Załączniki do uchwały
Nr 495/XLIII/2023
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 23 marca 2023 r.

Załącznik nr 1

Urząd Miejski w Śremie

zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem

Opracowanie:
URBANIKA

mgr inż. arch. Agata Marciniak
mgr inż. arch. Aldona Cieśla
mgr inż. arch. Iwona Stachowska
mgr inż. Sonia Myszak

Poznań 2020/2021
(uzupełnienie 2022)

Spis treści

1 Cel i podstawa prawna sporządzania dokumentu. 7
2 Ogólna charakterystyka gminy i jej położenie geograficzne. 7
3 Wytyczne wynikające z dokumentów opracowanych na poziomie kraju oraz województwa wielkopolskiego, w tym obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. 8
3.1 Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030. 9
3.2 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (PZPWW). 10
3.3 Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (MOF). 12
3.4Koncepcja Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań (KKRPMP). 14
3.5 Strategia rozwoju gminy. 16
4 Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie - stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony. 18
4.1 Struktura przestrzenna gminy. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie. 18
4.1.1 Użytkowanie gruntów. 20
4.1.2 Stan prawny gruntów. 21
4.1.3 Zabudowa mieszkaniowa i infrastruktura usług podstawowych. 22
4.1.4 Lokalizacja zabudowy usługowej, zakładów przemysłowych i usług wielkopowierzchniowych. 24
4.1.5 Walory krajobrazu i przyrody, turystyka, wypoczynek i rekreacja. 28
4.2 Uwarunkowania planistyczne. 31
4.2.1 Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem. 31
4.2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. 31
4.2.3 Decyzje o warunkach zabudowy. 32
4.2.4 Wnioski dotyczące zmiany studium. 32
4.3 Ocena ładu przestrzennego gminy. 35
5 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. 37
5.1 Geologia. 37
5.1.1 Rzeźba terenu i budowa geologiczna - zarys. 37

5.1.2 Udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych. 40
5.1.3 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych - obszary osuwania się mas ziemnych. 44
5.1.4 Wytyczne dotyczące eksploatacji złóż kruszywa naturalnego oraz obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Wytyczne dotyczące eksploatacji innych złóż. 44
5.2 Zasoby wodne. 45
5.2.1 Wody powierzchniowe. 45
5.2.2 Wody podziemne. 48
5.2.3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej. 50
5.2.4 Ochrona wód. 54
5.3 Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna. 55
5.3.1 Rolnicza przestrzeń produkcyjna. 55
5.3.2 Uciążliwości odorowe. 58
5.3.3 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej. 58
5.3.4 Leśna przestrzeń produkcyjna. 59
5.3.1 Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej. 60
5.4 Formy ochrony przyrody. 61
5.4.1 Obszar Natura 2000 - PLB300017 Ostoja Rogalińska. 61
5.4.2 Obszar Natura 2000 – PLH300012 Rogalińska Dolina Warty. 62
5.4.3 Rogaliński Park Krajobrazowy. 66
5.4.4 Park Krajobrazowy im. gen. Dezyderego Chłapowskiego. 68
5.4.5 Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy „Łęgi Mechlińskie”. 71
5.4.6 Rezerwat przyrody „Czmoń”. 72
5.4.7 Użytki ekologiczne. 74
5.4.8 Pomniki przyrody. 75
5.4.9 Kierunki działań w zakresie obiektów i obszarów chronionych ze względu na walory przyrodnicze. 86
5.5 Szata roślinna i świat zwierzęcy. 86
5.5.1 Szata roślinna. 86
5.5.2 Świat zwierzęcy. 87
5.6 Jakość powietrza atmosferycznego. 87
5.6.1 Ochrona powietrza. 88
5.7 Klimat lokalny. 88

5.7.1 Działania w zakresie poprawy funkcjonowania środowiska i ochrony klimatu. 89
5.8 Kształtowanie systemu ekologicznego gminy oraz ochrona krajobrazu. 90
5.9 Turystyka. 93
5.10 Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego. 94
6 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. 94
6.1 Zabytkowe obiekty nieruchome. 94
6.1.1 Gminna Ewidencja Zabytków. 94
6.1.2 Zabytkowe obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków. 96
6.1.3 Cmentarze zabytkowe. 101
6.2 Zabytkowe obiekty archeologiczne. 102
6.3 Program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w gminie Śrem. 103
7 Obszary zdegradowane. 104
8 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. 107
9 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady. 108
10 Uzbrojenie terenu oraz system komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia. 108
10.1 Transport i komunikacja. 108
10.1.1 System drogowy. 108
10.1.2 Parkowanie pojazdów. 113
10.1.3 System kolejowy. 115
10.1.4 Drogi wodne. 115
10.1.5 System pieszy i rowerowy. 115
10.1.6 System transportu zbiorowego. 117
10.1.7 Zagrożenie hałasem oraz wytyczne ochrony. 118
10.2 Infrastruktura techniczna. 119
10.2.1 Sieć gazowa oraz kierunki rozwoju. 119
10.2.2 Sieć wodociągowa oraz kierunki rozwoju. 124
10.2.3 Sieć kanalizacji sanitarnej oraz kierunki rozwoju. 127
10.2.4 Sieć kanalizacji deszczowej oraz kierunki rozwoju. 130
10.2.5 Sieć elektroenergetyczna oraz kierunki rozwoju. 130
10.2.6 Promieniowanie niejonizujące. 132
10.2.7 Gospodarka odpadami. 133

10.2.8 Odnawialne źródła energii. 133
10.2.9 Pas ochronny dla linii radiowej. 134
10.3 Zagrożenie poważną awarią. 135
11 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych. 136
12 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym. 136
13 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. 137
13.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego. 137
13.2 Miejski Obszar Funkcjonalny. 138
14 Wnioski w zakresie jakości życia mieszkańców oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy. 140
14.1 Uwarunkowania rozwoju sieci osadniczej. 140
14.1.1 Rozwój ludnościowy gminy – prognoza demograficzna. 140
14.1.2 Analizy społeczne, warunki mieszkaniowe, dostęp do usług podstawowych, rynek pracy. 141
14.1.3 Analizy przestrzenne i środowiskowe – wnioski wynikające z analizy uwarunkowań. 142
14.1.4 Analizy ekonomiczne, w tym możliwości finansowania zadań własnych gminy. 142
14.1.5 Determinanty rozwoju gminy. 143
14.2 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. 143
15 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy. 146
15.1 Układ przestrzenny gminy. 146
15.1.1 Podział na strefy funkcjonalno-przestrzenne. 146
15.1.2 Kierunki terenów przeznaczonych pod zabudowę. 150
15.2 Tereny z ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania, w tym tereny wyłączone spod zabudowy. 154
15.3 Ustalenia ogólne. 156
15.3.1 Pojęcia stosowane w ustaleniach szczegółowych. 156
15.3.2 Ustalenia ogólne dla wszystkich stref. 157
15.4 Uniwersalne projektowanie oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami. 159
15.5 Ogólne zasady lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej. 160

15.6 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej. 161
15.7 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. 162
15.8 Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów poszczególnych stref. 163
16 Uzasadnienie z syntezą ustaleń zmiany studium. 257

1 Cel i podstawa prawna sporządzania dokumentu.

Niniejszy dokument został opracowany na podstawie uchwały nr 49/IV/2019 inicjującej procedurę planistyczną zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, którą Rada Miejska w Śremie podjęła w dniu 21 marca 2019 r.

Celem tego opracowania jest określenie zasad polityki przestrzennej gminy w oparciu o analizę aktualnych uwarunkowań, w tym składanych wniosków oraz danych statystycznych i obowiązujących norm prawnych. Jest to ujęcie całościowe, czyli obejmujące obszar gminy Śrem w jej granicach administracyjnych.

Podstawę prawną niniejszego dokumentu stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503, 1846, 2185, 2747). Zakres opracowania określa w szczególności art. 10 przywołanej ustawy, a także rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r. poz. 2405).

Zawartość dokumentu podzielona jest na rozdziały i podrozdziały odpowiadające merytorycznie wszystkim wymogom określonym w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Każdy rozdział zawiera opis uwarunkowań w podziale tematycznym, a następnie bezpośrednio po poszczególnych uwarunkowaniach zawarto opis kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy dla danego zagadnienia. Kierunki, które stanowią wnioski, rekomendacje i ustalenia wynikające z danej dziedziny uwarunkowań opatrzono w tekście szarym wyróżnieniem tła. Integralną częścią dokumentu są załączniki graficzne zawarte w części tekstowej.

W toku procedury planistycznej zostały złożone wnioski przez organy i instytucje właściwe do opiniowania i uzgadniania projektu studium, a także wnioski złożone przez osoby fizyczne. Wszystkie one zostały szczegółowo przeanalizowane, a następnie rozpatrzone. W dalszej części tekstu zmiany studium przedstawiono wyniki tej analizy.

Sporządzenie niniejszego dokumentu poprzedziło wykonanie opracowania diagnostycznego pn. „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Śrem”. Opracowanie to w sposób szczegółowy opisuje zagadnienia wymagane art. 10 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę. Niniejszy dokument w części uwarunkowań wielokrotnie powołuje się na wyniki tej analizy, a w części kierunków odzwierciedla wynikające z niej wnioski i rekomendacje.

2 Ogólna charakterystyka gminy i jej położenie geograficzne.

Gmina miejsko – wiejska Śrem usytuowana jest w powiecie śremskim, w centralnej części województwa wielkopolskiego. Gmina graniczy:

- od północy z gminami Brodnica i Kórnik;
- od wschodu z gminami Książ Wielkopolski i Zaniemyśl;
- od południa z gminą Dolsk;
- od zachodu z gminami Czempiń i Krzywiń.

Gmina zajmuje powierzchnię 20587 ha (206 km^2), co stanowi niecałe 36% powierzchni powiatu śremskiego[1]. W skład gminy wchodzi miasto Śrem (1237 ha) oraz obszar wiejski (19350 ha), na który składają się 33 sołectwa, obejmujące łącznie 39 miejscowości.

Miasto Śrem jest jednocześnie siedzibą powiatu śremskiego, do którego przynależą prócz gminy Śrem, także gminy: Dolsk, Książ Wielkopolski i Brodnica.

Gmina Śrem wraz z 22 innymi jednostkami samorządu terytorialnego (w tym wraz z powiatem poznańskim) tworzy obszar Metropolii Poznań oraz ujęta jest w Poznańskim Obszarze Metropolitalnym wraz z 44 innymi jednostkami samorządu terytorialnego.

3 Wytyczne wynikające z dokumentów opracowanych na poziomie kraju oraz województwa wielkopolskiego, w tym obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 została przyjęta uchwałą Nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (M.P. 2012 poz. 252). KPZ została uchylona ustawą z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 1378) i przestała obowiązywać dnia 13 listopada 2020 r. Poniżej przedstawiono główne założenia dokumentu, w celu pokazania ogólnej problematyki planistycznej kraju.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego oraz Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania zostały przyjęte uchwałą Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego wraz z Planem zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2019 r. poz. 4021).

Są to dokumenty opracowywane na poziomie kraju i województwa, nadrzędne w stosunku do polityk jednostek samorządu terytorialnego, zatem ustalenia tych dokumentów należy uwzględniać przy sporządzaniu zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Koncepcja i plany zawierają wytyczne dla dokumentów planistycznych oraz zawierają szereg ustaleń, które muszą znaleźć swoje odzwierciedlenie w zmianie studium. Dotyczy to przede wszystkim zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym.

W gminie Śrem nie wyznaczono obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

[1] (GUS, 2018)

3.1 Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.[2]

Projekt KPZK 2030 stanowi element nowego systemu zarządzania rozwojem kraju, którego fundamenty zostały określone w znowelizowanej ustawie z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju.

Jako cel strategiczny w KPZK ustalono „Efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej terytorialnie zróżnicowanych potencjałów rozwojowych dla osiągania ogólnych celów rozwojowych – konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia, sprawności funkcjonowania państwa oraz spójności w wymiarze społecznym, gospodarczym i terytorialnym w długim okresie."

Zgodnie z zapisami koncepcji, polityka przestrzennego zagospodarowania kraju powinna sprostać następującym wyzwaniom:

- zaspokojenia bieżących potrzeb rozwojowych społeczeństwa w drodze najmniejszych konfliktów ekologicznych i społecznych,
- zabezpieczenia możliwości dalszego rozwoju społeczno-gospodarczego w oparciu o zachowane w dobrym stanie zasoby naturalne, kulturowe i lokalne walory środowiska,
- zapewnienia racjonalnego powiązania rozwoju społeczno-gospodarczego z ochroną zasobów wodnych i ich dostępnością,
- zapewnienia bezpieczeństwa poprzez podjęcie działań na rzecz ograniczenia ryzyka powodziowego oraz zagrożenia skutkami suszy,
- zapewnienia ciągłości i możliwości rozwoju na wielu obszarach Polski przez skuteczną ochronę złóż kopalin (w tym wód leczniczych, termalnych i solanek) przed nieracjonalną i nielegalną eksploatacją.

Sprostanie założeniom koncepcji, biorąc pod uwagę diagnozę obecnego stanu planowania przestrzennego, będzie zadaniem trudnym. Obecnie wydaje się mało realne przeprowadzenie zmian strukturalnych przepisów prawa i całkowita przebudowa systemu planowania przestrzennego. Dlatego też należy na poziomie dokumentów lokalnych, takich jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, realizować przede wszystkim cele związane z ochroną środowiska przyrodniczo-kulturowego. Zagadnienia strategiczne w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej zostały odpowiednio szczegółowo opisane w dokumentach przyjętych na poziomie wojewódzkim, a zatem znajdą swoje odzwierciedlenie w dokumentach opracowywanych na niższym (gminnym) szczeblu.

Koncepcja zwraca szczególną uwagę na niską jakość zarządzania przestrzenią i planowaniem przestrzennym w kraju. Symptomami braku ładu przestrzennego w Polsce są przede wszystkim: suburbanizacja, rozlewanie się zabudowy na tereny rolnicze, niska jakość przestrzeni publicznej, chaos w formach zabudowy i architekturze zespołów urbanistycznych, ich niekompletność i presja na tereny otwarte, destrukcja systemów ekologicznych miast, braki w wyposażeniu terenów urbanizowanych

[2] Przestała obowiązywać dnia 13 listopada 2020 r.

i terenów wiejskich w infrastrukturę techniczną i społeczną, nienadążającą za rozwojem zabudowy mieszkaniowej. Konsekwencją tego jest mało efektywne gospodarowanie wydatkami na infrastrukturę techniczną i komunikacyjną konieczną do realizacji na terenach rozproszonej zabudowy.

Poznań jest wymieniony jako ośrodek o podstawowym znaczeniu dla systemu osadniczego kraju i jego gospodarki. Dla takich ośrodków wyznaczono obowiązek sporządzenia planu dla obszaru metropolitarnego. W strefach wokół takich miast wzrasta intensywność osadnictwa, a struktura gospodarki ulega zróżnicowaniu. Następuje rozwój funkcji pozarolniczych, w dużej mierze mieszkaniowych, ale też usługowych i produkcyjnych.

