

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

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu  
położonego w obrębie Kaleje**

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 obrębie Kaleje 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, zwane dalej „rysunkiem”, zatytułowane Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kaleje;
  - 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 „budowle sportowo-rekreacyjne” oznacza boiska sportowe i rekreacyjne, bieżnie, trybuny oraz inne budowle sportowe i rekreacyjne, związane z funkcją sportu i rekreacji.
2. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku połaci dachowych o kącie do 10°.
3. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwu- lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 22° do 45°.
4. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków oraz zewnętrznych krawędzi 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.
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 powierzchnię działki budowlanej.
6. Określenie „urządzenia sportowe i rekreacyjne” oznacza takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia.

### **§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** i **2MN**;
  - 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone symbolami **1RM** i **2RM**;
  - 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
  - 4) tereny zieleni, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1Z/WS**, **2Z/WS**, **3Z/WS** i **4Z/WS**;
  - 5) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL**, **2ZL** i **3ZL**;
  - 6) teren zieleni lub dolesień, oznaczony symbolem **Z/ZL**;
  - 7) teren drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;

- 8) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.
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) urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach.
2. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.
3. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
  - 1) ściany w odcieniach szarości, bieli i kolorów pastelowych, naturalnych drewna i ceramiki;
  - 2) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości.
4. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:
  - 1) ich rozbudowę i przebudowę, 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;
  - 3) wyłącznie przebudowę budynków w przypadkach:
    - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
    - b) gdy nie dotrzymane są wymogi 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.
5. 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 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 oznaczonych symbolami:
  - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - c) **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

- 3) 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) stanowisk postojowych na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
  - 9) przebudowy systemu kanalizacji deszczowej oraz istniejących rowów melioracyjnych, w sposób uniemożliwiający spływ lub retencję wód zgodny z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

## **§6.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN** i **2MN**, ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
  - 2) garaży, budynków gospodarczych lub wiat jako wolnostojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
  - 3) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) stanowisk postojowych w formie naziemnej lub w garażach lub pod wiatą.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych 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) 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 o wysokości do 4,0 m;
- 7) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>;
- 8) 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym.

## **§7.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych symbolami **1RM** i **2RM**, 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) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków;
  - 5) usług agroturystyki, w tym budynków lub ich części mieszczących usługi agroturystyki.
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, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym nie większą niż 12,0 m;
- 3) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% 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) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>;
- 9) 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 miejsce dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała,
  - c) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
  - d) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> 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.

## **§8.**

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
  - 1) budowli sportowych i rekreacyjnych;
  - 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
  - 3) zieleni urządzonej;
  - 4) stanowisk postojowych naziemnych.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 10,0 m;
  - 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 10,0 m;
  - 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) liczbę stanowisk postojowych naziemnych:
    - a) dla samochodów osobowych nie mniejszą niż 10, w tym zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - b) dla rowerów nie mniejszą niż 20;
  - 5) możliwość bilansowania części lub całości zapotrzebowania na stanowiska postojowe na terenie przyległej drogi publicznej **2KDD**.

## **§9.**

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1Z/WS**, **2Z/WS**, **3Z/WS** i **4Z/WS**, ustala się:
  - 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych 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) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

## **§10.**

W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL** i **3ZL**, ustala się:

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



### **§11.**

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu zieleni lub dolesień, oznaczonego symbolem **Z/ZL** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie zbiorników wodnych, cieków i rowów melioracyjnych oraz ich konserwację, w tym zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 2) możliwość zachowania i użytkowania gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość realizacji dolesienia;
- 4) możliwość lokalizacji zieleni;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 12,1 m do 16,1 m, zgodnie z rysunkiem i z wydzieleniem geodezyjnym;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji:
  - a) 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.

### **§13.**

1. Na terenie drogi publicznej, oznaczonym symbolem **KDD**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 16,9 m z poszerzeniem na ścieżka narożne i stanowiska postojowe wzdłuż terenu **US**, zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji:
  - a) stanowisk postojowych,
  - b) ścieżek rowerowych,
  - c) zieleni urządzonej,
  - d) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

**§14.** 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 ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin;
- 2) złoża gazu ziemnego „Kaleje”;
- 3) terenu i obszaru górniczego „Kaleje I”.

**§15.** 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.

**§16.**

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza obszarem planu;
  - 2) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
2. Ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu.

**§17.**

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 wyłączeniem dróg, 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 ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi 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.

**§18.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) powierzchnię działek:

- a) zgodną z ustaloną minimalną powierzchnią działek budowlanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów **MN i RM**,
- b) dowolną oraz zgodną z przepisami odrębnymi na pozostałych terenach;

2) szerokość frontów działek:

- a) 20,0 m dla terenów **MN i RM**,
- b) dowolną dla pozostałych terenów;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego od 80° do 100°.

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

**§20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

**§21.** 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 obrębie Kaleje**

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 64/V/2019 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie Kaleje.

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 wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą jednostką osadniczą, tereny rolnicze, tereny lasów, tereny łączników ekologicznych oraz tereny komunikacji. W obszarze objętym planem znajduje się również, oznaczony na rysunku studium, teren lasów, który w ramach działki nr 18/2 nie stanowi użytku leśnego, lecz użytek rolny (grunt orny klasy V). Nie jest to też w studium teren planowany do dolesienia, ani też nie istnieją na nim żadne zadrzewienia. Teren użytkowany jest rolniczo i istnieje na nim staw retencyjny. W związku z tym, z uwagi na istniejącą zabudowę (zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa w sąsiedztwie) i zagospodarowanie terenu (istniejący staw) oraz konieczność zachowania zgodności ustaleń planu ze studium, zastosowano w planie przeznaczenie Z/ZL, czyli tereny zieleni lub dolesień. Przeznaczenie to, z jednej

strony pozwala utrzymać obecne użytkowanie terenu, z drugiej zaś jest możliwe jego dolesienie zgodnie z ustaleniami studium.

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 sołectwa **Kaleje**, za pośrednictwem sołtysa, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz poinformował o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu;
- 2) uzyskał ..... opinie Zebrań Wiejskich.

Zasadniczym celem opracowania jest, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, ochrona rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, w szczególności poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy.

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,
  - b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: projektowana zabudowa powstanie w ramach obrębu Kaleje jako uzupełnienie zabudowy wiejskiej i związanej z prowadzeniem gospodarki rolnej; powstanie również teren sportu i rekreacji – boisko; projektowane obiekty powstaną w sąsiedztwie drogi gminnej, 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: nie dotyczą przedmiotowego planu,
  - 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) uniwersalnego projektowania, które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu,
  - g) walorów ekonomicznych przestrzeni: teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest w sąsiedztwie dróg publicznych gminnych i powiatowych, z czego tereny przeznaczone pod zabudowę znajdują się w sąsiedztwie drogi gminnej. 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; 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 wyłożeni<sup>ach</sup> 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 celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na terenie sołectwa. Wyłożenie do publicznego wglądu wiązało się z organizacją zebrań wiejskich na terenie sołectwa, podczas których omówiono projekt 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 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 (gminnej i powiatowej), 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: 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.