacji sieci powodujących konieczność ustalenia ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

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;
- 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 związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i 4 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) w uzasadnieniu przedstawia się:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z:

a) wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz 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, 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: uwzględniono wytyczne Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu,

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,

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

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

h) 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,

i) potrzeb interesu publicznego: zabezpieczone zostały, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych,

j) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy wszelkich sieci infrastruktury technicznej,

k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i poddaniu konsultacjom społecznym projektu zostały opublikowane w prasie o zasięgu lokalnym. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu i na terenie sołectwa Mechlin. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy projekt poddany konsultacjom społecznym zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), 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 BIP,

m) 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 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 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 z 2024 poz. 726);

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.

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski