URZĄD MIEJSKI W ŚREMIE

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚREM

Autorzy:
mgr inż. arch. Agata Marciniak
mgr inż. arch. Aldona Cieśla
mgr inż. Sonia Stasik

2024 r./2025 r./2026 r.

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚREM

Spis treści

1. Wstęp. 5

2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b. 5

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. 5

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego. 5

2.3. Formy ochrony przyrody. 10

2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału. 13

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych. 15

2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. 16

2.7. Strefy ochronne ujęć wody. 16

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. 16

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. 17

2.10. Udokumentowane złoża kopalin. 17

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. 18

2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. 18

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne. 20

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne. 20

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania. 20

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. 21

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. 21

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją... 21

2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne..... 22

2.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. 22

2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego. 22

2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. 23

2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe. 24

2.24. Opracowanie ekofizjograficzne. 25

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. 26

3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym..... 28

3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ). 28

3.1.1. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy. 28

3.1.2. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy. 33

3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. 34

3.2.1. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. ... 35

3.3. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych. 36

3.3.1. Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę. 36

3.4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym. 37

3.4.1. Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę dla zaprojektowanych stref planistycznych. 48

3.5. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym. 49

3.5.1. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS). 49

4. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego. 49

Część graficzna uzasadnienia składa się z: 49

1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1; 49

2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne; 49

3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3..... 49

Prezentację graficzną obiektów przestrzennych stanowią załączniki do uzasadnienia: 49

5. Uzasadnienie formalne. 50

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY ŚREM

1. Wstęp.

Niniejsze uzasadnienie planu ogólnego sporządzono na podstawie art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 poz. 1130). Uzasadnienie składa się z części tekstowej oraz części graficznej.

2. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Na obszarze gminy Śrem występują uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Poniżej przedstawiono listę tych uwarunkowań oraz sposób ich uwzględnienia, zgodny z zakresem merytorycznym planu ogólnego gminny.

2.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Podstawa prawna	art. 10e ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym
Źródło danych	Uchwała Nr 402/XXXV/2022 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 maja 2022 r.; Strategia rozwoju Gminy Śrem na lata 2021 – 2028

Analizowane dane		
Lp.	**Treść**	**Sposób uwzględnienia**
1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy	Brak konieczności uwzględniania

2.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego.

Podstawa prawna	art. 38. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Źródło danych	uchwała Sejmiku Województwa Wielopolskiego Nr V/70/19 z 25 marca 2019 r. Urząd Marszałkowski Województwa Wielkopolskiego

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (MOF).		
1.	kształtowanie spójnej sieci osadniczej	Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej zachowując koncentrację funkcji mieszkaniowych o większej intensywności oraz usług lokalnych i ponadlokalnych w mieście Śrem (miasto powiatowe). Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej o wysokiej i średniej intensywności w mieście oraz w sąsiednich miejscowościach, adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania. Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej o średniej i niskiej intensywności w miejscowościach oddalonych od ośrodka centralnego. W strefie ograniczania intensywności procesów osadniczych wyznaczono strefy planistyczne otwarte, z zachowaniem gruntów ornych, lasów, obszarów wyłączonych z zabudowy.
2.	rozwój efektywnych struktur osadniczych	Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej zachowując koncentrację funkcji mieszkaniowych o większej intensywności oraz usług lokalnych i ponadlokalnych w mieście Śrem (miasto powiatowe). Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej o wysokiej i średniej intensywności w mieście oraz w sąsiednich miejscowościach, adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego oraz istniejącego zagospodarowania. Wyznaczono strefy planistyczne dla zabudowy kubaturowej o średniej i niskiej intensywności w miejscowościach oddalonych od ośrodka centralnego. Wzięto pod uwagę dostęp do stacji i przystanków komunikacji publicznej oraz do sieci kanalizacji sanitarnej. Przeanalizowano wytyczne Gminnego programu rewitalizacji. Wyznaczono strefy planistyczne (SJ, SN), predysponowane do zagospodarowania związanego z turystyką i rekreacją, uwzględniając obszary związane z wartościami przyrodniczymi, miejsca ekspozycji krajobrazu.
3.	obszary ograniczeń dla rozwoju struktur osadniczych	Plan ogólny uwzględnia ograniczenia zainwestowania zarówno w poprzez wyznaczenie adekwatnych stref planistycznych jak i zastosowane parametry adekwatne do

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (MOF).		
		obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Wyznaczono strefy planistyczne SO obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. Uwzględniono, głównie poprzez wyłączenie z zabudowy: - przepisy dotyczące form ochrony przyrody, - strefy występowania gruntów ornych klasy I-III o najwyższej przydatności do produkcji rolnej, - zielony pierścień metropolii, lądowe drogi migracji (na części obszaru wyznaczono strefy SP, jednak obniżono tutaj wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy (30%) oraz podwyższono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (40%), są to tereny usytuowane przy drodze wojewódzkiej nr 434 i stanowią poszerzenie już istniejącego obszaru zabudowy produkcyjno-usługowej), - obszary i miejsca związane z bezpieczeństwem publicznym — strefa ochronna dla terenów zamkniętych kompleksu wojskowego K-1795 Śrem, - obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, - strefę ochrony pośredniej ujęcia wody Przywale (Śrem), - lokalizację zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
4.	obszary wyłączone z rozwoju struktur osadniczych	Wyznaczenie stref planistycznych SO obejmujących obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. Wyznaczenie stref planistycznych adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Uwzględniono, głównie poprzez wyłączenie z zabudowy: - obszary ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego — Rezerwat Przyrody Czmoń, lasy, wody powierzchniowe, ekosystemy zależne od wód, korytarze ekologiczne dolin rzecznych, - obszary i miejsca związane z bezpieczeństwem publicznym — tereny zagrożone masowymi ruchami ziemi, obszary wyłączone z zainwestowania kompleksu wojskowego K-1795 Śrem,

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (MOF).		
		- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i niskie, - strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wody Przywale (Śrem),
5.	ochrona walorów przyrodniczych	Wyznaczenie stref planistycznych SO obejmujących obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. Wyznaczenie stref planistycznych adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Ograniczono rozwój zabudowy w wymienionych obszarach: - Rogaliński Park Krajobrazowy, - Park Krajobrazowy im. gen. Dezyderego Chłapowskiego, - Obszar Natura 2000 — obszary ptasie -„Ostoja Rogalińska" PLB300017, - Obszar Natura 2000 — obszary siedliskowe - „Rogalińska Dolina Warty" PLH300012, - Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy Łęgi Mechlińskie, - Rezerwat Przyrody Czmoń, - krajowy korytarz lądowy, - międzynarodowe, krajowe i regionalne korytarze ekologiczne dolin rzecznych,
6.	kształtowanie i racjonalne gospodarowanie zasobami środowiska przyrodniczego	Wyznaczenie stref planistycznych SO obejmujących obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. Wyznaczenie stref planistycznych adekwatnie do obowiązujących aktów planowania przestrzennego. Ustalenia POG w zakresie: - lasy, obszary predysponowane do zalesień (strefy SO), - obszary ważne dla ptaków w okresie gniazdowania oraz migracji, wody płynące i stojące, ekosystemy zależne od wód (mokradła) (strefy SO), - obszary o najwyższej wartości dla produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 1-5 i 8), pozostałe obszary produkcji rolniczej (kompleksy rolniczej przydatności gruntów ornych 6, 7, 9), łąki (strefy SO – poza istniejącym zagospodarowaniem i obowiązującymi planami miejscowymi)

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (MOF).		
		- złoża kopalin skalnych: kruszywa naturalne, surowce ilaste ceramiki budowlanej (Strefy SG dla obecnych i planowanych obszarów eksploatacji)
7.	ochrona potencjału kulturowego i krajobrazu oraz rozwoju konkurencyjnych form turystyki i rekreacji	Ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu rozwoju turystki i rekreacji, zarówno pod względem funkcji zabudowy w strefach przewidujących ich rozwój, jak i realizacji połączeń komunikacyjnych o znaczeniu turystycznym, tj. szlaki piesze i rowerowe. Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0). Odrębnymi strefami SU wyróżniono usługi charakterystyczne o stosunkowo jednolitym zagospodarowaniu. Wyróżniono również obiekty sakralne. Dla parków podworskich wyodrębniono strefy SN.
8.	zrównoważony rozwoju rolnictwa	Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną gruntów rolnych, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0).
9.	poprawa dostępności komunikacyjnej województwa	Plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZPW połączeń komunikacyjnych, zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej i wodnej. Profil funkcjonalny stref planistycznych umożliwia utrzymanie lądowiska sanitarnego przy szpitalu w Śremie. Ustalenia POG w zakresie: - drogi wojewódzkie nr 310, 432, 436 (klasa techniczna G) i 434 (klasa techniczna GP) (strefy SK), - regionalna linia kolejowa nr 369 (strefa SK), -droga wodna – Warta (strefa SO), -lądowisko sanitarne Śrem - szpital,
10.	rozwój efektywnego systemu komunikacyjnego	Plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZPW połączeń komunikacyjnych, zarówno w zakresie komunikacji samochodowej, jak i kolejowej i wodnej. Wyznaczono strefy SK dla dróg wojewódzkich i powiatowych oraz dla linii kolejowej nr 369

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego oraz Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (MOF).		
11.	zintegrowany system transportu zbiorowego	Plan ogólny umożliwia realizację wymienionych w PZW połączeń komunikacyjnych kolejowych. Wyznaczono strefy SK dla dróg wojewódzkich i powiatowych oraz dla linii kolejowej nr 369
12.	rozwój efektywnej i innowacyjnej infrastruktury technicznej	Ustalenia planu ogólnego dają pełne możliwości realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej w każdej strefie. Odrębne strefy SI wydzielono dla istotnych dla gminy obiektów: oczyszczalni ścieków, ujęcia wody, GPZ.