Najistotniejsze z punktu widzenia gminy Śrem wytyczne koncepcji to:

- zachowanie obszarów chronionych – przyrodniczych i zabytków,
- wyznaczenie zielonych pierścieni w ramach metropolii,
- zwiększenie retencji wód, działania na rzecz opóźniania spływu wód opadowych do rzek w celu zapobiegania pustynnieniu obszaru,
- promowanie zwiększania powierzchni zielonych w obrębie nieruchomości,
- ochrona przed zabudową korytarzy napowietrzających centra miast, wsi, dolin rzecznych, terenów podmokłych,
- zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, w tym korytarza ekologicznego rzeki Warty,
- wyznaczenie obszarów o największej przydatności dla rolnictwa oraz o największej przydatności do zalesień,
- ochrona złóż strategicznych, rozwój nowoczesnej energetyki gazowej,
- zwiększenie produkcji energii z odnawialnych źródeł energii,
- stosowanie zasady preferencji regeneracji (odnowy) nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę,
- stosowanie zasady przezorności ekologicznej oznaczającej, że rozwiązywanie pojawiających się problemów powinno następować we właściwym czasie, tj. odpowiednie działania powinny być podejmowane już wtedy, gdy pojawia się uzasadnione przypuszczenie, że problem wymaga rozwiązania, a nie dopiero wtedy, gdy istnieje pełne tego naukowe potwierdzenie.

Podstawowym instrumentem koordynacji polityk sektorowych w ramach aktywnej polityki klimatycznej państwa jest zintegrowane planowanie przestrzennego zagospodarowania kraju, oparte na sprawnym monitoringu, wykorzystującym system informacji przestrzennej SIP (GIS).

3.2 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego (PZPWW).

W PZPWW wyznaczono obszary terytorializacji polityki rozwoju. Każda z gmin województwa wielkopolskiego została przyporządkowana do jednego lub kilku obszarów. Przyporządkowanie to pozwoliło na wyznaczenie celów polityki regionalnej w danych obszarach.

Gmina Śrem została zakwalifikowana do następujących obszarów:

- obszary o najatrakcyjniejszym krajobrazie,
- obszar rozwoju turystyki kwalifikowanej,
- obszary wiejskie uczestniczące w procesach rozwojowych,
- obszary ochrony gleb dla celów produkcji rolnej,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi w skali dorzeczy,
- obszary cenne przyrodniczo,
- obszary ochrony krajobrazów kulturowych,
- obszary ochrony i kształtowania zasobów wodnych.

Negatywnym zjawiskiem, które zdiagnozowano m.in. w gminie Śrem, jest suburbanizacja. Ma to wpływ również na zauważalne zjawisko zatracania pierwotnych funkcji wiejskich niektórych miejscowości. Charakterystyczne dla tego rozwoju jest również zwiększanie transportochłonności istniejącego układu komunikacyjnego, a ruch generowany jest zarówno w kierunku Poznania, jak i w kierunku Śremu.

PZPWW w oparciu o cele polityki regionalnej, określone w Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2020 roku, ustala następujące kierunki działań:

- wzmocnienie kapitału ludzkiego i rozwój edukacji,
- wsparcie sektorów pozarolniczych oraz wzmocnienie endogenicznej bazy ekonomicznej,
- rozwój turystyki, w tym turystyki wiejskiej i agroturystyki,
- przeciwdziałanie procesom migracyjnym,
- zwiększenie możliwości zatrudnienia przez zwiększenie mobilności zawodowej,
- budowa infrastruktury związanej z odnawialnymi źródłami energii,
- budowa infrastruktury wodno-kanalizacyjnej,
- zapewnienie efektywnej infrastruktury transportowej i poprawa transportu zbiorowego,
- tworzenie instytucjonalnych warunków do zwiększenia inwestycji pozarolniczych,
- stymulowanie rozwoju lokalnego oraz inicjatyw lokalnych,
- propagowanie i wdrażanie idei odnowy wsi,
- promocja i ochrona dziedzictwa kulturowego wsi,
- rozwój organizacji pozarządowych działających na wsi.

A ponadto kierunki działań w obrębie:

- obszarów ochrony gleb dla celów produkcji rolnej,
- obszarów cennych przyrodniczo,
- obszarów ochrony krajobrazów kulturowych,
- obszarów ochrony i kształtowania zasobów wodnych

zostaną opisane w poszczególnych rozdziałach tematycznych.

3.3 Plan zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Poznania (MOF).

Plan zagospodarowania przestrzennego MOF jest częścią PZPWW. Plan ten umożliwia właściwą i precyzyjną terytorializację celów Strategii rozwoju województwa wielkopolskiego do 2020 roku. Jak czytamy w dokumencie Poznański Obszar Metropolitalny, zgodnie z zasadami i kryteriami przyjętymi przez Zarząd Województwa Wielkopolskiego uchwałą nr 478/2015 z 30 kwietnia 2015 r., stanowi 45 jednostek gminnych o różnym statusie administracyjnym. W celu koordynacji krajowej, regionalnej i lokalnej polityki przestrzennej, ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego MOF wraz z ustaleniami PZPWW muszą być uwzględnione w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, których nie może naruszać miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Dla gminy Śrem ustalono koncentrację przedsiębiorstw różnych branż gospodarczych, zaliczonych do grupy funkcji biznesu o charakterze metropolitalnym.

Dokument ten zwraca również uwagę na znaczny rozwój terenów zabudowy na obszarach wokół miasta Śrem. Wskazuje również na planowany według studium rozwój terenów zurbanizowanych, który nie jest adekwatny do prognozy demograficznej. Zbyt intensywnie planowana urbanizacja prowadzić będzie do mało efektywnego wykorzystania terenów i rozproszenia zabudowy.

Istotne z punktu widzenia dokumentu są zagadnienia infrastrukturalne i rozwoju systemów komunikacji w ramach MOF. Wytyczne dotyczące rozwoju transportu zbiorowego, w tym kolejowego, należy uwzględnić w projektowanej zmianie studium. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym są określone zarówno w PZPWW jak i Planie zagospodarowania przestrzennego MOF. Zostały one odpowiednio uwzględnione w dokumencie zmiany studium, zarówno w części tekstowej, jak i graficznej.

W planie zagospodarowania przestrzennego MOF określono następujące cele polityki przestrzennej:

- kształtowanie zielonego pierścienia metropolii,
- kształtowanie spójnego systemu przyrodniczego,
- rozwój efektywnego systemu komunikacyjnego,
- rozwój zintegrowanego systemu transportu zbiorowego,
- zapewnienie bezpieczeństwa publicznego,
- rozwój efektywnych struktur osadniczych.

Rekomendacje dla gminy Śrem

I Rozwój funkcji metropolitalnych - brak wyraźnych predyspozycji dla rozwoju funkcji metropolitalnych

II Kształtowanie zielonego pierścienia metropolii

1. Struktura zielonego pierścienia:
   - Rogaliński Park Krajobrazowy,

- obszary Natura 2000: PLB300017 Ostoja Rogalińska i PLH300012 Rogalińska Dolina Warty,
- tereny otwarte - rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- tereny łąk i pastwisk,
- kompleksy leśne i wyspy leśne,
- tereny osadnicze.

III Kształtowanie Spójnego systemu przyrodniczego

1. Kluczowe elementy systemu przyrodniczego:
   - obszary węzłowe:

obszary o randze europejskiej i krajowej:
- Rogaliński Park Krajobrazowy i fragment Parku Krajobrazowego im. gen. Dezyderego Chłapowskiego,
- obszary Natura 2000: PLB300017 Ostoja Rogalińska i PLH300012 Rogalińska Dolina Warty,

obszary o randze regionalnej: brak,

obszary o randze ponadlokalnej:
- kompleks Lasów Kórnickich, lasy w Kotlinie Śremskiej, leśny rezerwat przyrody „Czmoń", płaty: leśne, ekosystemów zależnych od wód (mokradła) i wodne,

obszary o randze lokalnej: brak,

korytarze ekologiczne:

korytarze dolin rzecznych:
- krajowy korytarz Warta,
- regionalny korytarz Kanał Szymanowo-Grzybno,
- lokalny korytarz: Kanał Graniczny, Racocki Rów, Pysząca,

korytarze lądowe:
- korytarz krajowy: Dolina Warty.

