

UCHWAŁA NR 309/XXVIII/2021 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 24 czerwca 2021 r.

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 2021 r. poz. 741, 784 i 922), Rada Miejska w Śremie uchwała, 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 – zbiór danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 6.

§ 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. 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 najniżej 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 ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM**, **4RM** i **5RM**;
- 3) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, 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 możliwość lokalizacji:

- 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 3;
- 2) rozbudowę budynków wykraczających poza wyznaczone planem linie zabudowy, zgodnie z tymi liniami, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę budynków, które wykraczają poza wyznaczone planem linie zabudowy wyłącznie w przypadku gdy wykonywana jest ona w ramach całości obrysu istniejącego budynku;
- 4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
 - 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.

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 przeszł 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 z 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 2021 r. poz. 710).

§ 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 jednorodzinny;
- 9) obsługę komunikacyjną terenu z przyległych dróg wewnętrznych oraz 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 ogrodniczych, 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 terenów z 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 ogrodniczych, oznaczonego symbolem **RU** dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

- 1) budynków inwentarskich, magazynowych, produkcji rolniczej i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 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 ogrodniczym: 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 ogrodniczych, 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 terenu z 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 pozostałych 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 terenu z 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 o mocy przekraczającej 100 kW – 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 możliwość lokalizacji 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. 1. 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem:

- 1) w części oznaczonej na rysunku w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin.

§ 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 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

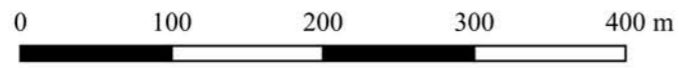
Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ORKOWO - WSCHÓD I DZIAŁKI O NR EWID. 321/5 W NIEŚLABINIE

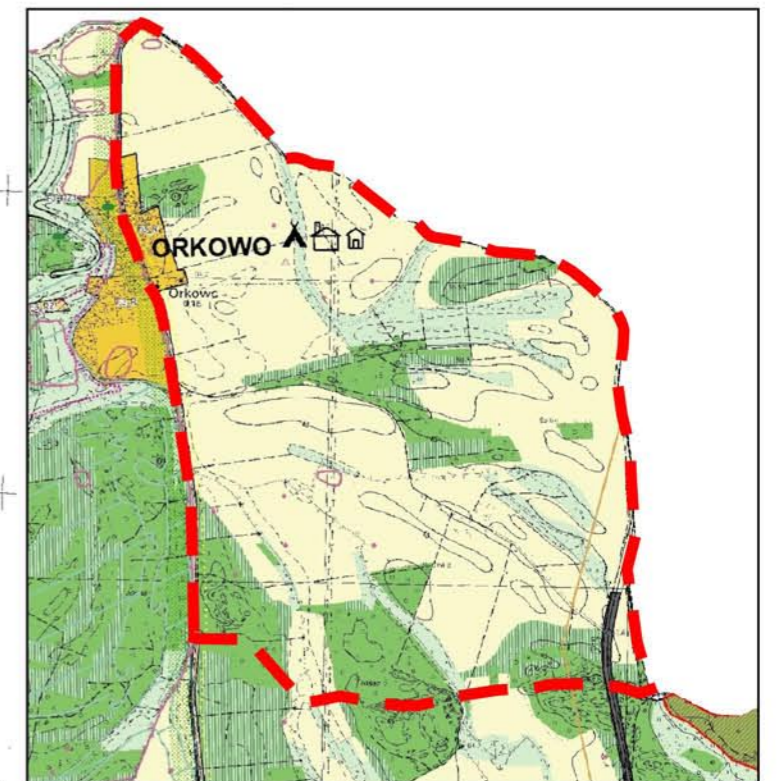
Załączniki do uchwały
Nr 309/XXVIII/2021
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 24 czerwca 2021 r.

