

**Projekt**

z dnia 30 maja 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
położonego przy ul. Leśnej w Nochowiu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Leśnej w Nochowiu, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r.).

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Leśnej w Nochowiu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag 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 zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek.

§ 2. 1. Określenie „budynek gospodarczo-garażowy” oznacza budynek gospodarczy albo garaż albo budynek gospodarczy z częścią garażową.

2. Określenie „budynek mieszkalno-usługowy” oznacza budynek, w którym zlokalizowane jest jedno mieszkanie oraz jeden lokal usługowy o dowolnej powierzchni całkowitej.

3. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku połaci do  $10^\circ$ .

4. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwuspadowy z kalenicą i ze ścianami szczytowymi, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale  $30^\circ - 45^\circ$ .

5. Określenie „szerokość elewacji frontowej budynków” oznacza wymiar szerokości elewacji budynku mieszkalnego na działce budowlanej od strony jej granicy przyległej do linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana.

6. Określenie „intensywność zabudowy” oznacza wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

7. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą minimalną odległość, w której dopuszcza się lokalizację budynków od linii rozgraniczających dróg.

8. Określenie „obowiązująca linia zabudowy” oznacza taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 70 % długości elewacji frontowej każdego z budynków mieszkalnych, przy czym:

- 1) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza obowiązujące linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m;
- 2) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza obowiązujące linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza obowiązujące linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 4) dla budynków gospodarczo-garażowych linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.

9. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty prostokątne nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym i krawędzi dachów wiat na powierzchnię działki budowlanej.

10. Określenie „urządzenia sportowe i rekreacyjne” oznacza takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, itp.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN i 17MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) tereny zieleni, oznaczone symbolami **1Z i 2Z**;
- 5) tereny lasów, oznaczone symbolami **1ZL i 2ZL**;
- 6) teren zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **Z/WS**;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R i 2R**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW i 16KDW**;
- 9) teren ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KX**;
- 10) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) budynków wyłącznie na działkach budowlanych, na których znajduje się wyznaczona planem nieprzekraczalna lub obowiązująca linia zabudowy;
- 3) dojeżdż i dojazdów;
- 4) budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;

5) urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach.

2. Dopuszcza się dowolną powierzchnię i dowolną szerokość frontu działek budowlanych związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie.

4. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) ich rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów;
- 2) rozbudowę budynków wykraczających poza linie zabudowy, zgodnie z tymi liniami;
- 3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
  - a) gdy nie są spełnione wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
  - b) zachowania istniejącej funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej tej funkcji.

5. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

- 1) kolory dominujące dla ścian budynków – odcienie szarości, bieli i odcienie kolorów pastelowych, naturalnych drewna i ceramiki, przy czym jeden wybrany kolor musi pokryć przynajmniej 70% powierzchni ścian wszystkich elewacji budynku;
- 2) wprowadzanie kolorów uzupełniających dla:
  - a) podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
  - b) podkreślenia detali architektonicznych;
- 3) kolorystyka dachów stromych w odcieniach czerwieni i szarości.

6. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;



- 2) atrap dachów stromych na budynkach;
- 3) garaży blaszanych;
- 4) budynków z typowych betonowych elementów prefabrykowanych.

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

- 1) gromadzenie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków, w postaci wód opadowych i roztopowych, z powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych z zastrzeżeniem § 21 pkt 3;
- 7) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
  - a) **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **MN/U** - jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego w granicach oznaczonych na rysunku, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 poz. 2187, 1086, 1595, z 2018 r. poz. 10).

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **7MN**, **8MN** i **13MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej na działce budowlanej;
- 2) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) wiat;
- 4) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) na terenach: **1MN**, **7MN** i **13MN** - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m,
  - b) na terenie **8MN** - nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 11,0 m;
- 2) poziom posadzki parteru budynku na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie większą niż 5,5 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) dla terenów: **1MN**, **7MN** i **13MN** w przedziale 0,0 - 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 - 0,6,
  - b) dla terenu **8MN** w przedziale 0,0 - 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 - 0,9;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, z zastrzeżeniem pkt 8, nad:
  - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
  - c) budynkami gospodarczo-garażowymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;