IV Rozwój efektywnego systemu komunikacyjnego

1. Sieć powiązań komunikacyjnych typu głównego:
   - odcinek drogi wojewódzkiej nr 432 klasy G,
   - odcinek wojewódzkiej drogi nr 434 klasy GP,
   - droga wodna Warta – fragment drogi wodnej E70,
   - zewnętrzny pierścień drogowy dalekiego zasięgu – drogi klasy G.
2. Sieć powiązań komunikacyjnych typu uzupełniającego:
   - drogi i odcinki dróg wojewódzkich nr 310 i 436 klasy G,
3. Sieć powiązań komunikacyjnych typu podstawowego:
   - drogi i odcinki dróg powiatowych nr 2464P i 3897P klasy Z,
   - linia kolejowa nr 369.

V Rozwój zintegrowanego systemu transportu zbiorowego

1. Strefy funkcjonowania transportu zbiorowego:
   - strefa III obsługi koleją o częstotliwości połączeń od 30 do 60 minut z udziałem komunikacji autobusowej,

- strefa IV obsługi komunikacją autobusową z możliwością wykorzystania docelowej linii kolejowej.

2. Węzły przesiadkowe: brak.
3. Stacje i przystanki:
   - istniejące: brak,
   - planowane: Śrem.

VI Zapewnienie bezpieczeństwa publicznego

1. Strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody:
   - ujęcie Przywale.
2. Główne zbiorniki wód podziemnych:
   - nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin.
3. Elementy systemu infrastruktury technicznej:
   - linia elektroenergetyczna 110 kV Leszno – Śrem – Środa Wlkp.,
   - GPZ,
   - Gazociągi wysokiego ciśnienia DN 500, DN 100, DN 300, DN 150
   - SPR I˚,
   - linia sieci teleradiowych Poznań – Śrem,
   - linia sieci teleradiowych Śrem – Śrem Paderewskiego,
   - linia sieci teleradiowych Śrem – Domachowo,
   - linia sieci teleradiowych Śrem – Żerków,
   - 2 obiekty radiowo-telewizyjne.
4. Obiekty i kompleksy wojskowe:
   - kompleks wojskowy Śrem K-1795.

VII Efektywna struktura osadnicza

1. Strefy poznańskiego obszaru metropolitalnego:
   - strefa zewnętrzna - strefa równoważenia rozwoju,
   - zielony pierścień metropolii (północna część gminy).

3.4 Koncepcja Kierunków Rozwoju Przestrzennego Metropolii Poznań (KKRPMP).

KKRPMP została przyjęta uchwałą nr 6/2017 Rady Metropolii Stowarzyszenia Metropolia Poznań z dnia 21 lutego 2017 r. w sprawie przyjęcia Koncepcji. Zgodnie z zapisami Koncepcji, Miejski Obszar Funkcjonalny Poznania, jako obszar realizacji Zintegrowanych Inwestycji Terytorialnych, został określony uchwałą Zarządu Województwa Wielkopolskiego Nr 4013/2013 z dnia 7 listopada 2013 r. Obejmuje on terytorium 23 jednostek terytorialnych będących członkami Stowarzyszenia Metropolia Poznań. W KKRPMP określono zatem inwestycje strategiczne, które odnoszą się do zagadnień planowania przestrzennego.

Są to programy:

- Poznańska Kolej Metropolitalna - integracja systemu transportu publicznego wokół transportu szynowego. Węzły integracji - budowa funkcjonalnych punktów przesiadkowych,

- integracja sieci dróg wojewódzkich w miejskim obszarze funkcjonalnym Poznania,
- metropolitalny system tras rowerowych,
- ochrona i modernizacja zabytkowych obiektów użyteczności publicznej stanowiących dziedzictwo kulturowe.

Sposób rozwiązania niektórych zagadnień infrastrukturalnych różni się pomiędzy Planami przyjętymi przez Sejmiku Województwa Wielkopolskiego, a KKRPMP. Zagadnienia dotyczące zadań ponadlokalnych w niniejszej zmianie studium muszą być skorelowane z wytycznymi dokumentów przyjętych na poziomie województwa. Jednakże z uwagi na specyfikę zmiany studium i sposób realizacji zapisów, dokument opracowany na poziomie gminy powinien dopuszczać modyfikacje inwestycji w zgodzie z planami i programami przyjmowanymi na wyższym szczeblu tak, by inwestycje ponadlokalne mogły być realizowane w zgodzie z zapotrzebowaniem i wytycznymi w momencie ich realizacji.

KKRPMP **jest kolejnym dokumentem, który wskazuje na przeszacowanie terenów inwestycyjnych w obowiązujących dokumentach planistycznych gmin, w tym gminy Śrem.** Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową przewyższają zapotrzebowanie ustalone na podstawie prognoz demograficznych.

W KKRPMP czytamy: „W wyniku realizacji kierunków rozwoju nastąpić powinien także wzrost spójności przestrzenno-funkcjonalnej metropolii poprzez: (…)

- ograniczenie rozlewania się zabudowy poza zwarte tereny osadnicze i intensyfikację procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych oraz w ich w pobliżu, wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych, w tym szlaków kolei metropolitalnej, zgodnie z zasadą zwartego miasta,
- przeznaczenie zasobu terenów pod funkcje mieszkaniowe oraz rozwój dużych inwestycji oparte na podstawie prognoz demograficznych i zgodnie z zasadą bilansowania potrzeb społeczno-gospodarczych w planowaniu nowych terenów inwestycyjnych,
- brak powiększania zasobu kolejnych terenów inwestycyjnych przy zmianach studiów do czasu zainwestowania potencjału już obecnie wskazanego w tych dokumentach,
- priorytet polityki przestrzennej, którym powinno być uzupełnianie zabudowy w ramach istniejących jednostek osadniczych; na terenach zurbanizowanych, które nie zostały wskazane w koncepcji jako obszary rekomendowane do rozwoju funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych i usługowych, możliwe jest uzupełnienie zabudowy w ramach istniejących jednostek osadniczych, natomiast należy zapobiegać rozszerzaniu się ich zasięgu przestrzennego,
- tereny inwestycyjne wyznaczone w studiach uwarunkowań i kierunków rozwoju przestrzennego gmin, które nie zostały wskazane jako obszary rekomendowane do rozwoju funkcji mieszkaniowych, produkcyjnych i usługowych, a jednocześnie nie kolidują z formami ochrony przyrody lub glebami II i III klasy

bonitacyjnej, należy traktować jako rezerwę rozwojową do ewentualnego uruchomienia po 2030 r.”

Każdy z dokumentów, w tym KKRPMP, opiera się na opracowanej na potrzeby dokumentu prognozie demograficznej. Dla niniejszej zmiany studium również taka prognoza została opracowana. Jednakże przy projektowaniu zmiany dokumentu należy wziąć pod uwagę wszelkie uwarunkowania, w tym wynikające z już obowiązujących dokumentów planistycznych.

Projekt zmiany studium uwzględnia wytyczne ww. dokumentów w zakresie, w jakim pozwala na to sytuacja planistyczna. Projekt zmiany wskazuje możliwości inwestycyjne poszczególnych terenów oraz ograniczenia, jakie występują w obszarach planowanych do zabudowy. Zmiana studium ma na celu poszerzenie zasobu informacji, jakie zwykle zawiera tego typu dokument, tak by umożliwić szersze spojrzenie na problematykę planowania przestrzennego i zmian, jakie zachodzą w gminie w związku z rozwojem zabudowy. Wszelkie uwarunkowania powinny mieć swoje odzwierciedlenie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W dokumentach tych w sposób bardziej szczegółowy można kształtować m.in. elementy środowiska naturalnego czy sposób lokalizacji zabudowy.

3.5 Strategia rozwoju gminy.

Uchwałą Nr 402/XXXV/2022 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 maja 2022 r. została przyjęta Strategia rozwoju Gminy Śrem na lata 2021 – 2028. Strategia zawiera analizę SWOT dla gminy. Poniżej przedstawiono fragment analizy dotyczący zagospodarowania przestrzennego.