SKALA 1:5 000

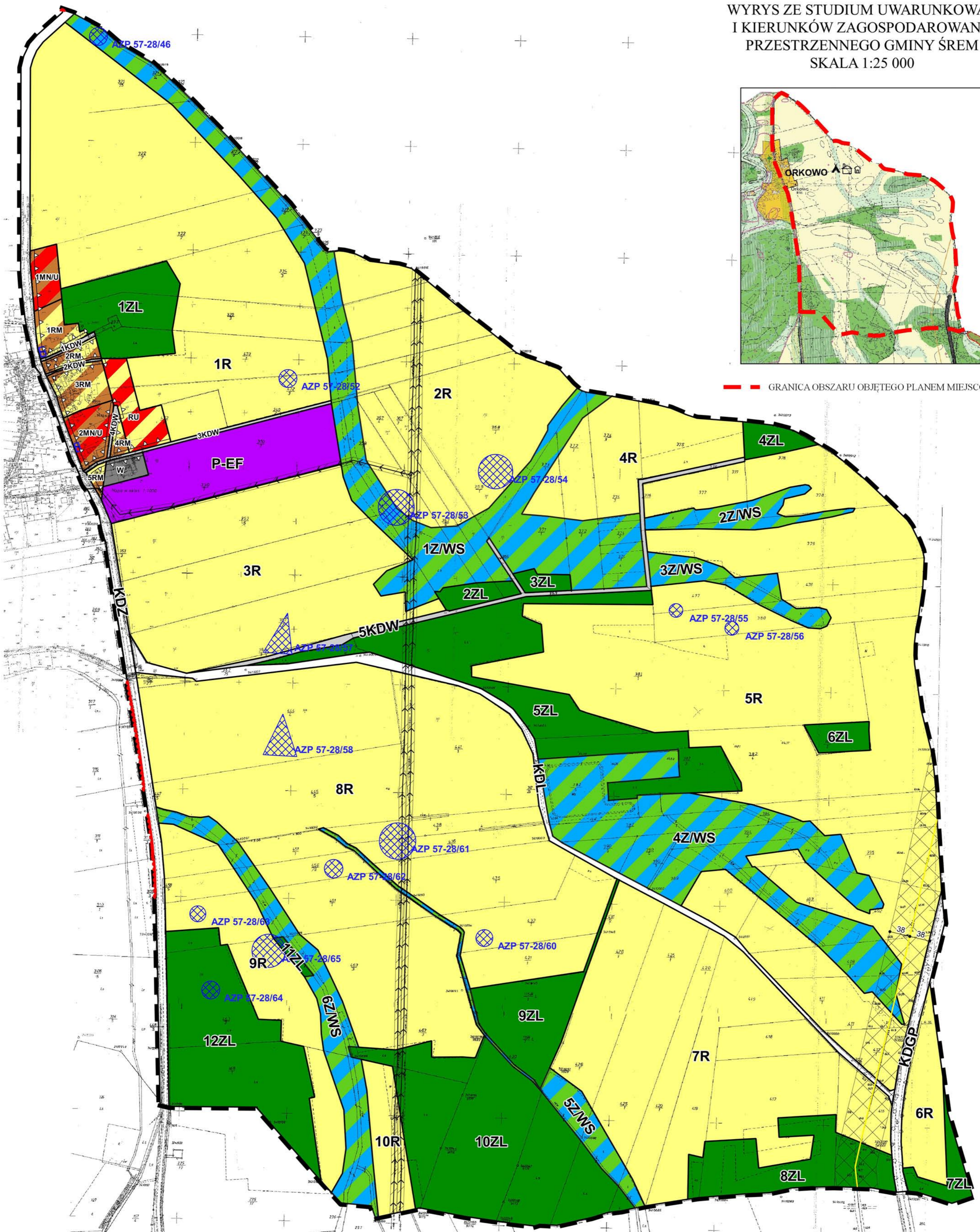


Załącznik nr 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM
SKALA 1:25 000



— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZEWIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚY 1%
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA DN500 ŚREM-POZNAŃ
- STREFA KONTROLOWANA GAZOČĄGU

- NAPIEWTRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PASY OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENÓW WOKÓŁ ISTNIEJĄCYCH NAPIEWTRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN 15kV
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
- TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH – ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNEJ WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- TERENY ROLNICZE

- TERENY ZIELENI, ŁĄK I PASTWISK LUB WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY LASÓW
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICY GZWP NR 150 PRADOLINA WARSZAWA-BERLIN

Przewodnicząca Rady

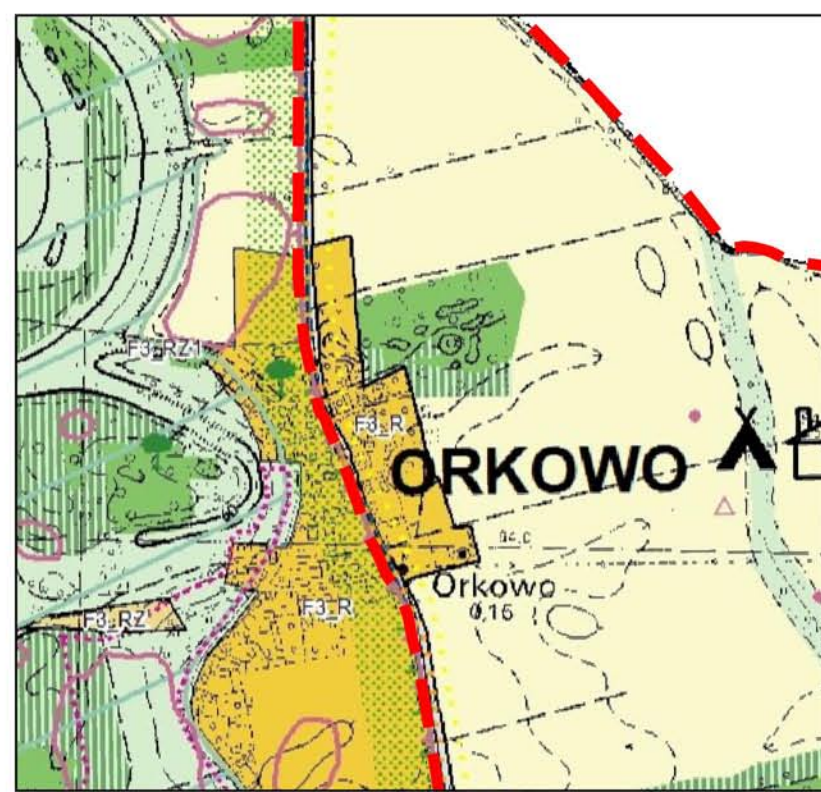
Katarzyna Sarnowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ORKOWO - WSCHÓD I DZIAŁKI O NR EWID. 321/5 W NIEŚLABINIE

