

**- projekt -
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
położonego w Nochowie i Gaju**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 1086 i 471) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Nochowie i Gaju, 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., uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz uchwałą Nr 473/XLIX/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 października 2018 r.).
2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:
 - 1) załączniki nr 1A i 1B – rysunki planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowane Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Nochowie i Gaju;
 - 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 „dach płaski” oznacza dach o spadku połaci dachowych o kącie do 10°.
2. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą i ze ścianami szczytowymi, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 30° do 45°.
3. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych, 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) ustalenie to nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej.
4. Określenie „obowiązująca linia zabudowy” oznacza taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 70 % długości elewacji, skierowanej w stronę tej linii, każdego z budynków mieszkalnych, przy czym dla budynków gospodarczych, garaży wolnostojących i wiat linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.
5. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchni działki budowlanej.

§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** i **3MN**;
 - 2) teren zieleni, oznaczony symbolem **Z**;
 - 3) tereny zieleni, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami **1Z/WS** i **2Z/WS**;
 - 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R**, **2R** i **3R**;
 - 5) teren lasów, oznaczony symbolem **ZL**;
 - 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW** i **6KDW**.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:
 - 1) budynków i wiat 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) urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach.
2. Dopuszcza się dowolną powierzchnię działek budowlanych służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.
3. 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 wszystkich zewnętrznych ścian budynku;
 - 2) wprowadzanie kolorów uzupełniających wyłącznie dla podkreślenia:
 - a) odrębności bryłowej części budynków,
 - b) detali architektonicznych;
 - 3) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości.
4. 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 prześleń ogrodzeniowych.

§5.

1. 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) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodnych placów zabaw, placów deszczowych, rozumianych jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystaniem naturalnego ukształtowania terenu;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem **MN**, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 7) zachowanie sprawności istniejących obiektów drenarskich z możliwością przebudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności dotyczącymi stosowania nawozów.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) usług zamieszkania zbiorowego;
- 3) handlu;
- 4) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
- 5) stacji napraw i obsługi pojazdów,
- 6) usług demontażu pojazdów i maszyn,
- 7) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku, które obejmują stanowiska: AZP 59-28/48, 49, 50, 53;
- 2) w ramach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, 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 2020 r. poz. 282, z późn. zm.).

§7.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN**, ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) budynków i wiat o łącznej maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m², w tym:
 - a) jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 35 m²;
 - b) jednego garażu wolnostojącego;
 - c) wiat;
- 3) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 mieszkalnego na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 3) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większą niż 4,5 m;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów

- użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
- c) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800,0 m²,
- 9) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowisk przeznaczonych 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) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 10) dostęp komunikacyjny z przylegających dróg wewnętrznych:
- a) do terenu **1MN** z drogi **2KDW** lub **3KDW**,
 - b) do terenu **2MN** z drogi **3KDW** lub **4KDW**,
 - c) do terenu **3MN** z drogi **4KDW** lub **1KDW**.

§8.

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu zieleni, oznaczonego symbolem **Z**, ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej;
 - 2) zieleni.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania: powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu.
3. Zakazuje się lokalizacji budynków oraz stanowisk postojowych.

§9.

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami **1Z/WS** i **2Z/WS**, ustala się:
 - 1) zagospodarowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację, w tym zachowanie przy respektowaniu przepisów odrębnych;
 - 2) zachowanie terenów podmokłych;
 - 3) możliwość zachowania i użytkowania gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) możliwość lokalizacji:
 - a) zieleni,
 - b) urządzeń melioracji wodnych,
 - c) 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, w tym zabudowy zagrodowej.

§10.

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych symbolami: **1R**, **2R** i **3R**, ustala się:
 - 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
 - 3) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;
 - 4) możliwość lokalizacji łąk i pastwisk;
 - 5) możliwość realizacji dolesień na gruntach oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków jako RV i RVI;
 - 6) możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni naturalnej.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym w zabudowie zagrodowej.

§11.

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu lasów, oznaczonego symbolem **ZL**, ustala się zachowanie i użytkowanie terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§12.

1. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW** i **6KDW**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem, z poszerzeniami o trójkąty widoczności:
 - 1) dla **1KDW**, od 8,0 m do 10,0 m i dodatkowo z poszerzeniem na plac do zawracania samochodów;
 - 2) dla **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**: 8,0 m;
 - 3) dla **5KDW** i **6KDW** zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym.
2. Ustala się możliwość lokalizacji:
 - 1) ścieżek rowerowych;
 - 2) zieleni urządzonej;
 - 3) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;

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

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV o szerokości 6,0 m na każdą stronę od osi linii, w których obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii i lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii.

§14.

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 poprzez zjazd z drogi publicznej zlokalizowaną poza granicami planu.
3. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu;
 - 2) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg publicznych i wewnętrznych.

§15.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu, z zastrzeżeniem ust. 3:
 - 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
 - 2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
 - 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie skablowania podziemnego linii elektroenergetycznych;

- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
 - 6) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z urządzeń wodociągowych, w tym z ujęć własnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zaopatrzenie w gaz z urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz w ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni.
 3. Lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o przeznaczeniu rolniczym i leśnym nie może naruszać przepisów odrębnych w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.
- §16. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.
- §17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.
- §18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w Nochowie i Gaju**

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 planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 63/V/2019 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Nochowie i Gaju.

Zgodnie z obowiązującym 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., uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz uchwałą Nr 473/XLIX/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 października 2018 r.) obszar proponowany do objęcia planem obejmuje: tereny rolnicze, tereny lasów, tereny łączników ekologicznych oraz tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartymi jednostkami osadniczymi.

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 2020 r. poz. 283, z późn. zm.) 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 i uzgodnienia;
- 4) zapewnił możliwości 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 sołectw Nochowo i Gaj, za pośrednictwem sołtysów, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz poinformował o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
- 2) uzyskał opinie Zebrań Wiejskich.

Zasadniczym celem opracowania jest ochrona rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy na znacznej części obszaru objętego planem, a dodatkowo umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie drogi publicznej oraz projektowanej zabudowy wyznaczonej na terenach sąsiednich, objętych obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania.

Planowane przeznaczenie terenów jest odzwierciedleniem kierunków rozwoju określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem.

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

Stosownie do art. 15 ust. 1 przywołanej ustawy 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 i obowiązujące linie zabudowy, a na podstawie charakterystyki 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 w obrębie opracowania nie występują tereny predysponowane do przeprowadzenia takiej procedury,
 - b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: projektowane obiekty powstaną w nieznaczej odległości od podobnych budynków mieszkalnych; 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 zasady ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
- e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: dla terenów zabudowy ustalono lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- f) walorów ekonomicznych przestrzeni: teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest sąsiedztwie drogi publicznej (powiatowej) przebiegającej wzdłuż północnej granicy opracowania, a teren zabudowy graniczy bezpośrednio z terenem zabudowy zaplanowanym w obowiązującym miejscowym planie. Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzanej funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy. Lokalizacje poszczególnych funkcji dostosowano do warunków zapewnienia dostępności komunikacyjnej i wyznaczono odpowiednią, dla lokalizacji inwestycji, powierzchnię gruntów przeznaczonych do zabudowy,
- g) prawa własności: ustalenia projektu planu odpowiadają możliwościom zagospodarowania terenów, określonym w studium oraz nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,
- 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 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 wyłożeniu projektu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu oraz przekazane sołtysom celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na terenie poszczególnych sołectw. Wyłożenie do publicznego wglądu wiązało się z organizacją zebrań wiejskich na terenach sołectw, podczas których omówiony został projekt planu; tym samym umożliwiono zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem na miejscu i w dogodnych godzinach popołudniowych. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplety dokumentów wyłożonych do publicznych wglądów zostaną zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

- 2) 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,
- 3) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalony został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) 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. 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);
- 5) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: teren objęty opracowaniem położony jest przy drodze publicznej, dobrze skomunikowany za pomocą publicznego układu drogowego (istniejący układ zapewnia powiązanie z miastem Śrem). Istniejący układ drogowy zapewnia dogodną możliwość przemieszczania się tak osobom zmotoryzowanym, jak rowerzystom czy pieszym;

*Projekt wyłożony do publicznego wglądu
w dniach od 02.10.2020 r. do 26.10.2020 r.
dyskusja publiczna: 19.10.2020 r.
termin składania uwag: do 12.11.2020 r.*

- 6) 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. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 472/XLIX/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 7) 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.