Mocne strony	Słabe strony
- korzystne położenie w środkowej części województwa, bliskość Poznania - wzrost liczby mieszkańców - dostępność opieki przedszkolnej i wychowania przedszkolnego - estetyczna przestrzeń publiczna - dobra organizacja transportu zbiorowego - ponadprzeciętny poziom wyposażenia infrastrukturalnego, w szczególności instalacji kanalizacyjnej - poziom rozwoju gospodarczego, duża liczba podmiotów - umiarkowana intensywność zabudowy, - wysoko oceniona dostępność do usług i handlu	- brak połączenia kolejowego - niezrównoważony rozwój dwóch części miasta - nie w pełni wykorzystany potencjał turystyczny rz. Warty - zbyt rzadkie połączenia autobusowe do Śremu z innych miejscowości na terenie gminy - niezadowalająca skala budownictwa socjalnego - niedoinwestowanie infrastruktury nad brzegami jezior
Szanse	**Zagrożenia**
- rosnąca świadomość ekologiczna	- niekorzystne zmiany klimatyczne - ograniczenie wpływów finansowych z polityki spójności i konieczność większej mobilizacji środków własnych samorządu

	- problem marginalizacji terenów peryferyjnych - nielegalne składowisko śmieci w Pyszącej

Wizja gminy Śrem jest następująca:

Gmina Śrem jest rozwiniętą i dobrze zarządzaną gminą, która jest zintegrowaną częścią aglomeracji poznańskiej. Aktywny i nowoczesny kapitał ludzki jest siłą napędową innowacyjnej gospodarki. Mieszkańcy korzystają z rozbudowanej infrastruktury społecznej i wysoko oceniają jakość usług publicznych. Walory środowiska naturalnego objęte są szczególną ochroną a wszelkim działaniom gminy towarzyszy troska o jakość środowiska i estetykę przestrzeni.

W ramach realizacji wizji sformułowano 3 cele strategiczne służące osiągnięciu zamierzonego stanu docelowego:

- aktywny i nowoczesny kapitał ludzki,
- zadbane środowisko i estetyczna przestrzeń mieć atrakcyjną pracę na miejscu,
- sprawne zarządzanie i konkurencyjna gospodarka.

Określono również kluczowe kierunki interwencji. Poniżej wymienione są te, które odnoszą się bezpośrednio do tematyki planowania przestrzennego:

- budowa i modernizacja atrakcyjnej infrastruktury sportowej,
- budowa i modernizacja atrakcyjnej infrastruktury kulturalnej,
- dbałość o estetykę przestrzeni,
- wykorzystanie potencjału turystycznego rzeki Warty,
- realizacja Programu Rewitalizacji,
- spójny rozwój obszarów wiejskich,
- budowa i modernizacja atrakcyjnej infrastruktury rekreacyjnej,
- inwestycje w infrastrukturę drogową (drogi, kanalizacja deszczowa, oświetlenie) i mostową oraz wzrost bezpieczeństwa komunikacji,
- wsparcie nowych rozwiązań komunikacyjnych w związku z ograniczaniem presji na środowisko,
- rozwój infrastruktury rowerowej, budowa ścieżek rowerowych, funkcjonowanie systemu rowerów miejskich,
- modernizacja kanalizacji deszczowej,
- aktywizacja połączenia kolejowego,
- działania na rzecz ochrony klimatu i jakości powietrza oraz poprawy efektywności energetycznej,
- działania na rzecz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych,
- ochrona zasobów przyrodniczych,
- rozwój błękitno-zielonej infrastruktury.

4 Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie - stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.

4.1 Struktura przestrzenna gminy. Dotychczasowe przeznaczenie i zagospodarowanie.

Zagospodarowanie przestrzenne cechuje się określonym stanem ładu przestrzennego. Stopień społecznej aprobaty tego stanu wynika z porównania stanu istniejącego i pożądanego. Rozwój zagospodarowania zależy od szeregu czynników i podlega ciągłym zmianom. Dlatego kształtowanie ładu przestrzennego jest procesem, w którym człowiek przekształca otoczenie zgodnie ze swoim systemem wartości i możliwościami w granicach środowiska naturalnego.

Dbałość o ład przestrzenny jest jednym z naczelnych zadań samorządu terytorialnego, które leży w interesie mieszkańców gminy, zapewniając im wysoką jakość życia w odniesieniu do warunków przestrzennych, jak i również w interesie gminy jako wspólnoty, zapewniając jej atrakcyjność dla gości z zewnątrz.

Układ przestrzenny gminy Śrem charakteryzuje się centralnym położeniem miasta Śrem na jej obszarze z otaczającymi wsiami. Przez miasto przepływa rzeka Warta, dzieląc obszar gminy na dwie części. Na południowy zachód od rzeki dominuje krajobraz rolniczy, z dużym udziałem gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Jest to też obszar zasadniczo równinny z nielicznymi kompleksami leśnymi w Błociszewie, Krzyżanowie oraz Kadzewie i Mórce.

Część gminy Śrem znajdująca się na północny wschód od rzeki, odznacza się znacznie większą lesistością i udziałem użytków zielonych oraz gruntów rolniczych słabszych klas bonitacyjnych. Wyjątek stanowią tutaj okolice wsi Kaleje, gdzie istnieje stosunkowo nieduży kompleks gruntów rolnych klasy III. Pod względem krajobrazowym ta część gminy odznacza się bardziej zróżnicowaną rzeźbą terenu. Widoczne są tereny rozlewisk nadwarciańskich, które są zlokalizowane w obrębach Bystrzek i Olsza.

Struktura przestrzenno-urbanistyczna miasta Śrem również odzwierciedla przebieg rzeki Warty. Struktura przestrzenna prawobrzeżnej części miasta jest historyczna: rynek (Plac 20 Października) wraz z otaczającymi uliczkami i zabudową zabytkową. Okolica prawego nabrzeża Warty jest zagospodarowana chaotycznie i wymaga rewitalizacji. Lewobrzeżny Śrem tylko częściowo wypełniony jest historyczną zabudową wzdłuż ulic Adama Mickiewicza i Powstańców Wielkopolskich. Zdecydowana większość tej części miasta to osiedla mieszkaniowe, z czego największe to Jeziorany (zabudowa blokowa, wielorodzinna) oraz Helenki (z przeważającą zabudową jednorodzinną). Struktura przestrzenna tej części miasta rozciąga się w kierunku północno-zachodnim, gdzie łączy się z zabudową wsi Psarskie oraz Nochowo. W chwili obecnej granica pomiędzy tymi jednostkami osadniczymi została właściwie zatarta.

W gminie wyznaczono 33 sołectwa: Binkowo, Borgowo, Bodzyniewo, Błociszewo, Dąbrowa-Mateuszewo, Dalewo, Dobczyn, Gaj, Góra, Grodzewo, Grzymysław,

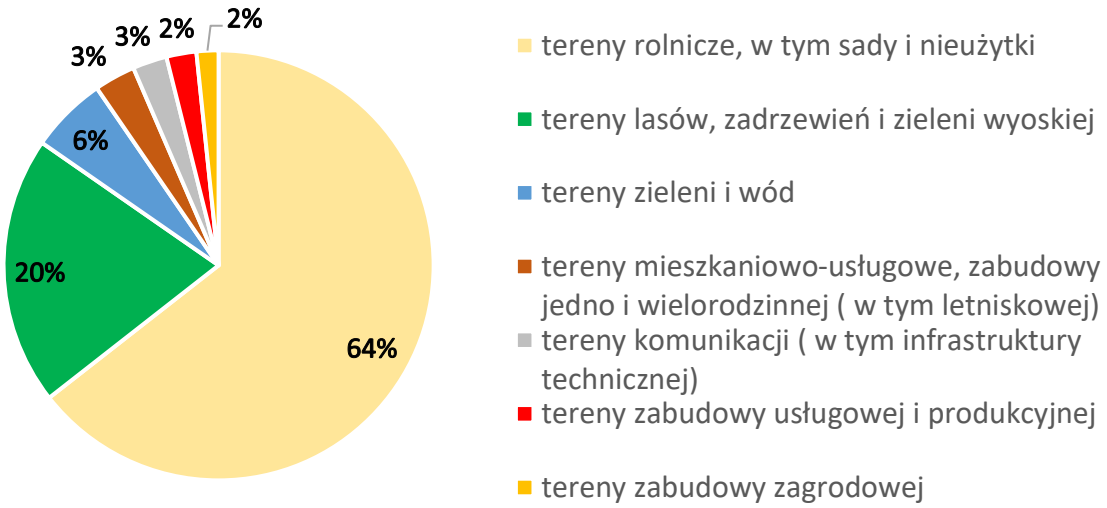
Kadzewo-Marszewo, Kaleje, Kawcze, Krzyżanowo-Pucołowo, Łęg, Luciny-Tesiny, Marianowo, Mechlin, Mórka-Jeleńczewo, Niesłabin, Nochowo, Olsza-Bystrzek, Orkowo, Ostrowo, Pełczyn-Nochówko, Psarskie, Pysząca, Sosnowiec, Szymanowo, Wirginowo, Wyrzeka i Zbrudzewo.

