

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

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
Orkowo - Wschód i działki o nr ewid. 321/5 w Niesłabinie**

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, 471, 782, 1378, z 2021 r. poz. 11), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Orkowo – Wschód i działki nr ewid. 321/5 w Niesłabinie 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: 1, 2 i 3 - rysunki planu, zwane dalej „rysunkiem”, zatytułowane Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Orkowo – Wschód i działki nr ewid. 321/5 w Niesłabinie;
 - 2) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 5 – 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;
 - 4) załącznik nr 6 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
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 dwu- lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą, 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 publicznych i wewnętrznych, przy czym:
 - 1) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne 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 nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
 - 3) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
 - 4) ustalenie nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej.
4. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej.
5. Określenie „wysokość paneli fotowoltaicznych” oznacza wysokość mierzoną dla całej konstrukcji wsporczej i urządzeń łącznie od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia do wierzchołka tego urządzenia.

§3.

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1MN/U** i **2MN/U**;
 - 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM** i **5RM**;
 - 3) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczony symbolem **RU**;
 - 4) teren zabudowy usług sakralnych, oznaczony symbolem **U**;
 - 5) teren infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczony symbolem **W**;
 - 6) teren obiektów produkcyjnych – elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną, oznaczony symbolem **P-EF**;
 - 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R**, **7R**, **8R**, **9R** i **10R**;

- 8) tereny zieleni, łąk i pastwisk lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1Z/WS**, **2Z/WS**, **3Z/WS**, **4Z/WS**, **5Z/WS** i **6Z/WS**;
 - 9) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **6ZL**, **7ZL**, **8ZL**, **9ZL**, **10ZL**, **11ZL** i **12ZL**;
 - 10) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDGP**;
 - 11) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
 - 12) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
 - 13) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** i **5KDW**.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się lokalizację:
 - 1) budynków i wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
 - 2) budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
 - 3) budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
 - 4) urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach.
2. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:
 - 1) ich rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 2;
 - 2) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, w przypadku gdy wykonywana jest ona w ramach całości obrysu istniejącego budynku;
 - 3) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
 - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
 - b) gdy nie dotrzymywane są wymagania dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
 - c) zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję.

3. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych oraz naturalnych drewna i ceramiki;
 - 2) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości.
4. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem dopuszczonych planem oraz 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 przęseł ogrodzeniowych.
5. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

§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;
 - 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) ochronę wód podziemnych poprzez stosowanie na zagospodarowanych terenach rozwiązań uniemożliwiających spływ zanieczyszczeń do gruntu;
 - 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;
 - 9) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach;

- a) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz dopuszczonej planem instalacji odnawialnego źródła energii na terenie **P-EF**;
- 2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
- 4) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 5) stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 6) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 7) usług składowania odpadów, złomowania lub przeładunku złomu;
- 8) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 9) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
- 10) 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 ochronę oznaczonych na rysunku budynków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków poprzez zachowanie charakterystycznych brył tych budynków, formy dachów, wystroju i kompozycji elewacji oraz formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie granicami oznaczonymi na rysunku, które obejmują stanowiska archeologiczne obszar AZP 57-28/46, 52, 53, 54, 55, 56 oraz AZP 58-28/60, 61, 62, 63, 64, 65;
- 3) dopuszcza się w ramach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych 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 lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **1MN/U** i **2MN/U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej, w którym dopuszcza się lokalizację usług o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 1 mieszkanie;
- 2) budynków usługowych wolnostojących, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m²;
- 3) budynków magazynowych o powierzchni zabudowy do 200 m²;
- 4) garaży;
- 5) budynków gospodarczych lub wiat;
- 6) 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, z zastrzeżeniem pkt 2: nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat: nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
- 4) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 1200 m²;
- 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych 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, mieszkalno-usługowego lub usługowego,
- c) budynkami magazynowymi, gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 8) 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) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży handlu, w tym funkcji usługowych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej.

§8.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM i 5RM** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
 - 2) budynków inwentarskich, magazynowych, produkcji rolniczej i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
 - 3) budynków gospodarczych, garaży lub wiat jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub inwentarskich w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
 - 4) usług agroturystyki, w tym budynków lub ich części mieszczących usługi agroturystyki;
 - 5) 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 i budynków mieszczących usługi agroturystyki: nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
 - 2) wysokość budynków inwentarskich, magazynowych, produkcji rolniczej i budowli - w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym: nie większą niż 12,0 m;
 - 3) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m;

- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,0;
- 5) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniejszą niż 20% 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 lub mieszczących usługi agroturystyki 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 lub mieszczącego usługi agroturystyki,
 - c) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 8) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała,
 - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - d) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług agroturystyki,
 - e) w przypadku, gdy obliczona według pkt 2 lit. a-d, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie 1 stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
- 9) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg wewnętrznych oraz przyległej drogi publicznej.