2.3. Formy ochrony przyrody.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody
Źródło danych	Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody[1]

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	**Rezerwat przyrody Czmoń** Ustanowiony rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 21 grudnia 1998 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. U. Nr 161, poz. 1084). Obowiązującym aktem prawnym dla rezerwatu jest zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 9 lutego 2016 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Czmoń” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 1335).	
1.1.	Plan zadań ochronnych przyjęty rozporządzeniem Nr 1/07 Wojewody Wielkopolskiego z dnia 10 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Czmoń”	Plan ogólny uwzględnia granice rezerwatu ograniczenia w sąsiedztwie rezerwatu w pasie szerokości 200 m od granicy rezerwatu, gdzie wyznaczono strefę SO z parametrami i wskaźnikami zakazującymi zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0). Uwzględniono strefy komunikacyjne – jak w stanie istniejącym.
2.	Obszar Natura 2000 – SOO Rogalińska Dolina Warty (PLH300012)	

[1] https://crfop.gdos.gov.pl – dostęp 22-04-2024

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
	Decyzja Komisji z dnia 13 listopada 2007 r. przyjmująca, na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG, pierwszy zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty, składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument C(2007) 5043) (2008/25/WE) (Dz. Urz. UE L 12 z 15.01.2008, str. 383) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 marca 2017 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty PLH300012 (Dz. U. z 2017 r. poz. 981)	
2.1.	Plan zadań ochronnych przyjęty Zarządzeniem nr 2/13 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu z dnia 24 lipca 2013 r.	Plan ogólny uwzględnia granice obszaru Natura 2000. Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0). Uwzględniono strefy komunikacyjne – jak w stanie istniejącym. Strefy przewidujące możliwość zabudowy odzwierciedlają zarówno ustalenia planów miejscowych oraz dotychczasowego zagospodarowania. W miejscowości Psarskie na działce nr 55/4 w otoczeniu zabytkowego parku znajduje się Dom Pomocy Społecznej, stąd wyznaczono strefę SN z profilem dodatkowym: teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu. W miejscowości Góra na działce nr 87/4 również w otoczeniu parku znajduje się budynek mieszkalny, stąd wydzielono strefę SJ, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Natomiast dla parku ustalono strefę SN z profilem dodatkowym: teren zieleni naturalnej, teren lasu.
3.	Obszar Natura 2000 – OSO Ostoja Rogalińska (PLB300017) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179, poz. 1275) Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków (Dz. U. Nr 25, poz. 133)	
3.1	Brak planu zadań ochronnych	Plan ogólny uwzględnia granice obszaru Natura 2000. Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0). Uwzględniono strefy komunikacyjne – jak w stanie istniejącym. Strefy przewidujące możliwość zabudowy odzwierciedlają zarówno ustalenia planów miejscowych oraz dotychczasowego zagospodarowania.

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
4.	Park Krajobrazowy imienia generała Dezyderego Chłapowskiego został utworzony rozporządzeniem Nr 1/92 Wojewody Leszczyńskiego i Wojewody Poznańskiego z dnia 1 grudnia 1992 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego im. gen. Dezyderego Chłapowskiego (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 16, poz. 142). Aktualnie obowiązującym aktem prawnym jest uchwała Nr XLIV/858/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 28 kwietnia 2014 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego im. gen. Dezyderego Chłapowskiego (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 3258) wraz z jego zmianą uchwaloną uchwałą nr XLVIII/1087/18 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 23 lipca 2018 r. zmieniająca uchwałę w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego im. gen. Dezyderego Chłapowskiego (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 6103).	
4.1.	Brak planu zadań ochronnych	Plan ogólny uwzględnia granice obszaru. Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0). Uwzględniono strefy komunikacyjne – jak w stanie istniejącym. Strefy przewidujące możliwość zabudowy odzwierciedlają zarówno ustalenia planów miejscowych oraz dotychczasowego zagospodarowania.
5.	Rogaliński Park Krajobrazowy został pierwotnie utworzony w oparciu o rozporządzenie Nr 4/97 Wojewody Poznańskiego z dnia 26 czerwca 1997 r. w sprawie utworzenia Rogalińskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 14, poz. 98). Obecnie obowiązuje uchwała Nr LI/979/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 października 2014 r. w sprawie utworzenia Rogalińskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 6113).	
5.1.	Brak planu zadań ochronnych	Plan ogólny uwzględnia granice obszaru. Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0). Uwzględniono strefy komunikacyjne – jak w stanie istniejącym. Strefy przewidujące możliwość zabudowy odzwierciedlają zarówno ustalenia planów miejscowych oraz dotychczasowego zagospodarowania. Zrezygnowano z ustalania OUZ na obszarach, które znajdują się w odległości do 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych naturalnych zbiorników wodnych oraz zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących. Dotyczy to obszarów w obrębach Psarskie, Orkowo i Zbrudzewo.
6.	Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Łęgi Mechlińskie” został utworzony na mocy uchwały Nr 178/XXIII/96 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 22 marca 1996 roku. Ten	

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
	akt prawny utracił swoją ważność z dniem 2 sierpnia 2001 r. (zmiana przepisów dotyczących uznawania stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo krajobrazowych). Aktualnie podstawą prawną uznania tego obiektu przyrodniczego jest uchwała Nr 434/XXXVIII/01 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 października 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2012 r. poz. 1452).	
6.1.	-	Plan ogólny uwzględnia granice obszaru. Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0).
7.	pomniki przyrody (74, z czego 13 wieloobiektowych, w tym 4 aleje)	
7.1.	-	Plan ogólny uwzględnia miejsca występowania pomników przyrody. W każdym rodzaju strefy planistycznej obiekty te będą podlegały ochronie szczegółowej.
8.	użytki ekologiczne (14) 13 z nich zostało powołanych uchwałami Rady Miejskiej w Śremie. Pierwotną jest uchwała nr 433/XXXVIII/01 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 października 2001 r. w sprawie uznania obiektów przyrodniczych za użytki ekologiczne (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2012 r. poz. 1441). Użytek ekologiczny Starorzecza w Łęgu został powołany uchwałą Nr 220/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego w Łęgu (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 136, poz. 2495).	
8.1.	-	Plan ogólny uwzględnia miejsca występowania użytków ekologicznych. Uwzględniono ochronę ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0). W mieście Śrem użytek ekologiczny położony jest w strefie SN.

2.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Podstawa prawna	art. 169 ust. 1. Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. Prawo wodne
Źródło danych	**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie** **Mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	**Obszary szczególnego zagrożenia powodzią** na podstawie map ryzyka powodziowego opracowanych na podstawie: art. 169-170 ustawy Prawo wodne (Dz. U. 2024 poz. 1087 ze zm.) Rozporządzenie Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej z dnia 4 października 2018 r. w sprawie opracowania map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego (Dz. U z 2024 r. poz. 579)	
1.1.	Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) art. 16 pkt 34) lit. b ustawy prawo wodne	Wyznaczono strefy planistyczne SO obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) na styku z obszarami, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, wyznaczono zgodnie z dotychczasowymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W obrębie Mechlin ograniczono zasięgi stref SJ na działkach nr 139/2, 139/3, 139/4, 143, 355/1. W obrębie Orkowo zlikwidowano strefy SZ i SJ w obszarze obowiązującego planu miejscowego na działkach nr 277/1, 141/1, 141/2. W obrębie Góra ograniczono strefę SZ na działce nr 87/10. Z niektórych stref planistycznych wykluczono z profilu funkcjonalnego teren biogazowni. Zlikwidowano strefę SP na działce nr 71/3 w obrębie Mechlin.
1.2.	Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) art. 16 pkt 34) lit. a ustawy prawo wodne	Wyznaczono strefy planistyczne SO obejmujące obszary cenne przyrodniczo, lasy, wody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz ich parametry – udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefę usługową (SU) w zasięgu obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, wyznaczono zgodnie z dotychczasowymi obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na tych terenach obowiązują ustalenia tych planów miejscowych w zakresie ochrony przeciwpowodziowej. W obrębie Mechlin ograniczono zasięgi stref SJ na działkach nr 139/2, 139/3, 139/4, 143, 355/1. W obrębie Orkowo zlikwidowano strefy SZ i SJ w obszarze obowiązującego planu miejscowego na działkach nr 277/1, 141/1, 141/2.