Większość wsi posiada w swojej strukturze przestrzennej charakterystyczny historyczny element zagospodarowania taki, jak kościół czy folwark - nierzadko z założeniem parkowym, bądź cmentarzem. Wokół tych części wsi rozwija się zabudowa. Najbardziej wartościowe pod względem zachowania historycznego układu przestrzennego są wsie: Błociszewo, Binkowo, Dalewo, Dobczyn, Łęg, Mechlin, Mórka, Niesłabin, Ostrowo i Orkowo.

Wskutek wzmożonego ruchu budowlanego na terenach poza miastem oraz możliwości uzyskiwania decyzji administracyjnych na obszarach wiejskich, pierwotna - dość klarowna struktura jednostek osadniczych - uległa zaburzeniu. Pojawiła się nowa zabudowa, najczęściej mieszkaniowa jednorodzinna, w miejscach bez kontekstu przestrzennego oraz o odmiennej architekturze. Tworzy ona w wielu miejscach enklawy nowej przestrzeni. Można zaobserwować to zjawisko w okolicach Nochowa, gdzie niewielkie enklawy zabudowy nie są ze sobą powiązane i nie stanowią spójnego założenia urbanistycznego. Niektóre plany miejscowe również tworzą zupełnie nową jakość przestrzeni w oderwaniu od pierwotnych struktur wsi – przykładem może być realizacja planu miejscowego w Zbrudzewie.

Bilans powierzchni funkcji terenów wynikający z inwentaryzacji urbanistycznej przeprowadzonej po wizjach lokalnych w gminie dla potrzeb sporządzenia niniejszego dokumentu przedstawia się następująco:

Wykres 1 – Bilans powierzchniowy terenów zagospodarowanych na poszczególne funkcje w gminie Śrem – na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej (2019).



Źródło: opracowanie własne

W ramach prac nad niniejszym dokumentem wykonano inwentaryzację urbanistyczną, obrazującą faktyczny stan zagospodarowania terenów znajdujących się w obszarze gminy Śrem (Załącznik nr 1). Pod uwagę wzięto funkcje budynków oraz faktyczne użytkowanie terenów. Kategoryzacja taka nie jest tożsama z danymi

wynikającymi z ewidencji gruntów i budynków, dlatego pomiędzy tymi zestawieniami istnieją różnice.

W kolejnych rozdziałach przeanalizowano w sposób bardziej szczegółowy wszystkie rodzaje funkcji. Przyporządkowano je do poszczególnych kategorii, które można zidentyfikować na rysunku. Dane te posłużyły do wnikliwszej analizy zagospodarowania gminy i zdiagnozowania stanu ładu przestrzennego na jej obszarze.

4.1.1 Użytkowanie gruntów.

Dane dotyczące użytkowania gruntów opierają się na analizie mapy ewidencyjnej gruntów i budynków (EGiB) pozyskanej ze Starostwa Powiatowego w Śremie. Na tej podstawie sporządzono graficzny załącznik nr 2 – użytkowanie terenów. Według tych danych obecne użytkowanie gruntów w gminie Śrem w udziale procentowym w stosunku do jej powierzchni przedstawia się następująco:

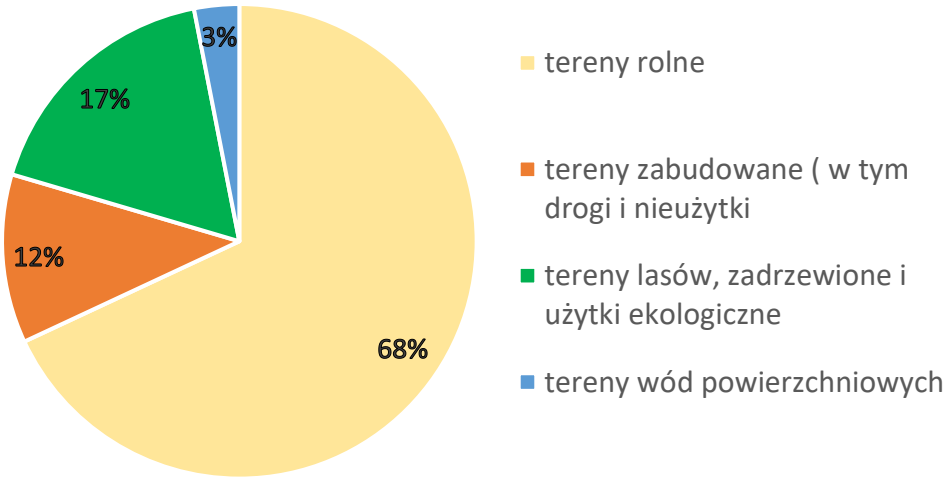
Tabela 1 – Użytkowanie gruntów w gminie Śrem.

L.p.	Rodzaj terenu	Pokrycie gminy
1.	Tereny rolne	68%
2.	Tereny lasów	16%
3.	Tereny dróg	6%
4.	Tereny zabudowane	3%
5.	Tereny wód powierzchniowych	3%
6.	Tereny inne (nieużytki, inne tereny komunikacyjne)	3%
7.	Tereny zadrzewione, użytki ekologiczne	1%

Źródło – własne na podstawie mapy ewidencji gruntów i budynków –SP Śrem 2019 r.

W gminie dominują grunty rolnicze, choć ich powierzchnia jest stopniowo umniejszana z uwagi na realizację zabudowy i tym samym zmianę użytków z rolnych na budowlane. Na poniższym wykresie przedstawiono dane z tabeli.

Wykres 2 – Udział procentowy poszczególnych użytków gruntowych w powierzchni gminy Śrem.



Źródło – własne na podstawie mapy ewidencji gruntów i budynków – SP Śrem 2019 r.

4.1.2 Stan prawny gruntów.

Grunty należące do gminy Śrem stanowią 4,2 % powierzchni gminy (w sumie ok. 864 ha). Struktura gruntów gminnych w podziale na obręby przedstawia się następująco:

Tabela 2 – Grunty gminne w gminie Śrem w podziale na obręby.

Obręb	łączna powierzchnia w ha
Śrem	447,7
Orkowo	38,34
Nochowo	34,3
Psarskie	31,69
Niesłabin	30,95
Zbrudzewo	26,97
Pysząca	23,61
Mechlin	21,37
Dąbrowa	20,03
Mórka	19,72
Luciny	16,43
Dalewo	15,36
Ostrowo	14,29
Błociszewo	13,72
Wyrzeka	12,9
Gaj	11,99
Kaleje	11,96
Krzyżanowo	10,02
Bystrzek	8,76
Binkowo	8,54
Góra	7,77
Bodzyniewo	7,47
Grzymysław	7,25
Kadzewo	7,12
Szymanowo	6,77
Pełczyn	4,64
Olsza	2,28
Marianowo	1,23
Dobczyn	0,84
RAZEM [ha]	**864,03**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Śremie

Z przedstawionych powyżej danych wynika, że największy udział gruntów gminnych znajduje się w mieście Śrem (niemal 450 ha). Stanowi to nieco ponad połowę wszystkich gruntów gminnych. W następnej kolejności znajdują się obręby, gdzie powierzchnia gruntów gminnych wynosi co najmniej 30 ha i są to odpowiednio: Orkowo, Nochowo, Psarskie i Niesłabin.