§9.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczonego symbolem **RU** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) budynków inwentarskich, magazynowych, produkcji rolniczej i budowli – w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnim;
 - 2) budynków gospodarczych, garaży lub wiat;

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

- 1) wysokość budynków inwentarskich, magazynowych, produkcji rolniczej i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwie: nie większą niż 12,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat: nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
- 4) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy płaskie lub strome;
- 7) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwie, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała oraz 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeśli jest wymagane;
- 8) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg wewnętrznych.

§10.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usług sakralnych, oznaczonego symbolem U dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynku ośrodka rekolekcyjnego z zapleczem socjalnym i gastronomicznym;
- 2) budynku kaplicy;
- 3) budynków gospodarczych, garaży lub wiat jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość budynków, z zastrzeżeniem pkt 2: nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży lub wiat: nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,2;
- 4) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 10% powierzchni działki budowlanej;

- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: nie mniejszą niż 10000 m²;
- 7) dachy dowolne;
- 8) liczbę stanowisk postojowych, nie mniejszą niż:
 - a) 10 dla samochodów osobowych, w tym zapewnienie 1 stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) 20 dla rowerów;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenu drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu – ul. Leśnej.

§11.

1. W zakresie kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej – wodociągi, oznaczonego na rysunku symbolem **W** ustala się lokalizację na działce budowlanej obiektów budowlanych infrastruktury technicznej, w tym stacji uzdatniania wody, ujęcia wody wraz ze strefą ochronną, urządzeń wodnych.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) dachy dowolne;
 - 2) wysokość budynków: nie większą niż 6,0 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,3;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) liczbę stanowisk postojowych: nie mniejszą niż 2, w tym 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 7) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

§12.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych – elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną, oznaczonego symbolem **P-EF** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) instalacji odnawialnego źródła energii – systemu paneli fotowoltaicznych;
 - 2) tymczasowych obiektów budowlanych:
 - a) kontenerów na potrzeby stacji transformatorowej,

- b) kontenerów technicznych.
2. Ustala się granice strefy ochronnej jako tożsame z linią rozgraniczającą terenu **P-EF**.
3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z inwestycją w odległości nie mniejszej niż 20,0 m od drogi publicznej **KDZ** oraz nie mniejszej niż 6,0 m od drogi wewnętrznej **3KDW**;
 - 2) wysokość paneli fotowoltaicznych: nie większą niż 5,0 m;
 - 3) wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: nie większą niż 4,0 m;
 - 4) łączną powierzchnię terenu zajęłą przez tymczasowe obiekty budowlane: nie większą niż 400 m²;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniejszą niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) liczbę stanowisk postojowych naziemnych: nie mniejszą niż 2, w tym 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeśli jest wymagane;
 - 7) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi wewnętrznej.

§13.

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R i 10R** 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, urządzeń wodnych i ich konserwację;
 - 4) możliwość lokalizacji łąk i pastwisk;
 - 5) możliwość zalesiania gruntów rolnych o użytkach gruntowych oznaczonych w ewidencji symbolami RV i RVI, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni naturalnej, których lokalizacja przebiega poza obszarami gruntów rolnych podlegających ochronie;
 - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym w zabudowie zagrodowej.

§14.

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni, łąk i pastwisk lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: **1Z/WS**, **2Z/WS**, **3Z/WS**, **4Z/WS**, **5Z/WS** i **6Z/WS** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację, w tym zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 2) możliwość zachowania i użytkowania gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji zieleni;
- 4) możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni naturalnej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

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

§15. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, **4ZL**, **5ZL**, **6ZL**, **7ZL**, **8ZL**, **9ZL**, **10ZL**, **11ZL** i **12ZL** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie cieków wodnych, terenów podmokłych.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§16. Na terenie drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonym symbolem **KDGP** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem i zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
 - b) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§17. Na terenie drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonym symbolem **KDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem i zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym;

- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) dróg i ścieżek rowerowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - d) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§18. Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonym symbolem **KDL** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem i zgodnie z wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) dróg i ścieżek rowerowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - d) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§19. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** i **5KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem i zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – chodnik i jezdnia lub pieszo-jezdnia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) dróg i ścieżek rowerowych,
 - b) zieleni urządzonej,
 - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

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

§20. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem:
 - a) w części oznaczonej na rysunku w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat –1%,
 - b) w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin;
- 2) uwzględnienie lokalizacji części obszaru objętego planem w oznaczonym na rysunku obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat - 0,2%.