- 8) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej:
    - na terenie **8MN** - nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,
    - na pozostałych terenach - nie mniejszą niż 450 m<sup>2</sup>;
- 10) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
- a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych przeznaczonych na usługi.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN** i **12MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na działce budowlanej;
- 2) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) wiat;
- 4) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) dla terenów: **2MN**, **3MN** i **4MN** - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m,

- b) dla terenów: **5MN**, **6MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN** i **12MN** - nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 11,0 m;
- 2) poziom posadzki parteru budynku na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat - nie większą niż 5,5 m;
- 4) intensywność zabudowy:
- a) dla terenów: **2MN**, **3MN** i **4MN** w przedziale 0,0 - 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 - 1,0,
- b) dla terenów: **5MN**, **6MN**, **9MN**, **10MN**, **11MN** i **12MN** w przedziale 0,0 - 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 - 1,5;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, z zastrzeżeniem pkt 8, nad:
- a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
- b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
- c) budynkami gospodarczo-garażowymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 8) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynków – na terenach: **2MN**, **3MN** i **4MN** w przedziale od 7,0 do 8,0 m;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej nie mniejszą niż 200,0 m<sup>2</sup>;
- 11) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
- a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych przeznaczonych na usługi.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **14MN**, **15MN**, **16MN** i **17MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) wiat;
- 4) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m;
- 2) poziom posadzki parteru budynku na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat - nie większą niż 5,5 m;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale:
  - a) dla terenów **14MN** i **16MN** w przedziale 0,0 - 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 - 0,6,
  - b) dla terenów **15MN** i **17MN** w przedziale 0,0 - 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 - 0,5;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) dla terenów **14MN** i **16MN** - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla terenów **15MN** i **17MN** - 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
  - a) dla terenów **14MN** i **16MN** - 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla terenów **15MN** i **17MN** - 50% powierzchni działki budowlanej;

- 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, z zastrzeżeniem pkt 8, nad:
  - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
  - c) budynkami gospodarczo-garażowymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 8) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
  - a) dla terenów **14MN** i **16MN** – nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów **15MN** i **17MN** – nie mniejszą niż 1100,0 m<sup>2</sup>;
- 10) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych przeznaczonych na usługi.

§ 10.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych wyłącznie w formie zabudowy szeregowej;
- 3) budynków usługowych w formie zabudowy wolnostojącej;
- 4) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 5) wiat.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych w zabudowie szeregowej - nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, i nie większą niż 11,0 m;
- 2) wysokość budynków usługowych - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
  - a) przy dachu stromym - 9,0 m,
  - b) przy dachu płaskim - 8,0 m;
- 3) poziom posadzki parteru budynku na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie większą niż 5,5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych w przedziale 0,0 - 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 - 1,2,
  - b) dla budynków usługowych w przedziale 0,0 - 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 - 0,8;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, z zastrzeżeniem pkt 9, nad:
  - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych o wysokości do 4,0 m,
  - c) budynkami gospodarczo-garażowymi i wiatami o wysokości do 4,0 m,
  - d) budynkami usługowymi;
- 9) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - nie mniejszą niż:
  - a) 200,0 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego w zabudowie szeregowej,

- b) 400,0 m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego;
- 1) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków usługowych, w tym:
  - a) budynków lub lokali gastronomicznych,
  - b) budynków lub lokali handlowych o powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup>;
- 2) budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) wiat;
- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

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

- 1) wysokość budynków usługowych - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
  - a) 9,0 m - przy dachu stromym,
  - b) 8,0 m - przy dachu płaskim;
- 2) poziom posadzki parteru budynku na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie większą niż:
  - a) 5,5 m - przy dachu stromym,
  - b) 4,0 m - przy dachu płaskim;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych - nie większą niż 5,0 m;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 - 1,2 przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 - 0,8;
- 6) powierzchnię zabudowy - nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;



- 8) dachy strome lub płaskie;
- 9) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała,
  - b) 3 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

§ 12. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami **1Z** i **2Z** ustala się możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania: powierzchnię terenu biologicznie czynnego - nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§ 13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolami **1ZL** i **2ZL** ustala się zachowanie i użytkowanie terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 14. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **Z/WS** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;
- 2) możliwość zachowania i użytkowania gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji budowli i urządzeń melioracji wodnych;
- 4) możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni naturalnej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania: powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 15. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych symbolami **1R** i **2R** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod cele rolnicze, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w tym istniejących alei drzew wzdłuż dróg wewnętrznych;
- 3) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;
- 4) możliwość lokalizacji łąk i pastwisk;
- 5) możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni naturalnej.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym w zabudowie zagrodowej.

§ 16. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **E** ustala się zachowanie istniejących w chwili uchwalenia planu urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub likwidacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW** i **16KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem z poszerzeniami wynikającymi z granic działek ewidencyjnych oraz na trójkąty widoczności:

- 1) dla **1KDW, 8KDW** zgodnie z rysunkiem - 10,0 m dodatkowo z poszerzeniem na plac do zawracania na terenie 8KDW;
- 2) dla: **2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** i **10KDW** zgodnie z rysunkiem - 8,0 m dodatkowo z poszerzeniem na plac do zawracania;
- 3) dla: **6KDW, 7KDW, 9KDW** i **15KDW** zgodnie z rysunkiem - 10,0 m;
- 4) dla **11KDW, 12KDW, 13KDW** i **14KDW** zgodnie z rysunkiem - 10,0 m dodatkowo z poszerzeniem na plac do zawracania;
- 5) dla **16KDW** zgodnie z rysunkiem - 4,0 m na odcinku przylegającym do granicy planu i 6,0 m na pozostałym odcinku.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;

2) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§ 18. 1. Na terenie ciągu pieszego, oznaczonego symbolem **KX** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji ścieżki pieszej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem - 3,0 m.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą terenu.

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

§ 20. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 21. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu:

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną - z urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych.

§ 22. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

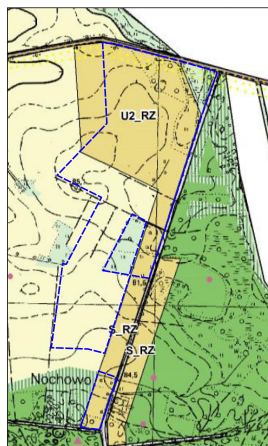
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Burmistrz Śremu

**Adam Lewandowski**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY SREŃCIE  
SKALA 1:5000



OZNACZENIA  
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

TÓW



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA ZE WIDZIECIONOWANEGO STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO AZP 59-28/54
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZIELENI
- TEREN ZIELENI ORAZ WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY LASÓW
- TERENY ROLNICZE
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ- ELEKTROENERGETYKI
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TEREN CIĄGU PIESZEGO

## **Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie rozstrzyga następujące uwagi złożone przez:

1. Osobę fizyczną:

Treść uwagi: wyłączenie z granic opracowania części działki o nr ewid. 3/2, obręb Nochowo, przeznaczonej pod tereny rolnicze.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: wyłączenie z granic opracowania części działki, przeznaczonej pod tereny rolnicze, zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, otwiera możliwość realizacji zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Powstanie zabudowy na tym obszarze jest sprzeczne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

2. Osobę fizyczną:

Treść uwagi: wyłączenie z granic opracowania części działki o nr ewid. 3/2, obręb Nochowo, przeznaczonej pod tereny rolnicze.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: wyłączenie z granic opracowania części działki, przeznaczonej pod tereny rolnicze, zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, otwiera możliwość realizacji zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Powstanie zabudowy na tym obszarze jest sprzeczne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

3. Osobę fizyczną:

Treść uwagi: wyłączenie z granic opracowania części działki o nr ewid. 3/2, obręb Nochowo, przeznaczonej pod tereny rolnicze.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: wyłączenie z granic opracowania części działki, przeznaczonej pod tereny rolnicze, zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem,

otwiera możliwość realizacji zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Powstanie zabudowy na tym obszarze jest sprzeczne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

#### 4. Osobę fizyczną:

Treść uwagi: wyłączenie z granic opracowania działki o nr ewid. 872/2, obręb Nochowo.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: wyłączenie z granic opracowania części działki, przeznaczonej pod tereny rolnicze, zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, otwiera możliwość realizacji zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Powstanie zabudowy na tym obszarze jest sprzeczne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