W strukturze gruntów niestanowiących własności osób fizycznych na obszarze gminy Śrem można wyróżnić jeszcze grunty powiatu śremskiego, województwa wielkopolskiego i Skarbu Państwa. W sumie stanowią one 28% ogólnej powierzchni gminy. Największy udział mają grunty Skarbu Państwa. Wszystkie kategorie gruntów wyszczególniono i opisano w poniższej tabeli.

Tabela 3 – Powierzchnie gruntów gminy Śrem, powiatu śremskiego, województwa wielkopolskiego i Skarbu Państwa.

Obręb	łączna powierzchnia w ha
Skarb Państwa	4795,3766
gmina Śrem	864,0323
województwo wielkopolskie	101,5674
powiat śremski	98,472
RAZEM [ha]	**5859,4483**

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Śremie

4.1.3 Zabudowa mieszkaniowa i infrastruktura usług podstawowych.

Centrum gminy stanowi miasto Śrem. Jako najliczniejsze pod względem liczby mieszkańców stanowi najważniejszy ośrodek mieszkaniowy w powiecie. Miasto wyposażone jest w szeroki wachlarz usług, w tym usług ponadlokalnych. Największą presję budowlaną można zaobserwować przy granicy miasta z wsiami Psarskie i Nochowo. Psarskie straciło już charakter wiejski i stanowi w chwili obecnej przedmieścia Śremu. Powoli choć w mniejszym stopniu w tym kierunku zmierza zagospodarowanie Nochowa.

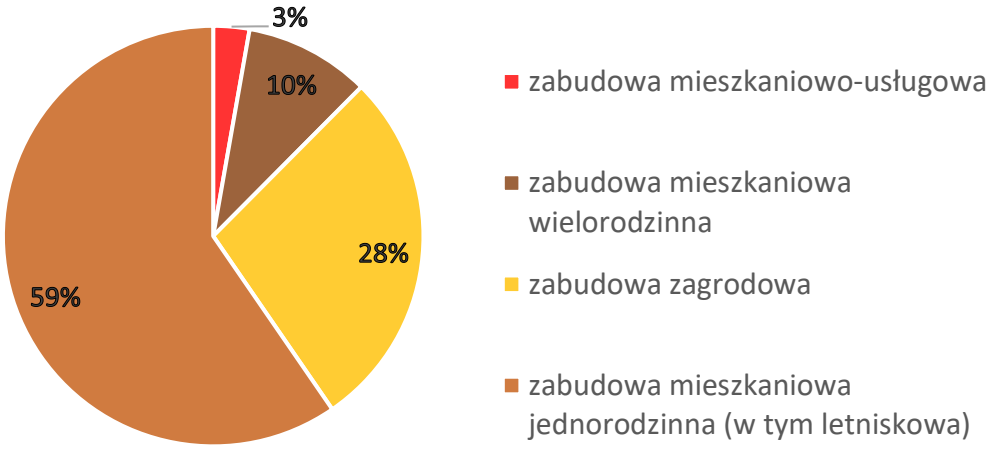
W obszarze wiejskim największymi przyrostami ludności (łącznie 696 osób) zamieszkującej w latach 2009 – 2019 charakteryzują się wsie: Mechlin (+246 osób), Dąbrowa (+213 osób), Pysząca (+92 osoby), Luciny (+75 osób) i Grodzewo (+70 osób). Jest to również związane z jednoczesnym odpływem mieszkańców z miasta w tym samym czasie, które wyniosło 1917 osób. Pierwotne kształty większości jednostek osadniczych uległy zatarciu. Dzieje się tak poprzez realizację planów miejscowych w miejscach oddalonych od centralnych części miejscowości, a także poprzez realizację zabudowy wskutek wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

Z analizy wynikającej z inwentaryzacji urbanistycznej wynika, że zdecydowanie dominuje w strukturze mieszkalnictwa – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, stanowiąc niemal 60% ogółu zabudowy mieszkaniowej (biorąc pod uwagę powierzchnię terenu). Niemal 30% stanowi zabudowa zagrodowa, natomiast zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna związana stricte z obszarem miejskim to 10% ogółu zabudowy mieszkaniowej. W ramach prac inwentaryzacyjnych wyodrębniono również zabudowę mieszkaniowo-usługową (jednorodzinną) i zabudowę letniskową, jednak stanowią one niewielki udział.

Poniższy wykres pokazuje procentowy rozkład form zabudowy związanej z mieszkalnictwem na obszarze gminy. Założenia dla oznaczeń graficznych dla inwentaryzacji zabudowy mieszkaniowej były następujące:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny zajęte przez budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące, bliźniacze i szeregowe, również z częściami usługowymi w tych budynkach; usługi te nie są wyodrębnione a budynki traktowane są jako mieszkalne,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – tereny zajęte przez budynki mieszkalne wielorodzinne – w tym z występującymi usługami w parterach budynków,
- zabudowa zagrodowa – tereny zajęte przez zabudowę zagrodową na terenach wiejskich,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa – tereny zajęte przez budynki z przemieszaną funkcją usługową w taki sposób, że nie można jednoznacznie wyodrębnić części mieszkalnej lub budynki z powierzchniami usług przeważającymi nad funkcją mieszkaniową,
- zabudowa letniskowa – tereny zajęte przez budynki rekreacji indywidualnej.

Wykres 3 – Struktura zabudowy mieszkaniowej w gminie Śrem na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej (2019) – udział % powierzchni funkcji zabudowy mieszkaniowej ogółem.



Źródło: opracowanie własne

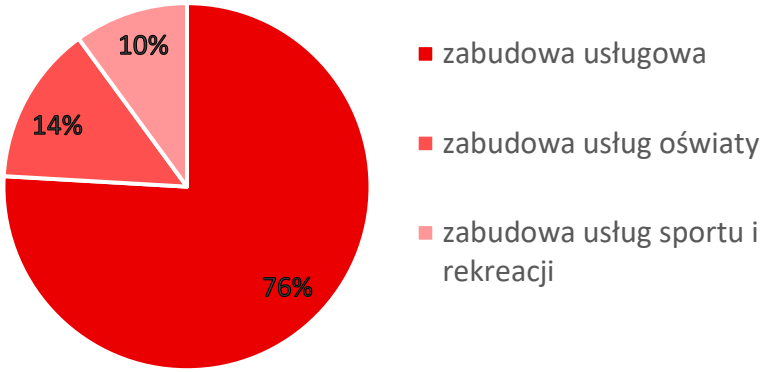
4.1.4 Lokalizacja zabudowy usługowej, zakładów przemysłowych i usług wielkopowierzchniowych.

W zakresie struktury zabudowy usługowej, podczas prac nad inwentaryzacją urbanistyczną, w stanie faktycznym wyodrębniono 3 grupy w ramach tej funkcji:

- zabudowa usługowa – tereny zajęte przez budynki o jednolitej funkcji usługowej, w tym obiekty handlowe o znaczeniu ponadlokalnym, również budynki administracji oraz zdrowia,
- usługi oświaty – tereny szkół, przedszkoli,
- usługi sportu i rekreacji – tereny zajęte przez budynki usługowe związane ze sportem, wypoczynkiem, rekreacją.

Na obszarze gminy Śrem oznaczono tereny zabudowy usługowej w łącznej powierzchni ponad 140 ha. W ramach tej kategorii, największy udział procentowy zajmuje zabudowa usługowa ogólnie rozumiana z pierwszej grupy (76%). Następnie grupa zabudowy usługowej oświatowej (14%) i usług sportu i rekreacji (10%).