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

- 1) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu **P-EF**;
- 2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń melioracji wodnych;
- 3) 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;
- 4) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci gazowej wysokiego ciśnienia – gazociągu DN500 i jego strefy kontrolowanej

o szerokości 38,0 m na każdą stronę od osi gazociągu, w której obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

§22.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza obszarem planu;
 - 2) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
3. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z dróg publicznych **KDGP i KDZ**;
 - 2) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg publicznych i wewnętrznych.

§23.

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 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 ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem ust. 2;
2. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW za wyjątkiem terenu **P-EF**;
 - 2) 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.

§24. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§25. 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%.

§26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§27. 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 obszaru
Orkowo - Wschód i działki o nr ewid. 321/5 w Niesłabinie**

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 48/IV/2019 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Orkowo - Wschód i działki o nr ewid. 321/5 w Niesłabinie.

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 zabudowy usługowej, tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej, tereny rolnicze, tereny lasów, tereny łączników ekologicznych oraz tereny komunikacji.

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 Niesłabin i Orkowo, za pośrednictwem sołtysów, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz poinformował o wyłożeniach projektu miejscowego planu do publicznego wglądu;

2) uzyskał opinie Zebrań Wiejskich.

Zasadniczym celem opracowania, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, jest ochrona rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej w szczególności poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy, a w Niesłabinie, na terenie działki o nr ewid. 321/5, wprowadzenie funkcji sakralnej zgodnie ze złożonym i uwzględnionym wnioskiem o zmianę planu miejscowego.

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

Sporządzając projekt planu uwzględniono i zapewniono realizację wymogów, o których mowa w 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 linie zabudowy, a na

podstawie charakterystyki otaczającej zabudowy dostosowane zostały, do nowej zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków i 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: projektowana zabudowa powstanie w ramach wsi Orkowo jako uzupełnienie zabudowy wiejskiej i związanej z prowadzeniem gospodarki rolnej, a zabudowa usługowa (cele kultu religijnego) powstanie w ramach wyznaczonego w studium obszaru w Niesłabinie; projektowane obiekty powstaną w sąsiedztwie dróg wojewódzkich i powiatowej, gdzie nie zakłócą 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 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 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 2020 r. poz. 1062): dla terenów zabudowy ustalono lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- f) uniwersalnego projektowania, które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: ustalono szerokości planowanych dróg oraz placów do zawracania umożliwiające zaprojektowanie odpowiednio szerokiego chodnika czy lokalizację stanowisk postojowych, jak również uwzględniono stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu. W planie ustala się przeznaczenie terenów z podziałem na tereny przeznaczone do zabudowy i te wyłączone z zabudowy, na terenach przeznaczonych do

zabudowy określa się ramy dla realizacji budynków i podstawowych elementów zagospodarowania terenu, takich jak drogi. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który szczegółowo określa sposób wykonania nawierzchni dróg czy też szczegóły techniczne wykonania wjazdu na posesję. W niniejszym planie terenami przeznaczonymi pod zabudowę są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której szczegóły techniczno-budowlane ustalane są na etapie projektu budowlanego, zgodnie z przepisami nadrzędnymi w stosunku do planu. Uniwersalne projektowanie skupia się wokół rozwiązań projektowych poszczególnych budynków i obiektów oraz m.in. dostępności transportowej, w granicy planu nie znajdują się drogi publiczne, jednakże na terenach dróg wewnętrznych dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

- g) walorów ekonomicznych przestrzeni: teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest sąsiedztwie drogi powiatowej przebiegającej przez centrum wsi Orkowo wzdłuż której skoncentrowana jest zabudowa . Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzanej funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy. Rozmieszczenie poszczególnych funkcji dostosowano do dostępności komunikacyjnej, a ponadto określono odpowiednią dla lokalizacji inwestycji powierzchnię gruntów przeznaczonych do zabudowy,
- h) prawa własności: ustalenia projektu planu uwzględniają układ własnościowy nieruchomości objętych opracowaniem planu; wyznaczone pasy drogowe zawierają się w gruntach stanowiących własność gminną,
- i) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
- j) potrzeb interesu publicznego: zabezpieczone zostały, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych,
- k) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu planu uwzględniają możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy wszelkich sieci,
- l) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i 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 sołectw. Wyłożenie do publicznego wglądu wiązało się z organizacją zebrań wiejskich na terenie sołectwa, podczas których omówiono 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 publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

- m) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, wybrane dokumenty zostały udostępnione poprzez BIP,
 - n) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalony został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 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. W projekcie 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: teren objęty opracowaniem położony jest przy drogach publicznych (gminnych oraz powiatowej i wojewódzkiej), 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;
- 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 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;

- 5) 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.