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
		W obrębie Góra ograniczono strefę SZ na działce nr 87/10. Z niektórych stref planistycznych wykluczono z profilu funkcjonalnego teren biogazowni. Zlikwidowano strefę SP na działce nr 71/3 w obrębie Mechlin.
1.3.	Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat) lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego	Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, oprócz terenów przyległych do rzeki Warty również obejmują obszary w obrębach: Mechlin, Zbrudzewo, Orkowo. Na tych terenach istnieje zabudowa, głównie mieszkaniowa jednorodzinna. Na tych terenach obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz ich ustalenia w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.
2.	**Obszary zagrożone powodzią od wód gruntowych (podtopienia) - doliny rzeczne, opracowanie przez Państwowy Instytut Geologiczny**	
2.1	Podtopienia	Wyznaczone obszary nie są strefami zalewów wód powierzchniowych (powodzi), ale przedstawiają maksymalne możliwe zasięgi występowania podtopień (czyli położenia zwierciadła wody podziemnej blisko powierzchni terenu, co skutkuje podmokłościami) w rejonie i sąsiedztwie doliny rzecznej. Obszary te obejmują obszary położone wzdłuż rzeki Warty na całym odcinku przebiegającym przez obszar gminy. Niektóre tereny są już zabudowane a wyznaczone strefy w planie ogólnym uwzględniają sposób zagospodarowania oraz obowiązujące akty planowania przestrzennego.

2.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
Źródło danych	**Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie** **Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej** **Ewidencja Gruntów i Budynków**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Obszary gruntów zmeliorowanych Brak szczegółowych danych	Plan ogólny wyznacza strefy planistyczne otwarte SO, a adaptacji podlega istniejąca zabudowa oraz ustalenia planów miejscowych.

2.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
Źródło danych	**Państwowy Instytut Geologiczny** System Osłony Przeciwosuwiskowej – baza SOPO

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	Plan ogólny wyznacza strefy planistyczne otwarte SO, a adaptacji podlega istniejąca zabudowa oraz ustalenia planów miejscowych.

2.7. Strefy ochronne ujęć wody.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
Źródło danych	Śremskie Wodociągi sp. z o.o. Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej z dnia 5 lutego 2007 r. (zmienione rozporządzeniem z dnia 24 sierpnia 2007 r.)

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Strefa ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Przywale”	Plan ogólny wyznacza w ramach strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody „Przywale” strefę SI.
2.	Strefa ochrony pośredniej ujęcia wody „Przywale”	Plan ogólny wyznacza w ramach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody strefę planistyczne zgodne z istniejącym zagospodarowaniem oraz obowiązującymi aktami planowania przestrzennego. Zabudowa jest możliwa do realizacji.

2.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
Źródło danych	**Państwowy Instytut Geologiczny** Brak wyznaczonych obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Główne Zbiorniki Wód Podziemnych	
1.1.	GZWP nr 150 Pradolina Warszawa Berlin	Brak ustanowionych obszarów ochronnych.

2.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. prawo geologiczne i górnicze
Źródło danych	**Państwowy Instytut Geologiczny**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Granice terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi Aktualność danych	Wyznaczono strefy SG dla aktualnych terenów i obszarów górniczych oraz dla terenów obejmujących odwierty produkcyjne związane z eksploatacją gazu ziemnego wraz z ich strefą przyodwiertową. Nie wyznaczano stref SG dla terenów i obszarów, gdzie eksploatacja została zakończona.

2.10. Udokumentowane złoża kopalin.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. prawo wodne
Źródło danych	**Państwowy Instytut Geologiczny**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Granice udokumentowanych złóż kopalin (aktualne)	Wyznaczono strefy SG dla złóż, gdzie obecnie prowadzona jest eksploatacja oraz dla złóż udokumentowanych, gdzie planowana jest eksploatacja. Dla złóż wyeksploatowanych, bądź dla których eksploatacja została zakończona, wyznaczono strefy planistyczne zgodne z kierunkiem rekultywacji, bądź istniejącym zagospodarowaniem. Granice udokumentowanych złóż zaznaczono na załącznikach nr 1 i 3.

2.11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. Prawo wodne
Źródło danych	**Ministerstwo Zdrowia**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Brak w obszarze gminy	-

2.12. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
Źródło danych	**Powiatowy Konserwator Zabytków** **Gminna Ewidencja Zabytków** **Wojewódzka Ewidencja Zabytków**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	historyczne założenie urbanistyczne miasta wpisane do rejestru zabytków (543/49/A z 22.02.1956 oraz 2254/A z 22.10.1992)	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów.
2.	Obiekty wpisane do rejestru zabytków.	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów. Budynki wpisane do rejestru zabytków wyróżniono symbolem graficznym na zbiorczej mapie pokazującej rozmieszczenie stref planistycznych wraz z ich numerami na tle uwarunkowań – mapa stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia.
3.	Parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów. Wyznaczono głównie strefy SN. Poszerzono strefę SN w Górze, zgodnie z istniejącym

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
		zagospodarowaniem i wytycznymi konserwatora zabytków. Zostały one wyróżnione symbolem graficznym na zbiorczej mapie pokazującej rozmieszczenie stref planistycznych wraz z ich numerami na tle uwarunkowań – mapa stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia.
4.	Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie oraz gabaryty zlokalizowanych obiektów. Wyróżniono strefy SU dla obiektów sakralnych, a z niektórych stref SR zlikwidowano w profilu dodatkowym teren biogazowni. Dla niektórych obiektów usunięto OUZ. Budynki ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków wyróżniono symbolem graficznym na zbiorczej mapie pokazującej rozmieszczenie stref planistycznych wraz z ich numerami na tle uwarunkowań – mapa stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia.
5.	Cmentarze	Wyznaczono strefy cmentarzy (SC). Nie wydzielano odrębnymi strefami cmentarzy przykościelnych.
6.	Stanowiska archeologiczne wpisane go rejestru zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie i ochronę stanowisk przed zabudową, przy czym zaadaptowano ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie stanowiska podlegają odpowiedniej ochronie. Na obszarach planów miejscowych w obrębie Psarskie nie wyznaczano OUZ. W obrębie Mórka obszar stanowiska uwzględniono w całości w strefie SO. W mieście Śrem strefę grodziska oznaczono jako SC, wokół tej strefy wyznaczono strefę SU w oparciu o obowiązujący plan miejscowy. Szczegółowe zadania ochronne mogą być realizowane na poziomie dokumentów bardziej szczegółowych niż plan ogólny. Stanowiska archeologiczne zostały wyróżnione symbolem graficznym na zbiorczej mapie pokazującej rozmieszczenie stref planistycznych wraz z ich numerami na tle uwarunkowań – mapa stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia.
7.	Stanowiska archeologiczne wpisane go Gminnej Ewidencji Zabytków	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając istniejące zagospodarowanie. Stanowiska archeologiczne zostały wyróżnione symbolem graficznym na zbiorczej mapie pokazującej rozmieszczenie stref planistycznych wraz z ich numerami

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
		na tle uwarunkowań – mapa stanowi załącznik do niniejszego uzasadnienia.

2.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady
Źródło danych	**Minister właściwy do spraw kultury i ochrony dziedzictwa narodowego**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Brak w obszarze gminy	-

2.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne
Źródło danych	**Ministerstwo Infrastruktury** **Ministerstwo Obrony Narodowej**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Tereny zamknięte PKP	Plan ogólny uwzględnia tereny zamknięte w strefie SK wyznaczonej na terenach komunikacji kolejowej.
2.	Tereny zamknięte MON	Wyłączono z granic opracowania planu ogólnego.

2.15. Obszary ograniczonego użytkowania.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska
Źródło danych	**Sejmik Województwa Wielkopolskiego** **Rada Powiatu Śremskiego**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Brak w obszarze gminy	-

2.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze
Źródło danych	**Gmina Śrem** **Starosta Powiatu Śremskiego**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Obszary wymagające rekultywacji po zakończeniu eksploatacji powierzchniowej złóż	Obszary aktualnej eksploatacji powierzchniowej złóż zostały objęte strefami górnictwa (SG), obszary po zakończonej eksploatacji zostały objęte strefą otwartą (SO), gdzie możliwa jest rekultywacja w kierunku rolnym, leśnym i wodnym. Niektóre obszary po zakończonej eksploatacji zostały objęte strefami SN, SR czy SP, zgodnie z planowanym użytkowaniem.

2.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji
Źródło danych	**Gmina Śrem**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Gminny program rewitalizacji	Wyznaczono strefy planistyczne uwzględniając planowane działania rewitalizacyjne i planowane funkcje zabudowy i jej gabaryty.

2.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska
Źródło danych	**Rada Powiatu Śremskiego**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Brak w obszarze gminy	-

2.19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne
Źródło danych	**Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej Ewidencja Gruntów i Budynków**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Klasy I-III	Wyznaczono strefy SO poza obszarami, gdzie obowiązują plany miejscowe, dla których uzyskano zgodę na wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej. Nie projektowano możliwości lokalizacji elektrowni słonecznych na gruntach klas I-III, poza niewielkimi wyjątkami, gdy grunty te stanowią enklawy wśród gruntów słabszych klas bonitacyjnych.
2.	Lasy	Wyznaczono strefy SO tam, gdzie występują zwarte kompleksy leśne, a w szczególności w obszarach podlegających ochronie.