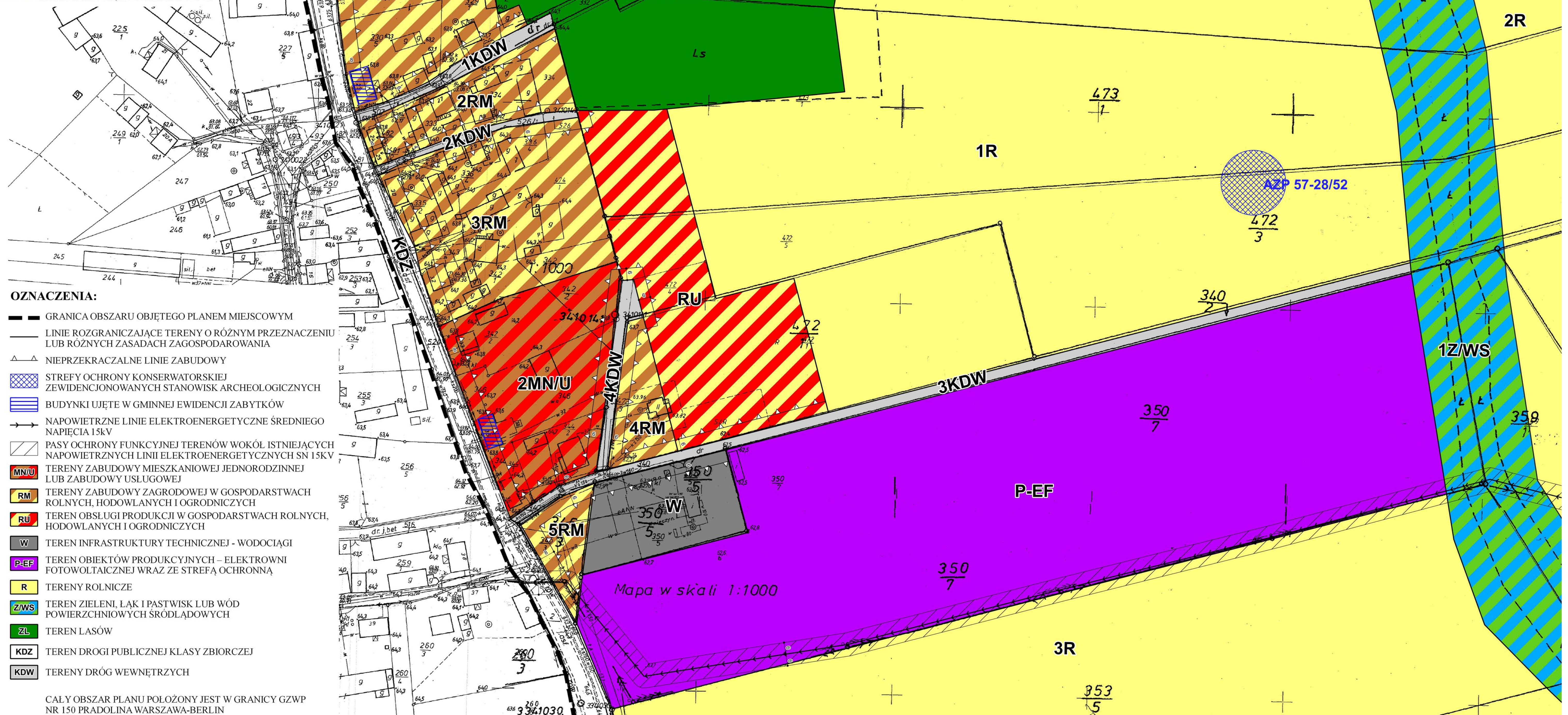
SKALA 1:1 000

Załącznik nr 2

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM
SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



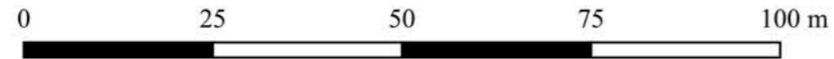
OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ▨ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZEWIDENCJONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- ▨ BUDYNKI UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- NAWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- ▨ PASY OCHRONY FUNKCYJNEJ TERENÓW WOKÓŁ ISTNIEJĄCYCH NAWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN 15kV
- ▨ MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ▨ RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- ▨ RU TEREN OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- ▨ W TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - WODOCIĄGI
- ▨ P-EF TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH - ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNEJ WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- ▨ R TERENY ROLNICZE
- ▨ ZWS TEREN ZIELENI, ŁĄK I PASTWISK LUB WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ▨ ZL TEREN LASÓW
- ▨ KDZ TEREN DRUGI PUBLICZNEJ KLASY ZBIORCZEJ
- ▨ KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

CAŁY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICY GZWP NR 150 PRADOLINA WARSZAWA-BERLIN

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU ORKOWO - WSCHÓD I DZIAŁKI O NR EWID. 321/5 W NIEŚLABINIE

SKALA 1:1 000







Załącznik nr 3

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM
SKALA 1:10 000



— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OZNACZENIA:

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  TEREN ZABUDOWY USŁUG SAKRALNYCH

CALY OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W GRANICY GZWP
NR 150 PRADOLINA WARSZAWA-BERLIN

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie rozstrzyga uwagę złożoną przez osobę fizyczną o następującej treści: zmiana przeznaczenia na teren MN/U w związku z zakończeniem prac związanych z przekształceniem części budynku gospodarczego na stolarnię zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy oraz o umożliwienie wydzielenia działek o powierzchni nie mniejszej niż 800 m².

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga dotyczy działki o nr ewid. 342/2, obręb Orkowo. Działka zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym i budynkiem stolarni. Uwaga została uwzględniona w części dotyczącej zmiany przeznaczenia działki z terenu zabudowy zagrodowej pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Natomiast nie została uwzględniona w zakresie umożliwienia podziału na działki o minimalnej powierzchni wynoszącej 800 m². Na działkach sąsiednich dominuje zabudowa zagrodowa. Wprowadzenie na przedmiotowym terenie możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej na działkach o powierzchni 800 m² zagęści zabudowę. Sąsiadujące ze sobą, odmienne funkcje, będą ze sobą kolidować (stolarnia – hałas; zabudowa zagrodowa: hałas i odory). Rozsądne jest utrzymanie powierzchni nowych działek pod zabudowę mieszkaniową na poziomie od 1300 m² do 2000 m².

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

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

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

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

§ 2. Finansowanie inwestycji odbywać się będzie przez:

- 1) wydatki z budżetu spółki;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr

309/XXVIII/2021

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 24 czerwca 2021 r.

Zalacznik6.gml

**zbiór danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego**

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR 309/XXVIII/2021
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 24 czerwca 2021 r.

**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 2021 r. poz. 247 i 784) 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 negatywne opinie Zebrania Wiejskiego w Niesłabinie i Zebrania Wiejskiego w Orkowie.

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 przez Fundację "Światło - Życie". Ponadto, plan uwzględnia również planowaną inwestycję polegającą na realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na działce o nr ewid. 350/7 w Orkowie.

Planowane przeznaczenie terenów jest odzwierciedleniem kierunków rozwoju określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, przy czym w odniesieniu do inwestycji polegającej na realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na działce o nr ewid. 350/7 w Orkowie, została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę nr AB.6740.98.2021 z dnia 19 kwietnia 2021 r. dla elektrowni słonecznej o mocy do 1MW (kat. obiektu VIII) wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Dla tego terenu w obowiązującym dokumencie Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem określono rolniczy kierunek zagospodarowania. Ze względu jednak na stopień zaawansowania procedur administracyjnych związanych z realizacją ww. inwestycji (uzyskana przez inwestora decyzja o pozwoleniu na budowę), mimo rolniczego kierunku rozwoju wyznaczonego w Studium, na analizowanym terenie dopuszczono możliwość lokalizowania elektrowni fotowoltaicznej wraz ze strefą ochronną. W ocenie Burmistrza Śremu przyjęte w ramach miejscowego planu rozwiązanie, odzwierciedla nie tylko rzeczywistość, ale w przyszłości pozwoli inwestorom na przeprowadzanie robót budowlanych, co stanowi realizację obowiązku ochrony praw nabytych obywateli.

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 lub zabudowy usługowej, tereny zabudowy zagrodowej, 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 znajdują się drogi publiczne, a 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 w 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, powiatową i częściowo prywatną,
- 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 planu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach informacyjnych Urzędu Miejskiego w Śremie, zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej oraz przekazane sołtysom celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na terenie sołectw. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, co umożliwiło zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem. Zarówno uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu, stosowne obwieszczenia oraz komplet dokumentów wyłożonych do publicznego wglądu zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, 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.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska