

- projekt -

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
ul. Nad Zalewem w Szymanowie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Nad Zalewem w Szymanowie 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) załącznik nr 1 – rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Nad Zalewem w Szymanowie”;
 - 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;

- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 4.

§2.

1. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku połaci dachowych o kącie nie większym niż 12°.
2. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwu- lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° 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 mierzone po obrysie zewnętrznym krawędzi dachu, od linii rozgraniczającej drogę.
4. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych przez obrys zewnętrznych krawędzi dachu, na powierzchnię działki budowlanej.
5. Określenie „urządzenia sportowe i rekreacyjne” oznacza takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne.
6. Określenie „usługi ogólne” oznacza usługi zdrowotne, opiekę zdrowotną rehabilitacyjną i socjalną, opiekę nad dziećmi, gastronomię, kulturę, oświatę, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, turystykę, sport.
7. Określenie „wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wiat” oznacza wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia lub wiaty do najwyższego położonego wierzchołka tego urządzenia lub wiaty.

§3.

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
 - 2) tereny zieleni, oznaczone symbolami **1Z** i **2Z**;
 - 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.
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:
 - 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) schody, pochylnie i spoczniki mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
 - 2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na obszarze objętym planem.
2. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych, materiałów naturalnych drewna i ceramiki;
 - 2) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości oraz matowe pokrycie dachowe.
3. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej lub niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;

- 2) konstrukcji imitujących dach stromy na budynkach;
 - 3) garaży blaszanych;
 - 4) budynków i wiat z typowych betonowych elementów prefabrykowanych prześł ogrodzeniowych.
4. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją obiektów i 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, w szczególności doły chłonne, beczki na deszczówkę, wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, w tym w celu ochrony cennych przyrodniczo obszarów mokradłowych;
 - 5) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **Z** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Zakazuje się lokalizacji:
 - 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wynikających z ustalonego planu przeznaczenia terenów oraz inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 2) handlu;

- 3) stanowisk postojowych, dojeżdż i dojazdów na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wliczana do wymaganej 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 konserwatorską zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 59-28 /23 i AZP 59-28 /27, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego 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 2022 r. poz. 840, z późn. zm.).

§7.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN**, ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) wolnostojących budynków gospodarczych;
- 3) wolnostojących garaży lub przybudowanych do budynków mieszkalnych;
- 4) wiat;
- 5) funkcji usług ogólnych 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 dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większą niż:
 - a) 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym,
 - b) 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim;
- 3) intensywność zabudowy od 0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0 do 0,5;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego z tych budynków;
 - c) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 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) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług ogólnych lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenu **KDW**.

§8. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami **1Z** i **2Z**, ustala się:

1) możliwość lokalizacji:

- a) roślinności łąkowej, trawiastej, przybrzeżnej oraz drzew i krzewów o gatunkach odpowiednio dobranych do sąsiedztwa zbiornika wodnego,
- b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 5,0 m,
- c) ścieżek pieszych i rowerowych,
- d) zbiorników wodnych, w tym realizujących cele retencyjne;

2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;

3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§9. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem **KDW**, ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem: od 8,0 m do 10,0 m oraz zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym i poszerzeniami na ściecia narożne;

2) możliwość lokalizacji:

- a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- c) stanowisk postojowych,
- d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
- e) drogowych obiektów inżynierskich.

§10. 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 uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku granicach

regionalnego korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Kanał Szymanowo-Grzybno.

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

§12.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 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;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 5) zaopatrzenie w wodę oraz do celów przeciwpożarowych z urządzeń wodociągowych w tym z ujęć własnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych;
- 7) zaopatrzenie energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, w tym z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni.

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

§14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu
od 12.09.2022 r. do 04.10.2022 r.
dyskusja publiczna: 19.09.2022 r. godz. 14:00
termin składania uwag: 20.10.2022 r.

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

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR

RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie
ul. Nad Zalewem w Szymanowie

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 341/XXXI/2021 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Nad Zalewem w Szymanowie.

Zasadniczym celem opracowania jest uporządkowanie funkcji (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, droga wewnętrzna i zieleń w kontekście dokonanego podziału geodezyjnego) oraz wprowadzenie ustaleń odpowiadających obowiązującym przepisom prawa.

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 w swych granicach:

- 1) teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (E1_R2), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie

zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, lotniskowej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług (hotelarstwo, gastronomia),

2) teren łąk i pastwisk.

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

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

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 2022 r. poz. 1029, 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;
- 4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego.

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 linie zabudowy, a na podstawie charakterystyki otaczającej zabudowy dostosowane zostały do nowej zabudowy: wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów; w uchwale nie zawarto wskaźników dla procedury scalania i podziałów, gdyż nie ma terenów predysponowanych do przeprowadzenia takiej procedury,
- b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: projektowana zabudowa powstanie w ramach zaplanowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, projektowane obiekty powstaną w sąsiedztwie dróg wewnętrznych, gdzie 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 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 ochronę konserwatorską dla zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego,
- 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 zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062, z późn. zm.): dla terenów zabudowy ustalono lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- f) uniwersalnego projektowania o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: ustalono szerokości planowanej drogi wewnętrznej umożliwiające zaprojektowanie odpowiedniego wyposażenia drogi 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, na terenach drogi wewnętrznej 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 dróg stanowiących własność gminy, przebiegających wzdłuż granic opracowania, a zabudowa ma charakter skoncentrowany. Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzanych 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,
- 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 drogi,
 - 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 wyłożeniach projektu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu oraz przekazane sołtysowi wsi Szymanowo celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na terenie sołectwa. Wyłożenie do publicznego wglądu wiązało się z organizacją zebrania wiejskiego na terenie sołectwa, podczas którego przedstawiony został projekt planu, tym samym umożliwiono zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem na miejscu i o dogodniej porze. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplet 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 urządzeń wodociągowych;
- 2) organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: interesy prywatne zostały wyrażone przez właścicieli nieruchomości objętych niniejszym opracowaniem w złożonych wnioskach o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego.

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 drogi);

- 3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: Teren objęty opracowaniem położony jest przy drodze wewnętrznej, dobrze skomunikowanej za pomocą publicznego układu drogowego położonego poza granicami planu. 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 planu miejscowego, 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.