2.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
Źródło danych/wniosek organu	**Państwowa Straż Pożarna** **Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Lokalizacja zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku powstania poważnej awarii przemysłowej	Wyznaczono strefy planistyczne, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem bądź zgodnie z przeznaczeniem w planie miejscowym.

2.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej
Źródło danych	**Właściwy miejscowo Urząd Morski**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Brak w obszarze gminy	-

2.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Źródło danych	**Gmina Śrem, Powiat Śremski, Zarządcy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej	Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie z zakresu sieci wodociągowej. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej.
2.	Lokalizacja istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej	Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie z zakresu sieci kanalizacji sanitarnej. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej.
3.	Lokalizacja istniejących i projektowanych sieci gazowych średniego i wysokiego ciśnienia	Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie z zakresu sieci gazowej. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej. Dla obszarów zabudowanych lub obowiązujących planów miejscowych wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z funkcją zabudowy lub przeznaczeniem terenu. Dla niektórych obszarów wyznaczono również OUZ, ze względu na możliwość lokalizacji zabudowy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, biorąc pod uwagę strefy kontrolowane dla gazociągów i konieczność bilansowania parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu dla całych działek budowlanych, mimo ograniczeń w lokalizacji obiektów budowlanych (przykładowo powierzchnia biologicznie czynna będzie realizowana w strefie kontrolowanej gazociągu).

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
4.	Lokalizacja istniejących i projektowanych stacji rozdzielczych gazu	Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie z zakresu sieci gazowej. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej.
5.	Lokalizacja istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV	Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie z zakresu sieci elektroenergetycznej. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej. Dla obszarów zabudowanych lub obowiązujących planów miejscowych wyznaczono strefy planistyczne zgodnie z funkcją zabudowy lub przeznaczeniem terenu.
6.	Lokalizacja istniejących i projektowanych GPZ	Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie z zakresu sieci elektroenergetycznej. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej. Wyróżniono strefę SI dla GPZ w mieście Śrem.
7.	Lokalizacja istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia	Plan ogólny uwzględnia istniejące uzbrojenie z zakresu sieci elektroenergetycznej. Każda strefa planistyczna zawiera profil terenów infrastruktury technicznej.
8.	Linia radiowa i strefa ochronna	Plan ogólny uwzględnia strefę ochronną dla przebiegu linii radiowych i ustala odpowiednią wysokość zabudowy.
9.	Linia kolejowa nr 369 oraz jej rozbudowa	Plan ogólny wyznacza strefę SK w oparciu o obecnie znane linie rozgraniczające.
10.	Drogi klasy GP, G, Z	Plan ogólny wyznacza strefę SK w oparciu o obecnie znane linie rozgraniczające.

2.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
Źródło danych	**Marszałek Województwa Wielkopolskiego** **Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego** **Uchwała nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Obszar krajobrazu priorytetowego Rejon Turwi (1884)	Plan ogólny uwzględnia wytyczne i ustala na obszarze krajobrazu priorytetowego strefy planistyczne: – strefy SO na terenach leśnych i terenach gruntów ornych, poza istniejącą zabudową, – strefy SN, SZ, SR zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem lub planami miejscowymi,

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
		– strefę SK dla drogi powiatowej. Intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej określono w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów obszaru, zgodnie z ich przeznaczeniem, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich.
2.	Obszar krajobrazu priorytetowego Błociszewo (1420)	Plan ogólny uwzględnia wytyczne i ustala na obszarze krajobrazu priorytetowego strefy planistyczne: – strefy SJ, SZ, SU, SR, SN zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem lub planami miejscowymi, – strefę SK dla drogi powiatowej. Intensywność zabudowy, wysokość zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej określono w nawiązaniu do charakterystycznych parametrów obszaru, zgodnie z ich przeznaczeniem, z dostosowaniem do funkcji terenu oraz rodzaju zabudowy na działkach sąsiednich.
3.	Obszar krajobrazu priorytetowego Dolina Warty Pyzdry–Rogalinek (841)	Plan ogólny uwzględnia wytyczne i ustala na obszarze krajobrazu priorytetowego strefy SO, wykluczając możliwość wyznaczania nowych terenów pod funkcje mieszkaniowe, usługowe i przemysłowe.

2.24. Opracowanie ekofizjograficzne.

Podstawa prawna	ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska
Źródło danych	**Gmina Śrem**

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
1.	Część analityczno-diagnostyczna	
1.1.	Rzeźba terenu i gleba	Plan ogólny odzwierciedla zasięgami stref planistycznych granice terenów zainwestowanych lub przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę. W rejonach występowania zarejestrowanych osuwisk czy gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych w planie ogólnym dominują strefy SO, gdzie nie przewiduje się zabudowy kubaturowej.
1.2.	Wody powierzchniowe i podziemne	Plan ogólny odzwierciedla zasięgami stref planistycznych granice terenów zainwestowanych lub przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę.

Lp.	Analizowane dane	Sposób uwzględnienia
		W rejonach występowania wód powierzchniowych oraz wysokiego zwierciadła wód podziemnych w planie ogólnym dominują strefy SO, gdzie nie przewiduje się zabudowy kubaturowej.
1.3.	Zasoby przyrodnicze, w tym różnorodność biologiczna oraz walory krajobrazowe	Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni gminy, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0).
2.	Ocena przydatności środowiska do zainwestowania	
2.1	Szczegółowe rozwiązania projektowe zostały opisane w pkt 3.4.	

2.25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z wzorem określonym w §3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Infrastruktury Technicznej w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 poz. 2758 ze zm.), zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się następująco:

Wzór do obliczeń	Symbol	Opis
$ZAP = M_{20} - PUM_0/P_{20}$	ZAP	zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową
	M_{20}	prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%
	PUM_0	łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi
	P_{20}	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca

Zgodnie z §3 ust. 3 cyt. rozporządzenia wartość P_{20} oblicza się za pomocą dwóch wzorów:

Wzór do obliczeń	Symbol	Opis
$P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10}$ LUB $P_{20} = 2P_0 – 2P_{-20}$	P_0	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi
	P_{-10}	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane
	P_{-20}	powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane

Do obliczeń przyjęto dane GUS pochodzące z opracowania pn. Prognoza ludności na lata 2023–2060[2] oraz dane statystyczne, aktualne na dzień 31 grudnia 2023 r.[3], zgodnie z dostępnością kompletu potrzebnych danych.

Symbol	Dane statystyczne	Dane obliczone	
M_{20}	41014+5%	43065 osób	
PUM_0	-	1257302 m^2	
P_0	29,6 m^2	-	
P_{-10}	23,3 m^2	-	
P_{-20}	19,8 m^2	-	
P_{20}	-	$P_{20} = 3P_0 – 2P_{-10}$	$P_{20} = 2P_0 – 2P_{-20}$
-		42,2 m^2	39,4 m^2
ZAP	-	13271 osób	11153 osób

[2] Prognoza ludności na lata 2023–2060, Główny Urząd Statystyczny, Warszawa 2023.
[3] https://bdl.stat.gov.pl/ - dostęp w dniu 22.11.2024.

Wobec powyższych obliczeń do dalszych zestawień przyjmuje się wartość zapotrzebowania na nową zabudowę otrzymaną na podstawie pierwszego wzoru, a zatem: 13271 osób.

3. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

3.1.1. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

W gminie Śrem ruch budowlany odbywa się za pośrednictwem planów miejscowych ale w równie dużej mierze przy udziale decyzji administracyjnych. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy było zatem konieczne aby ruch budowalny mógł być kontynuowany. Opracowanie planów miejscowych jest procesem długotrwałym, a powierzchnia terenów nie posiadających opracowanych planów miejscowych jest znaczna.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 poz. 729). Stosując kryteria określone w tym rozporządzeniu, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z §1 ust. 5 dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż obszar o łącznej powierzchni stanowiącej 25% powierzchni wyliczonej jako różnica pomiędzy łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1-3 rozporządzenia a łączną powierzchnią obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa ust. 1 rozporządzenia, zgodnie z określonym w tym dokumencie wzorem:

Wzór do obliczeń	Symbol	Opis/wartość
$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$	P_b	19975612,07 m^2
	P_u	10814716,95 m^2
	P_p	2290224 m^2

Wzór do obliczeń	Symbol	Opis
$P_p = 25\% * (P_b – P_u)$	P_p	oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic
	P_b	oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia
	P_u	oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 rozporządzenia

Zasady generalne zastosowane przy wyznaczaniu obszaru zabudowy były następujące:

- w przypadku, gdy OUZ zawierał tereny objęte obowiązującym planem miejscowym – obszaru OUZ nie korygowano,
- w przypadku, gdy OUZ zawierał tereny bez obowiązującego planu miejscowego obszar ten był korygowany do granic działek ewidencyjnych, użytków bądź widocznego zagospodarowania,
- rozszerzenie granic OUZ następowało w drodze korekty geometrycznej lub też na tereny przylegające, co do których wiadomo o wydanych decyzjach o warunkach zabudowy, bądź o najbliższych w czasie planach inwestycyjnych, dla których wydanie takiej decyzji będzie konieczne.

W przedstawionym projekcie planu ogólnego rezerwa powierzchniowa terenów nie została wykorzystana w całości.

Na potrzeby uzasadnienia sposobu wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy opisano go w sposób bardziej szczegółowy w podziale poszczególne obręby ewidencyjne w kolejności alfabetycznej.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
1.	Miasto Śrem	Zabudowa istniejąca w granicach administracyjnych miasta Śremu pozwoliła na wyznaczenie OUZ w taki sposób, że obejmuje

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
		on faktycznie zabudowane tereny. Zawiera on zarówno obszary objęte planami, jak i obszary na których plany miejscowe nie obowiązują. Poszerzenie OUZ było konieczne na terenach południowo-wschodnich, zajętych przez obiekty produkcyjne, ponieważ na tych terenach istnieje duże prawdopodobieństwo potrzeb dla wydania decyzji o warunkach zabudowy. Korekty geometryczne zostały dokonane wzdłuż nabrzeża rzeki Warty i korekty te wynikają m.in. z konieczności uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Poszerzenie OUZ nastąpiło również w okolicach osiedli mieszkaniowych (południowo-zachodnia część miasta).
2.	Binkowo	Obszar obrębu Binkowo jest w całości pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. OUZ w tym przypadku wyznaczono jedynie w centrum wsi. Geometrii nie korygowano.
3.	Błociszewo	W ramach tego obrębu obowiązują 2 plany miejscowe o nieznacznej powierzchni. Centrum wsi objęte jest OUZ a także wykonano rozszerzenie tego obszaru o grunty rolne klasy III które mogą być nim objęte i które spełniają kryteria określone zgodnie z projektem rozporządzenia. W obrębie Błociszewo wyznaczono 2 enklawy OUZ. Pojedyncze zagrody nie zakwalifikowały do objęcia OUZ.
4.	Bodzyniewo	W obrębie Bodzyniewo obowiązuje kilka miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego o niewielkich powierzchniach poza obszarem jednostki osadniczej. OUZ wyznaczono w ramach zwartej jednostki osadniczej z poszerzeniami w zakresie granic działek ewidencyjnych w odpowiedzi na istniejące zagospodarowanie.
5.	Bystrzek	Duża część obrębu pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w tym na zakaz zabudowy. Plany te obejmują tereny budowlane i OUZ ogranicza się wyłącznie do obszarów nimi pokrytych.
6.	Dalewo	W ramach tego obrębu obowiązuje kilka planów miejscowych. Centrum wsi objęte jest OUZ, a także wykonano niewielkie rozszerzenie tego obszaru o grunty rolne klasy III które mogą być nim objęte i które spełniają kryteria określone zgodnie z projektem rozporządzenia. W obrębie Dalewo wyznaczono 4 enklawy OUZ. Pojedyncze zagrody nie zakwalifikowały do objęcia OUZ.
7.	Dąbrowa	Obręb Dąbrowa pokryty jest w znacznej części planami miejscowymi, które wyznaczają duże powierzchnie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jednak w centrum miejscowości ruch budowlany odbywa się za pośrednictwem

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
		decyzji o warunkach zabudowy. Dlatego we wsi wyznaczono OUZ wraz z poszerzeniami o tereny działek budowlanych oraz tych terenów, co do których istnieją zamiary inwestycyjne. Większa część OUZ objęta jest planami miejscowymi i jego kształt nie uległ tutaj korekcie. Pojedyncze zagrody nie zakwalifikowały do objęcia OUZ.
8.	Dobczyn	Obowiązuje jeden plan miejscowy. Zabudowa w tym obrębie nie zakwalifikowała się do objęcia OUZ.
9.	Gaj	Duża część obrębu jest objęta planem miejscowym – dotyczy to obszaru na styku z obrębem Nochowo (enklawa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej). Wieś Gaj objęta jest OUZ, a także wykonano niewielkie rozszerzenie tego obszaru o grunty rolne klasy III które mogą być nim objęte i które spełniają kryteria określone zgodnie z projektem rozporządzenia.
10.	Góra	Wyznaczono enklawę OUZ w ramach miejscowości Góra. Pozostałe enklawy są objęte planami miejscowymi, ale też pojedyncze zagrody nie zakwalifikowały do objęcia OUZ.
11.	Grzymysław	Większość obrębu Grzymysław pokrywają plany miejscowe, głównie przeznaczające nieruchomości pod tereny rolnicze z uwagi na obecność gruntów rolnych klasy III. Stanowi to ograniczenie dla rozwoju obrębu. Wyznaczono 4 niewielkie enklawy OUZ, w tym w obszarach objętych już planami miejscowymi.
12.	Kadzewo	Kadzewo to obręb rolniczy i większość jego powierzchni stanowią grunty rolne klas III. Występują plany miejscowe o niewielkiej powierzchni. Wyznaczono 2 enklawy OUZ.
13.	Kaleje	Do enklawy OUZ kwalifikuje się tylko sam obszar wsi. Obręb w dużej mierze stanowią grunty leśne oraz rolnicze klas III. W ramach enklawy poszerzono OUZ o nieruchomości, na których przewiduje się w najbliższym czasie zamiary inwestycyjne.
14.	Krzyżanowo	Krzyżanowo to obręb typowo rolniczy i większość jego powierzchni stanowią grunty rolne klas III. Występują plany miejscowe o niewielkiej powierzchni. Wyznaczono 4 enklawy OUZ.
15.	Luciny	Obręb ten w większości pokryty jest planami miejscowymi ochronnymi – czyli z zakazem zabudowy. Sam obszar wsi nie posiada planu miejscowego. Zatem tutaj zabudowa pozwoliła na wyznaczenie OUZ i poszerzenie o nieruchomości , na których przewiduje się w najbliższym czasie zamiary inwestycyjne.
16.	Marianowo	Niewielki obręb z OUZ w ramach istniejącej zabudowy, bez możliwości rozszerzenia, ze względu na występowanie gruntów ornych klasy III.
17.	Mechlin	Obręb pokryty w dużej części planami miejscowymi. W tym są to zarówno plany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jak i pod zakaz zabudowy. Centrum wsi jest bez planu miejscowego

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
		– tam też wyznaczono OUZ, który obejmuje również te tereny, dla których obowiązują plany i zabudowa się sukcesywnie realizuje.
18.	Mórka	W obrębie Mórka obowiązuje szereg planów miejscowych pod zabudowę letniskową, zlokalizowane przy jeziorze. OUZ można było wyznaczyć w ramach wsi Mórka, a także wykonano rozszerzenie tego obszaru o grunty rolne klasy III które mogą być nim objęte i które spełniają kryteria określone zgodnie z projektem rozporządzenia.
19.	Niesłabin	Niemal cały obręb pokryty jest planami miejscowymi, z wyjątkiem centrum wsi, w którym wyznaczono OUZ.
20.	Nochowo	Obręb sąsiadujący z miastem Śrem z rozwijającą się zabudową mieszkaniową jednorodzinną
21.	Olsza	Obszar obrębu Olsza jest w całości pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. OUZ w tym przypadku wyznaczono wzdłuż drogi. Geometrii nie korygowano.
22.	Orkowo	Obszar obrębu Orkowo jest niemal w całości pokryty miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. OUZ w tym przypadku wyznaczono jedynie w centrum wsi. Geometrii OUZ w granicach obowiązujących planów miejscowych nie korygowano.
23.	Ostrowo	Obręb pokryty w dużej części planami miejscowymi. Są to zarówno plany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jak i pod zakaz zabudowy. Wyznaczono dwie większe enklawy OUZ. W ramach obrębu występują grunty rolne klas III na znacznej jego powierzchni.
24.	Pełczyn	W tym obrębie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w tym mające na celu ochronę brzegów jeziora Grzymisławskiego. OUZ można było wyznaczyć w kliku mniejszych enklawach, w tym w miejscach, gdzie nie obowiązują plany miejscowe. Część obrębu stanowią grunty rolne klas III.
25.	Psarskie	Psarskie to jeden z najbardziej rozwijających się obrębów w gminie. Tereny inwestycyjne objęte są planami miejscowymi i OUZ został wyznaczony w zasadzie wyłącznie w ich granicach. Geometrii nie korygowano.
26.	Pysząca	W obrębie Pysząca większość zabudowy powstaje za pośrednictwem decyzji administracyjnych. Plan miejscowy obejmuje część miejscowości. OUZ wyznaczono w wielu enklawach i poszerzono go o nieruchomości, co do których istnieją zamiary inwestycyjne.
27.	Szymanowo	W tym obrębie wyznaczono OUZ dla zabudowy na południe od drogi wojewódzkiej nr 310. Pozostałe tereny przeznaczone są pod zabudowę w ramach obowiązujących planów miejscowych. Niektóre skupiska zabudowy zagrodowej nie zakwalifikowały się do objęcia OUZ.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia OUZ
28.	Wyrzeka	Obręb ma kilka planów miejscowych o bardzo niewielkiej powierzchni. Zabudowa skupia się wzdłuż głównych dróg publicznych, a jej rozwój jest ograniczony obecnością gruntów rolnych klas III na znacznej części obrębu. OUZ został wyznaczony w możliwych miejscach z poszerzeniami w zakresie geometrii działek ewidencyjnych.
29.	Zbrudzewo	Zbrudzewo to jeden z najbardziej rozwijających się obrębów w gminie. Tereny inwestycyjne objęte są planami miejscowymi o znacznej powierzchni i geometria OUZ, który został wyznaczony w ich granicach nie ulegała korektom. Dla części wsi Zbrudzewo, gdzie nie obowiązują plany miejscowe a zabudowa istnieje, OUZ został wyznaczony w granicach, które umożliwiają kryteria rozporządzenia. Rozszerzono również OUZ w ramach wyliczonej rezerwy powierzchniowej.