#### 5. Osoby fizyczne:

Treść uwagi: wyłączenie z granic opracowania działki o nr ewid. 23/6, obręb Nochowo.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: wyłączenie z granic opracowania części działki, przeznaczonej pod tereny rolnicze, zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, otwiera możliwość realizacji zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Powstanie zabudowy na tym obszarze jest sprzeczne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

#### 6. Osobę fizyczną:

Treść uwagi: w przypadku aktualnego planu jest mowa o zagospodarowaniu wód opadowych i roztopowych na własnej działce. Stan obecny jest taki, że z terenu 8MN i 9MN wody odprowadzane są bezpośrednio do zbiornika wodnego na terenie Z/WS. Zbiornik jest zamulany i degradowany. W tej sytuacji nawet budowa kanalizacji deszczowej na terenie objętym nowym planem z opcją zrzutu wody do zbiornika jest wg mojej oceny sytuacją stwarzającą zagrożenie hydrologiczne i dla ochrony środowiska tego terenu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych został ustalony zgodnie z przepisami odrębnymi, które mają zastosowanie na dalszym etapie realizacji inwestycji. Postulowane regulacje nie mogą znaleźć odzwierciedlenia w ustaleniach miejscowego planu.

7. Osobę fizyczną:

Treść uwagi: wyłączenie z granic opracowania części działki o nr ewid. 3/2, obręb Nochowo, przeznaczonej pod tereny rolnicze.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: wyłączenie z granic opracowania części działki, przeznaczonej pod tereny rolnicze, zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, otwiera możliwość realizacji zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Powstanie zabudowy na tym obszarze jest sprzeczne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

8. Osobę fizyczną:

Treść uwagi: wyłączenie z granic opracowania części działki o nr ewid. 3/2, obręb Nochowo, przeznaczonej pod tereny rolnicze.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: wyłączenie z granic opracowania części działki, przeznaczonej pod tereny rolnicze, zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, otwiera możliwość realizacji zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Powstanie zabudowy na tym obszarze jest sprzeczne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

9. Osobę fizyczną:

Treść uwagi: wyłączenie z granic opracowania części działki o nr ewid. 3/2, obręb Nochowo, przeznaczonej pod tereny rolnicze.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.



Uzasadnienie: wyłączenie z granic opracowania części działki, przeznaczonej pod tereny rolnicze, zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, otwiera możliwość realizacji zabudowy w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Powstanie zabudowy na tym obszarze jest sprzeczne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

Burmistrz Śremu

**Adam Lewandowski**

**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 rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg wewnętrznych gminnych (nawierzchnia, oświetlenie, kanalizacja deszczowa) prowadzone będą przez gminę;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej (wyposażenie w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej) prowadzone będą przez właściwy podmiot (Śremskie Wodociągi Sp. z o. o.);
- 3) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ten cel.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu realizacji dróg wewnętrznych gminnych odbywać się będzie przez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy.

Burmistrz Śremu

**Adam Lewandowski**

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru położonego przy ul. Leśnej w Nochowiu**

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

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 306/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Leśnej w Nochowiu, zmienionej uchwałą Nr 372/XL/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 listopada 2017 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Leśnej w Nochowiu.

W granicach opracowania położone są tereny, w stosunku do których obowiązują miejscowe plany, a mianowicie:

1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej w gminie Śrem – uchwała Nr 337/XXIX/2000 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 15 grudnia 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2000 r., Nr 92, poz. 1245);

2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Leśnej we wsi Nochowo – uchwała Nr 217/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2008 r., Nr 138, poz. 2536);

3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy letniskowej i mieszkaniowej z działalnością gospodarczą w gminie Śrem – uchwała Nr 325/XXVIII/2000 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 listopada 2000 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2000 r., Nr 86, poz. 1149).

Grunty rolne położone w granicach miejscowego planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt miejscowego planu nie obejmuje swym zasięgiem obszarów chronionych, za wyjątkiem strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego.

Zasadniczym celem opracowania jest dokonanie zmian wynikających ze złożonych wniosków, które wyrażać się będą w modyfikacji wybranych ustaleń obowiązujących planów, w szczególności poprzez określenie nowych sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy, zmianie parametrów szczegółowych zabudowy, a także regulacja pasów drogowych.

Zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r.) obszar proponowany do objęcia planem obejmuje w swych granicach tereny:

1) wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej (U2\_RZ), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej, nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług;

2) wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej (S\_RZ), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej, nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług;

3) tereny rolnicze.

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

Burmistrz Śremu przeprowadza 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 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999), 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 możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Ponadto, poza procedurą planistyczną, na podstawie uchwały Nr 487/XLV/02 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie statutów sołectw gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2013 r. poz. 2083), Burmistrz Śremu:

1) poinformował pisemnie mieszkańców sołectwa, za pośrednictwem sołtysa, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz poinformował o wyłożeniach projektu miejscowego planu do publicznego wglądu;

2) uzyskał pozytywne opinie Zebrań Wiejskich.

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, a na podstawie otaczającej zabudowy dostosowane zostały: wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów,

b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: ustalone parametry nowej zabudowy nawiązując do zabudowy istniejącej wpiszą się w otoczenie, a projektowane obiekty nie staną się dominującym elementem przestrzeni, dzięki czemu ich powstanie nie zakłóci porządku przestrzennego i właściwego postrzegania przestrzeni przez ludzi,

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostały ustalone zasady w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków sanitarnych i 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: ustalono strefę ochrony konserwatorskiej dla

zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego,

e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: dla terenów zabudowy mieszkaniowej oraz zagrodowej i opcjonalnej wymagającej ochrony przed nadmiernym hałasem 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: teren objęty opracowaniem zlokalizowany w sąsiedztwie drogi powiatowej przebiegającej wzdłuż północnej granicy opracowania, a zabudowa jest skoncentrowana wzdłuż dróg gminnych publicznych oraz dróg wewnętrznych stanowiących układ komunikacyjny. Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzanej funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy. Wszystkie te elementy wpływają na podniesienie walorów ekonomicznych przestrzeni,

g) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu odpowiadają nie tylko postulatowi właścicieli terenu, ale także nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, wyznaczone pasy drogowe zawierają się w gruntach stanowiących własność gminną oraz własność prywatną,

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,

k) 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 wyłożeniach projektu do publicznego wglądu zostaną opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu oraz przekazane sołtysowi celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na terenie sołectwa. Wyłożenie do publicznego wglądu wiązało się z organizacją zebrań wiejskich na terenie sołectwa, podczas których omówiono projekt miejscowego planu, co umożliwiło zainteresowanym mieszkańcom

zapoznanie się z dokumentem na miejscu i w godzinach popołudniowych. 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,

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, przy czym dopuszczono zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do czasu rozbudowy sieci;

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 miejscowego planu. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Śremu, o czym przesądził fakt, że ich uwzględnienie nie spowoduje zasadniczej zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu i będzie harmonijnie komponować się z zagospodarowanym już otoczeniem. W projekcie miejscowego planu, jak już wcześniej wspomniano, zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji (określone zostały zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych);

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: miejscowości objęte opracowaniem planu stanowią wsie ekstensywnego rozwoju o charakterze rolniczym z zabudową zagrodową, wiejską z istniejącymi gospodarstwami rolnymi. Teren objęty opracowaniem położony jest przy drogach publicznych (gminnej i powiatowej), dobrze skomunikowanego za pomocą publicznego układu drogowego oraz publicznego transportu zbiorowego. Istniejący układ zapewnia powiązanie z miastem Śrem. Istniejący układ drogowy zapewnia dogodną możliwość przemieszczania się tak osobom zmotoryzowanym, jak rowerzystom czy pieszym;

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 2010 - 2014. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 535/L/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

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

Plan nie określa zasad dotyczących scalania i podziału nieruchomości, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba. Niemal wszystkie działki przeznaczone pod zabudowę są już zainwestowane, a sposób ich zagospodarowania i obecne podziały gruntów nie wskazują na konflikty własnościowe, bądź brak możliwości inwestycyjnych. Dalsza zabudowa będzie następowała na istniejących działkach, bądź zostaną wydzielone nowe działki o powierzchni określonej w ustaleniach planu. Nie zaistnieje tu przypadek zastosowania procedury scalania i podziału.

Zasadniczym celem opracowania było dokonanie zmian, które są aktualizacją wybranych ustaleń obowiązującego planu, w szczególności poprzez określenie nowych sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy, zgodnie z wnioskami zgłoszonymi przez właścicieli nieruchomości.

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

Burmistrz Śremu

**Adam Lewandowski**