

Projekt

z dnia 22 sierpnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2024 r.

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

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

§ 1. 1. Uchwala się zmianę uchwały Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2021 r. poz. 7124) po stwierdzeniu, że nie narusza ona 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. W uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie w § 15 w ust. 1 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje pkt 5 o treści: „5) myjni samochodowej.”.

§ 2. Nie ulegają zmianie:

- 1) rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie;
- 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 do niniejszej uchwały stanowi załącznik nr 1 – dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Burmistrz Śremu

Grzegorz Wiśniewski

Załącznik do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 2024 r.

Załącznik1.gml

**Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego**

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2024 r.

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

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

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.

W myśl art. 27 ww. ustawy zmiana planu ogólnego lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

Uchwała Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 4428)¹⁾, zmieniona została uchwałą Nr 284/XXVII/2021 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 22 kwietnia 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 3534).

Obwieszczeniem Nr 26/XXX/2021 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 września 2021 r. ogłoszono tekst jednolity uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2021 r. poz. 7124).

¹⁾ Rozstrzygnięcie nadzorcze nr KN-I.4131.1.354.2013.2 z dnia 10.07.2013 r. Wojewody Wielkopolskiego (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 4413) wraz ze sprostowaniem nr KN-I.4131.1.378.2013.2 z dnia 18.07.2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 4617).

Przedmiotowy projekt zmiany planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 502/XLIV/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie.

Zasadniczym celem opracowania było umożliwienie lokalizacji myjni samochodowej na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem 2U.

Warto w tym miejscu zaznaczyć, że uchwała 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie została uchwalona w czasie obowiązywania Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem zatwierdzonego uchwałą Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmienionej uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r. Natomiast aktualnie obowiązuje nowe studium uchwalone 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.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem obszar objęty obowiązującym od 2013 r. planem zawiera w swych granicach:

1) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem C_U, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m², drobna produkcja;

2) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczony symbolem C_M2, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m²;

3) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem C_M3, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, a także usługowej oraz dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m²;

4) teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczony symbolem B_M2, w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy: mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, usługowej oraz ustala się zachowanie charakteru zabudowy w formie willi miejskich, dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m², a wszystko to z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Z uwagi na to, że przedmiotowa zmiana planu sprowadza się do nieznacznej modyfikacji dokumentu już przyjętego, Burmistrz Śremu uzyskał od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Śremie zgodę na odstępnie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

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

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

1) sposób realizacji wymogów wynikających z:

a) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy, a na podstawie otaczającej zabudowy dostosowane zostały: wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów; w uchwale nie zawarto wskaźników dla procedury scalania i podziałów, gdyż nie ma terenów predysponowanych do przeprowadzenia takiej procedury,

b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie,

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie zostały ustalone zasady w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych, sposobu wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych; nie było konieczności wystąpienia o uzyskanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie ustalono strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240): dla terenów zabudowy ustalono lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f) walorów ekonomicznych przestrzeni: teren objęty zmianą planu miejscowego zlokalizowany jest w sąsiedztwie drogi powiatowej, usług, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenu zieleni urządzonej. Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzonych, uchwałą Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r., funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy. Lokalizacje poszczególnych funkcji podyktowane były dostępnością komunikacyjną i odpowiednią dla lokalizacji inwestycji powierzchnią gruntów przeznaczonych do zabudowy,

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

h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie,

i) potrzeb interesu publicznego: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie,

j) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie,

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

m) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie;

2) organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: interesy prywatne zostały wyrażone przez właścicieli nieruchomości objętych niniejszym opracowaniem w złożonych wnioskach o sporządzenie zmiany obowiązującego planu. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Śremu;

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni: zostały określone w uchwale Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie;

4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: stwierdzono zgodność z wynikami 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; natomiast w zakresie zasad uniwersalnego projektowania uwzględniono je w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń planu; wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu;

5) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego z 2013 r.; wprowadzone zmiany nie będą generowały zmian w tym zakresie.

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