3.1.2. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze uzupełnienia zabudowy.

W projekcie planu ogólnego wyznaczony został obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) w oparciu o założenia rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729).

W granicach OUZ wyznaczone zostały luki w ramach terenów, dla których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej. Następnie przypisane zostały uśrednione wartości gęstości zaludnienia w zależności od rodzaju funkcji mieszkaniowej (jednorodzinna, wielorodzinna, zagrodowa) oraz odpowiednie wskaźniki korygujące w odniesieniu do zawartości innych przeznaczeń (usługi, drogi, infrastruktura techniczna, zieleń), podobnie jak w przypadku obliczeń dla luk w ramach obowiązujących planów miejscowych.

Dla szacowania chłonności luk w zabudowie przyjęto następujące założenia:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono średnią powierzchnię działki budowlanej w zależności od położenia w gminie i sąsiedztwa:
   a) 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
   b) 200 m^2 dla zabudowy szeregowej;
2) gęstość zaludnienia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto średnio 3 osoby na działkę budowlaną;

3) gęstość zaludnienia dla zabudowy zagrodowej przyjęto średnio 4 osoby na działkę budowlaną (gospodarstwo minimum 3000 m^2 powierzchni);

4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto wskaźniki gęstości zaludnienia w zależności od sąsiedztwa istniejącej zabudowy wielorodzinnej i przyjęto od 8 do 28 osób na każdy 1000 m^2 działki budowlanej;

5) dla każdej luki w zabudowie określano czy jest to powierzchnia netto (powierzchnia przeznaczona wyłącznie na działkę pod zabudowę mieszkaniową) czy jest to powierzchnia brutto (łącznie z powierzchnią przeznaczoną na drogi, zieleń, tereny rekreacyjne, tereny usług, tereny infrastruktury technicznej) i wprowadzono odpowiednie wskaźniki dla obliczenia zawartości funkcji mieszkaniowej (w zależności od sąsiedztwa i lokalizacji oraz uwarunkowań lokalnych przyjęto wskaźnik korygujący od 0,5 do 0,8);

6) dla luk w zabudowie zagrodowej również określano czy jest to powierzchnia netto, czy jest to powierzchnia brutto (łącznie z powierzchnią przeznaczoną na drogi, zieleń, tereny usług, tereny infrastruktury technicznej) i wprowadzono odpowiednie wskaźniki dla obliczenia zawartości funkcji mieszkaniowej (w zależności od sąsiedztwa i lokalizacji oraz uwarunkowań lokalnych przyjęto wskaźnik korygujący od 0,5 do 0,8).

Z powyższych założeń wynika, że chłonność luk w zabudowie, gdzie przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, wynosi 2597 osób.

3.2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

W gminie Śrem obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego pokrywają ok. 42,5% powierzchni gminy. Plany miejscowe przeznaczają tereny pod zabudowę, ale również znaczna powierzchnia gminy objęta jest planami miejscowymi zakazującymi zabudowy, uchwalonymi w celu ochrony terenów rolniczych lub terenów podlegających ochronie przyrodniczej.

Obręby z największym udziałem powierzchni objętej planami miejscowymi to: Binkowo, Olsza (100% powierzchni obrębu), Orkowo, Psarskie, Niesłabin, Zbrudzewo (ponad 90% powierzchni obrębu), Grzymysław, Ostrowo, Mechlin, Bystrzek, Góra, Śrem, Dąbrowa (od 48 % do 89% powierzchni obrębu).

Największa powierzchnia planów miejscowych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową występuje w obrębach: Śrem, Zbrudzewo, Psarskie, Mechlin, Dąbrowa, Nochowo. Znaczną powierzchnię rezerwy pod zabudowę mieszkaniową, w tym zagrodową znajdziemy również w obrębach: Pełczyn, Pysząca, Olsza, Niesłabin.

Ze względu na to, że ruch budowlany w dużej mierze opiera się również o decyzje o warunkach zabudowy, to znaczna powierzchnia terenów w planach miejscowych pozostaje niezabudowana.

3.2.1. Obliczenie chłonności luk do zabudowy w obszarze obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W granicach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wyznaczone zostały luki w ramach terenów, dla których możliwa jest realizacja funkcji mieszkaniowej. Następnie przypisane zostały uśrednione wartości gęstości zaludnienia w zależności od rodzaju funkcji mieszkaniowej (jednorodzinna, wielorodzinna, zagrodowa) oraz odpowiednie wskaźniki korygujące w odniesieniu do zawartości innych przeznaczeń (usługi, drogi, infrastruktura techniczna, zieleń).

Dla szacowania chłonności luk w zabudowie przyjęto następujące założenia:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono średnią powierzchnię działki budowlanej w zależności od położenia w gminie i sąsiedztwa:
   a) 1000 – 2000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
   b) 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej lub wolnostojącej, gdzie plan miejscowy przewiduje większą gęstość zabudowy,
   c) 200 m^2 dla zabudowy szeregowej;

2) gęstość zaludnienia dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przyjęto średnio 3 osoby na działkę budowlaną;

3) gęstość zaludnienia dla zabudowy zagrodowej przyjęto średnio 4 osoby na działkę budowlaną (gospodarstwo minimum 3000 m^2 powierzchni);

4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przyjęto wskaźniki gęstości zaludnienia w zależności od sąsiedztwa istniejącej zabudowy wielorodzinnej i przyjęto od 18 do 24 osób na każdy 1000 m^2 działki budowlanej;

5) dla każdej luki w zabudowie określano czy jest to powierzchnia netto (powierzchnia przeznaczona wyłącznie na działkę pod zabudowę mieszkaniową) czy jest to powierzchnia brutto (łącznie z powierzchnią przeznaczoną na drogi, zieleń, tereny rekreacyjne, tereny usług, tereny infrastruktury technicznej) i wprowadzono odpowiednie wskaźniki dla obliczenia zawartości funkcji mieszkaniowej (w zależności od sąsiedztwa i lokalizacji oraz uwarunkowań lokalnych przyjęto wskaźnik korygujący od 0,5 do 0,8);

6) dla luk w zabudowie zagrodowej również określano czy jest to powierzchnia netto, czy jest to powierzchnia brutto (łącznie z powierzchnią przeznaczoną na drogi, zieleń, tereny usług, tereny infrastruktury technicznej) i wprowadzono odpowiednie wskaźniki dla obliczenia zawartości funkcji mieszkaniowej (w zależności od sąsiedztwa i lokalizacji oraz uwarunkowań lokalnych przyjęto wskaźnik korygujący do 0,8).

Z powyższych założeń wynika, że chłonność luk w zabudowie, gdzie przewidziana jest możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, wynosi 15289 osób.

3.3. Obliczenie sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 1. „*Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.”*

Zgodnie z art. 13d ust. 2. „*W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie*.”

Zapotrzebowanie minimalne (70%)	Zapotrzebowanie (100%)	Zapotrzebowanie maksymalne (130%)
9290 osób	**13271 osób**	**17252 osoby**

Jako wartość zapotrzebowania, które powinno być zrównoważone chłonnością stref dla nowej zabudowy mieszkaniowej przyjęto liczbę 17252 osoby.

3.3.1. Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę.

Zgodnie z art. 13d ust. 2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie maksymalne (osoby)	Chłonność luk MPZP (osoby)	Chłonność luk OUZ (osoby)	Chłonność dla nowej zabudowy w strefach (osoby)
17272	**15289**	**2597**	**-**
Różnica/Rezerwa	**-634 osoby**		

Z powyższego zestawienia wynika, że nie istnieje możliwość wyznaczenia stref planistycznych z nową zabudową mieszkaniową poza granicami obowiązujących planów miejscowych i poza granicami obszaru uzupełnienia zabudowy.

3.4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych oraz przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

W granicy gminy Śrem wyznaczone zostały wszystkie rodzaje stref planistycznych przewidziane ustawą. Poniżej przytoczone zostały oznaczenia, nazwy oraz zawartość profilu funkcjonalnego podstawowego dla każdej ze stref. Zawartość profilów funkcjonalnych odnosi się bezpośrednio do nazewnictwa przeznaczeń terenów, które należy stosować przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Lp.	Oznaczenie	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej podstawowy
1.	**SW**	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
2.	**SJ**	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
3.	**SZ**	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych,

Lp.	Oznaczenie	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej podstawowy
			teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
4.	**SU**	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
5.	**SH**	strefa handlu wielkopowierzchniowego	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
6.	**SP**	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
7.	**SR**	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej
8.	**SI**	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji
9.	**SN**	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej
10.	**SC**	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej
11.	**SG**	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobycia, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej
12.	**SO**	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej
13.	**SK**	strefa komunikacyjna	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren infrastruktury technicznej

Dla ustalenia parametrów określonych w gminnych standardach urbanistycznych wzięto pod uwagę parametry obowiązujących planów miejscowych, a także parametry zabudowy wynikające z inwentaryzacji urbanistycznej, w tym danych wysokościowych pochodzących z numerycznego modelu pokrycia terenu (NMPT).

Analizę ustalonych dla poszczególnych stref planistycznych gminnych standardów urbanistycznych zaprezentowano w załącznikach graficznych: 2.1, 2.2, 2.3, 2.4.

W poniższej tabeli opisano sposób delimitacji stref planistycznych, ich rodzaje oraz zastosowane parametry maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy. Największe powierzchnie zajmują strefy SO, gdzie wyróżnione zostały te strefy, w których przykładowo profil funkcjonalny ustala tereny elektrowni słonecznych.

Rozmieszczenie stref planistycznych na tle danych z ewidencji gruntów zaprezentowano graficznie na załączniku nr 2. Z kolei rozmieszczenie stref planistycznych na tle uwarunkowań zaprezentowano graficznie na załączniku nr 3.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
1.	Miasto Śrem	Wyznaczono strefy SW i SJ, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych. Wskaźniki zagospodarowania terenu ustalono albo jako adaptację ustaleń planów miejscowych, bądź na poziomie wskaźników średnich, charakterystycznych dla gminy. Odrębnymi strefami SU wyróżniono usługi charakterystyczne o stosunkowo jednolitym zagospodarowaniu. Wyróżniono również obiekty sakralne. W północnym obszarze miasta zaadaptowano przeznaczenia z planów miejscowych, wyznaczając strefę SU (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 40 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,2). Jako odrębną strefę SH wskazano istniejące obiekty handlowe wielkopowierzchniowe. Wyznaczono strefy SP, głównie zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Dla ogrodów działkowych wydzielono strefy SN. Podobnie postąpiono z terenami parków miejskich. Odrębne strefy SI wydzielono dla istotnych dla gminy obiektów: oczyszczalni ścieków, ujęcia wody, GPZ.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		Uwzględniono strefy SK dla dróg wojewódzkich oraz powiatowych. Uwzględniono lokalizację elektrowni słonecznej w odrębnej strefie SO w północnej części obrębu oraz w sąsiedztwie strefy SI.
2.	Binkowo	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SU, zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych. Zaadaptowano wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wskaźniki te są podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 20-35 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4-0,7. Wyznaczono strefy SR dla rozwoju gospodarstw rolnych. Wyznaczono również strefy SP i SG. Uwzględniono strefę SK dla drogi powiatowej.
3.	Błociszewo	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SW, SR, SN, SC, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6. Dla strefy SR wskaźniki te są wyższe i wynoszą : maksymalny udział powierzchni zabudowy 40 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy 0,8. Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni obrębu, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0). Uwzględniono strefy SK dla dróg powiatowych.
4.	Bodzyniewo	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SU, SR, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6. Wyznaczono strefy SR dla rozwoju gospodarstw rolnych. Uwzględniono lokalizację elektrowni słonecznej i biogazowni w odrębnej strefie SO w północnej i południowej części obrębu. Strefy te w znacznej powierzchni obejmują grunty rolnie słabszych klas bonitacyjnych. Uwzględniono strefę SK dla drogi powiatowej.
5.	Bystrzek	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SN zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych, bądź istniejącym zagospodarowaniem. Zaadaptowano wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wskaźniki te dla stref SJ są podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		udział powierzchni zabudowy wynosi 30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6. W strefie SZ wynoszą odpowiednio: 50 % oraz 0,6. Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni obrębu, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0). Uwzględniono lokalizację elektrowni słonecznej w odrębnej strefie SO w południowej części obrębu. Uwzględniono strefy SK dla dróg powiatowych.
6.	Dalewo	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SU, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 30-40 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6. Wyznaczono strefę SP, w zasięgu terenu zabudowy usługowej zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. W sąsiedztwie drogi wojewódzkiej ustalono strefy SO z możliwością lokalizacji elektrowni słonecznej i biogazowni. Strefa ta w znacznej powierzchni obejmuje grunty rolnie słabszych klas bonitacyjnych. Uwzględniono strefę SK dla drogi wojewódzkiej nr 432 oraz dla drogi powiatowej.
7.	Dąbrowa	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-1,0. Wyznaczono strefę SP jako tereny rozwojowe, przy granicy z obrębem Luciny, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 432. Ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 30%. Uwzględniono strefę SG dla odwiertu Grodzewo-1 wraz z jego strefą przyodwiertową i drogą dojazdową. Uwzględniono strefę SK dla drogi wojewódzkiej nr 432 oraz drogi powiatowej.
8.	Dobczyn	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SU, SN, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 30-40 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6-0,8. Wyznaczono strefę SR dla istniejącego obszaru stawów hodowlanych.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		Ustalono strefę SO z możliwością lokalizacji elektrowni słonecznej. Uwzględniono strefę SK dla drogi powiatowej.
9.	Gaj	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SW, SR, SN, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6. Uwzględniono lokalizację elektrowni słonecznej oraz biogazowni w odrębnej strefie SO we wschodniej i północno-wschodniej części obrębu. Strefa ta w znacznej powierzchni obejmuje grunty rolnie słabszych klas bonitacyjnych. Uwzględniono strefę SK dla drogi powiatowej.
10.	Góra	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SU, SR, SN, zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych lub planowanym zagospodarowaniem. Zaadaptowano wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wskaźniki te są zróżnicowane: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 10-60 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,2-1,2. Wyznaczono ponadto strefy SJ zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-40 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,8. Uwzględniono strefę SK dla drogi powiatowej.
11.	Grzymysław	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SW, SU, zgodnie z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6. Nieco intensywniejsze zagospodarowanie występuje przy granicy z miastem Śrem. Uwzględniono strefę SK dla drogi wojewódzkiej nr 434.
12.	Kadzewo	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SW, SR, SN, zgodnie z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6. W centrum wsi wyznaczono strefę SJ o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy wynoszącym 45 %. Uwzględniono strefy SK dla dróg powiatowych.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
13.	Kaleje	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SW, SR, zgodnie z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6. Wyznaczono strefy SG w miejscu obecnej i planowanej eksploatacji złóż piasków i żwirów. Uwzględniono strefę SG dla odwiertu Kaleje-11 wraz z jego strefą przyodwiertową i drogą dojazdową. Ustalono strefę SO z możliwością lokalizacji elektrowni słonecznej. Uwzględniono strefy SK dla dróg powiatowych.
14.	Krzyżanowo	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SW, SR, SN, SC, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-35 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,7. Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni obrębu, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0). Uwzględniono strefy SK dla dróg powiatowych.
15.	Luciny	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SN, SR, zgodnie z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6. Wyznaczono strefę SP jako tereny rozwojowe przy granicy z obrębem Dąbrowa, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 432. Ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy wynoszący 30%. Na północ oraz południe od tej strefy ustalono strefę SO z możliwością lokalizacji elektrowni słonecznej lub biogazowni. Strefy te w znacznej powierzchni obejmują grunty rolnie słabszych klas bonitacyjnych. Wyznaczono strefy SG w miejscu obecnej i planowanej eksploatacji złóż piasków i żwirów. Wyznaczono strefę SN dla istniejącego obszaru stawów. Uwzględniono strefę SK dla drogi wojewódzkiej nr 432.
16.	Marianowo	Wyznaczono strefy: SZ, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		udział powierzchni zabudowy wynosi 30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6.
17.	Mechlin	Wyznaczono strefy: SJ, SP, SZ, SU, SN, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz przeznaczeniami w planach miejscowych, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6. Wyznaczono strefy SP w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 432, gdzie ustalono następujące wskaźniki zagospodarowania terenu: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 60 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 1,2. Wyznaczono strefę SG w miejscu obecnej eksploatacji złóż piasków i żwirów. Wyznaczono strefę SR dla istniejącego obszaru stawów. Uwzględniono lokalizację elektrowni słonecznej w odrębnej strefie SO w sąsiedztwie drogi 434. Uwzględniono strefę SK dla drogi wojewódzkiej nr 432.
18.	Mórka	Wyznaczono strefy: SZ, SJ, SR, SC, SN, zgodnie z istniejącym lub planowanym zagospodarowaniem, ustalając wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6. W sąsiedztwie Jeziora Mórka ustalono strefy SJ dla realizacji zabudowy letniskowej, zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Uwzględniono lokalizację elektrowni słonecznej w odrębnej strefie SO w północnej części obrębu. Uwzględniono strefy SK dla dróg powiatowych.
19.	Niesłabin	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych. Zaadaptowano wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wskaźniki te dla stref SJ są podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6. W strefie SZ wynoszą odpowiednio: 30-60 % oraz 0,6-1,2. W obszarze, gdzie nie obowiązują plany miejscowe, ustalono strefy: SZ, SJ o wskaźnikach identycznych, jak w obszarach, gdzie obowiązują plany miejscowe. Wyznaczono również strefę SR, zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem. Poszerzono również strefę SP jako tereny rozwojowe przy granicy z obrębem Zbrudzewo, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 434. Ustalono maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		30-40%. Strefa została wyznaczona po uprzednim przeanalizowaniu alternatywnych zasięgów, biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenno-środowiskowe. Uwzględniono lokalizację elektrowni słonecznej w odrębnej strefie SO we wschodniej części obrębu. Uwzględniono strefę SK dla drogi wojewódzkiej nr 434 oraz dla drogi powiatowej.
20.	Nochowo	Wyznaczono strefy: SJ, SP, zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych. Zaadaptowano wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wskaźniki te w strefach SJ są podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6. W strefach SP wynoszą odpowiednio: 50-60 % oraz 1,0-1,2. W obszarze, gdzie nie obowiązują plany miejscowe, ustalono strefę SJ o wskaźnikach identycznych, jak w obszarach, gdzie obowiązują plany miejscowe. Wyróżniono również strefy SR dla istniejących gospodarstw rolnych. Uwzględniono lokalizację elektrowni słonecznej w odrębnej strefie SO w północnej części obrębu oraz w sąsiedztwie strefy SP. Uwzględniono strefę SK dla drogi wojewódzkiej nr 432.
21.	Olsza	Wyznaczono strefy: SZ, SU, SP, SJ, zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych lub istniejącym zagospodarowaniem. Zaadaptowano wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wskaźniki te dla stref SJ są podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5. W strefie SZ wynoszą odpowiednio: 50 % oraz 1,0. Uwzględniono strefy SK dla dróg powiatowych.
22.	Orkowo	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SR, zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych. Zaadaptowano wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wskaźniki te dla stref SJ są podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5. W strefie SZ wynoszą odpowiednio: 50 % oraz 1,0. Wyznaczono strefę SU we wschodniej części obrębu, zgodnie z wnioskiem inwestora oraz pozwoleniem na budowę. Uwzględniono lokalizację elektrowni słonecznej w odrębnej strefie SO.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		Uwzględniono strefę SK dla drogi powiatowej. Uwzględniono ochronę znacznej powierzchni obrębu, związanej z ochroną przyrody i krajobrazu, ustalając strefę SO, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja zabudowy (maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 0 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0).
23.	Ostrowo	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SP, zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych. Zaadaptowano wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wskaźniki te są podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6. Przy granicy gminy ustalono strefę SJ dla realizacji zabudowy letniskowej, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. W obszarze, gdzie nie obowiązują plany miejscowe, ustalono strefy: SJ, SU, o wskaźnikach identycznych, jak w obszarach, gdzie obowiązują plany miejscowe.
24.	Pełczyn	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych. Zaadaptowano wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wskaźniki te są podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6. Strefy uzupełniono również o istniejąca zabudowę poza obszarami planów miejscowych. Uwzględniono lokalizację elektrowni słonecznej w odrębnej strefie SO, w południowej części obrębu. Uwzględniono strefę SK dla drogi powiatowej.
25.	Psarskie	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SZ, SU, SP, zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych. Zaadaptowano wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wskaźniki te są wyższe niż średnie wskaźniki w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-40 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,8, przy czym są też strefy, dla których maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 45-50 %. W obszarze pól uprawnych na północ od drogi wojewódzkiej nr 310 wyznaczone strefę SU, zgodnie z wnioskiem inwestora (z wyłączeniem gruntów rolnych klasy III). Wyznaczono również strefę SR dla działalności rolniczej. Wyznaczono strefę SN dla istniejącego parku podworskiego. Uwzględniono strefę SK dla drogi wojewódzkiej nr 310.

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
26.	Pysząca	Wyznaczono strefy: SJ, SU wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 436, zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych. Zaadaptowano wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wskaźniki te są niższe niż średnie wskaźniki w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5. Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 434 ustalono strefę SP dla istniejącej zabudowy, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym. Wyznaczono również strefy SP dla pozostałej, istniejącej lub projektowanej zabudowy. W obszarze, gdzie nie obowiązują plany miejscowe, ustalono strefę SJ o wskaźnikach identycznych, jak w obszarach, gdzie obowiązują plany miejscowe. Wyznaczono strefy SR dla rozwoju gospodarstw rolnych. Uwzględniono strefę SK dla drogi wojewódzkiej nr 436.
27.	Szymanowo	Wyznaczono strefy: SJ, SZ, SU, SP, zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych. Zaadaptowano wskaźniki zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wskaźniki te są niższe niż średnie wskaźniki w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 20-25 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,4-0,5. Uwzględniono strefę SK dla drogi wojewódzkiej nr 310.
28.	Wyrzeka	Wyznaczono strefy SZ, SJ, SU, SR, SP, adaptując zabudowę istniejącą. Uwzględniono ograniczenia w lokalizacji nowej zabudowy związane z występowaniem gruntów ornych wysokich klas bonitacyjnych. Wyznaczono strefy SR dla rozwoju gospodarstw rolnych. Ustalono wskaźniki zagospodarowania terenu podobne do średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 25-30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,5-0,6.
29.	Zbrudzewo	Wyznaczono strefy: SW, SJ, SU, SP, zgodnie z przeznaczeniami terenów w planach miejscowych. Strefy SJ charakteryzują się dużą intensywnością zabudowy, jednakże wskaźniki zagospodarowania terenu nie odbiegają od średnich wskaźników w gminie: maksymalny udział powierzchni zabudowy wynosi 30 %, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy wynosi 0,6. W obszarach, gdzie nie obowiązują plany miejscowe, wyznaczono strefy planistyczne, zgodne z funkcją istniejącej zabudowy. Zaadaptowano wszelką istniejącą zabudowę w obrębie. Poszerzono strefę SP w kierunku północnym, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 434. Ustalono maksymalny udział powierzchni

Lp.	Obręb	Uzasadnienie sposobu wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalania gminnych standardów urbanistycznych
		zabudowy na poziomie 30-40%. Strefa została wyznaczona po uprzednim przeanalizowaniu alternatywnych zasięgów, biorąc pod uwagę uwarunkowania przestrzenno-środowiskowe. Uwzględniono strefę SK dla drogi wojewódzkiej nr 434, w tym dla przebiegu obwodnicy miasta Śrem i wsi Zbrudzewo.

Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych kierowano się następującymi zasadami:

1) strefy zieleni i rekreacji SN dzielą się zasadniczo na cztery rodzaje:
   a) strefy obejmujące wyłącznie zieleń urządzoną towarzysząca zabudowie tj. parki, skwery, zieleńce, z zakazem lokalizacji budynków: intensywność zabudowy 0 oraz maksymalną powierzchnię zabudowy 0,
   b) strefy dla obszarów istniejących ogrodów działkowych,
   c) strefy posiadające rozszerzony profil funkcjonalny o różnego rodzaju usługi dopuszczone w funkcjonalnych profilach dodatkowych, ze standardami urbanistycznymi dopuszczającymi lokalizację budynków,
   d) strefy obejmujące inwestycje dedykowane stricte usługom publicznym tj. sportu i rekreacji, kultury i rozrywki (tj. place zabaw, boiska sportowe, świetlice wiejskie, domy kultury itp.) z częściowo rozszerzonymi profilami funkcjonalnymi i standardami urbanistycznymi adekwatnymi do budowli lub urządzeń sportowo-rekreacyjnych i budynków;
2) strefy cmentarzy SC obejmują tereny zarówno cmentarzy istniejących, w tym zabytkowych czy też poszerzeń tych terenów oraz tereny przeznaczone pod funkcje cmentarzy wyznaczone częściowo w obowiązującym dotąd studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla wszystkich stref minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustalono jako 30 %, nie wydzielano odrębnych stref dla cmentarzy przykościelnych;
3) strefy otwarte SO dzielą się na cztery rodzaje:
   a) strefy obejmujące obszary w północnej i wschodniej części gminy, objęte ochroną prawną, tereny podmokłe, obszary większych kompleksów leśnych, które mają zapisany wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100%,
   b) strefy obejmujące pozostałe tereny otwarte, związane z rolnictwem,
   c) strefy dedykowane elektrowniom słonecznym czy biogazowniom;
4) w zakresie wysokości zabudowy oraz powierzchni zabudowy możliwa jest korekta tego parametru przy opracowaniu planów miejscowych.

3.4.1. Zestawienie obliczeń chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę dla zaprojektowanych stref planistycznych.

Nie wyznaczono nowych obszarów z zabudową mieszkaniową, stąd obliczenia są tożsame jak w pkt 3.3.1.

3.5. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym.

3.5.1. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej (OZS).

W ramach obszaru miasta Śrem, wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej i obejmuje on zasadniczo obszar prawobrzeżnego centrum miasta oraz niewielkie fragmenty obszarów, położonych wzdłuż ul. Jana Kilińskiego na południe od rzeki Warty.

4. Zawartość części graficznej uzasadnienia planu ogólnego.

Część graficzna uzasadnienia składa się z:

1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3.

Prezentację graficzną obiektów przestrzennych stanowią załączniki do uzasadnienia:

Nr załącznika	Tytuł
1.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy Śrem
2.	Strefy planistyczne
2.1	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy
2.2	Maksymalny udział powierzchni zabudowy
2.3	Maksymalna wysokość zabudowy
2.4	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
3.	Strefy planistyczne na tle uwarunkowań gminy Śrem

5. Uzasadnienie formalne.

Plan ogólny gminy Śrem sporządzono w związku z uchwałą nr 588/L/2024 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 31 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Śrem oraz na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę wynikającą z zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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.

Wobec powyższego, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.