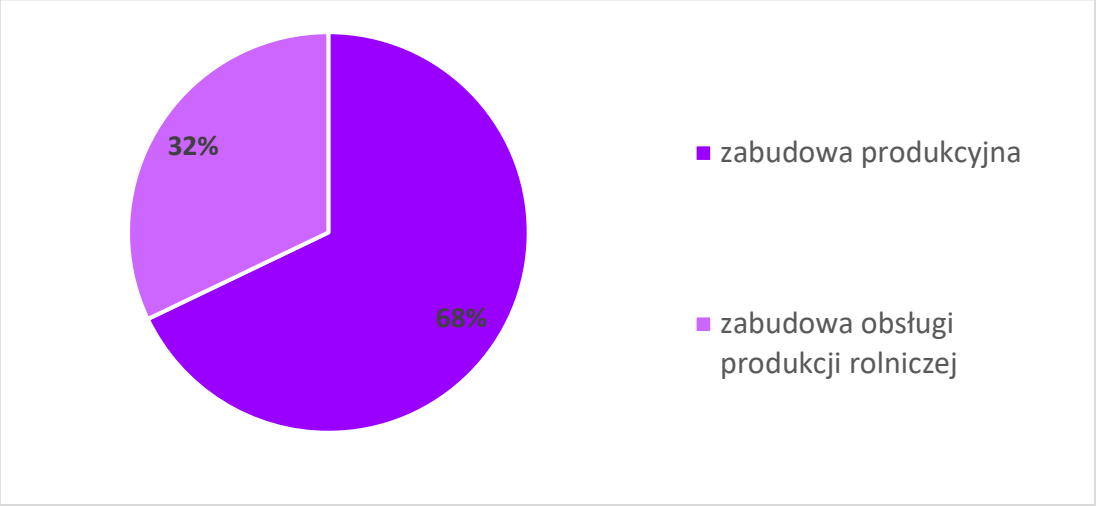
Wykres 4 - Struktura zabudowy usługowej w gminie Śrem na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej (2019)

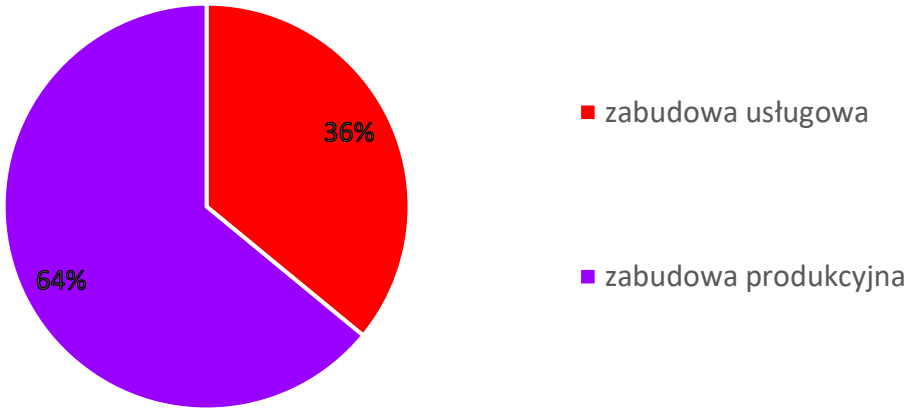


Źródło: opracowanie własne

Jeżeli zaś chodzi o dane dotyczące zabudowy produkcyjnej to, zgodnie z inwentaryzacją urbanistyczną zajmuje ona powierzchnię ponad 250 ha. Jako tę zabudowę potraktowano tereny zajęte przez budynki produkcyjne, składy i magazyny. Uwzględniono również rodzaj zabudowy produkcyjnej związanej z rolnictwem, ponieważ ze względu na charakterystykę gminy Śrem, stanowi ona ważną część tego rodzaju funkcji.

Wykres 5 - Struktura zabudowy produkcyjnej w gminie Śrem oraz porównanie udziału powierzchni zabudowy usługowej i produkcyjnej względem siebie na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej (2019).





Źródło: opracowanie własne

Z uwagi na trudność wynikającą z klasyfikacji poszczególnych działalności jako produkcji bez usług, na rysunku opatrzono tę kategorię nazwą terenów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej. Powyższy wykres przedstawia analizę powierzchniowego udziału procentowego zabudowy usługowej i produkcyjnej (produkcyjno-usługowej) względem siebie.

W zakresie usług oświaty, kultury i rekreacji rozwój gminy następuje adekwatnie do stanu zamieszkania i zagospodarowania. Śrem jako miasto powiatowe jest siedzibą urzędów, placówek administracyjnych wyższego rzędu, placówek medycznych świadczących usługi głównie dla ludności zamieszkującej powiat śremski. Dostępność tych placówek jest wystarczająca dla potrzeb mieszkańców gminy (szkoły podstawowe 15, przedszkola 21, szkoły ponadgimnazjalne, artystyczne, specjalne i policealne 8).

W zakresie usług sportu i rekreacji, obserwuje się stały i znaczny wzrost zainteresowania aktywnością fizyczną. W związku z tym, konsekwencją rozwoju terenów mieszkaniowych będzie wyznaczenie terenów sportowo-rekreacyjnych.

Tabela 4 – Wykaz najważniejszych obiektów oświatowych, kulturalnych i sportowych w gminie Śrem.

L.p.	Nazwa	Lokalizacja
1.	Baby Dream - Całodobowa Opieka Dziecięca	Śrem, ul. Jacka Malczewskiego 8
2.	Klub Dziecięcy "Zdolna Ferajna"	Śrem, ul. Jana Kilińskiego 10
3.	Klub Kreatywnego Rozwoju Dziecka	Śrem, ul. Ignacego Paderewskiego 8A
4.	Klub Malucha BAJKOWY ŚWIAT Renata Cerekwicka	Śrem, ul. Wacława Adamskiego 1
5.	Żłobek „TUPTUSIE”	Śrem, ul. Leopolda Okulickiego 3
6.	Ośrodek Wspomagający Edukację	Śrem, ul. Stanisława Staszica 8
7.	Klub Malucha BAJKOWY ŚWIAT Renata Cerekwicka	Zbrudzewo, ul. Śremska 37
8.	Niepubliczne Przedszkole „Zdolna Ferajna”	Śrem, ul. Jana Kilińskiego 10
9.	Niepubliczne Przedszkole Językowe „Kinderki.pl”	Śrem, ul. Andrzeja Frycza Modrzewskiego 16 Śrem, ul. Krótka 11
10.	Niepubliczne Przedszkole „Mali Bohaterowie”	Śrem, ul. Makuszyńskiego 7
11.	Przedszkole „Niezapominajka”	Śrem, ul. Józefa Dutkiewicza 13
12.	Przedszkole nr 2 "Słoneczna Gromada" w Śremie	Śrem, ul. Adama Mickiewicza 91
13.	Przedszkole nr 3 „Jarzębinka” w Śremie	Śrem, ul. Tadeusza Bora Komorowskiego 3
14.	Przedszkole z Oddziałami Integracyjnymi Nr 5 „Mali Przyrodnicy” w Śremie	Śrem, ul. Tadeusza Bora Komorowskiego 4
15.	Przedszkole "Pod Wierzbami"	Śrem, ul. Grunwaldzka 12
16.	Przedszkole nr 7 „Janka Wędrowniczka” w Śremie	Śrem, ul. Dezyderego Chłapowskiego 12a
17.	Niepubliczne Przedszkole im. bł. E. Bojanowskiego	Śrem, ul. Jana Kilińskiego 23
18.	Przedszkole "Słoneczna Szóstka" z Oddziałami Zamiejscowymi	Śrem, ul. Ignacego Paderewskiego 4
19.	Niepubliczne Przedszkole Klub Malucha BAJKOWY ŚWIAT	Śrem, ul. Adamskiego 1
20.	Niepubliczne Przedszkole "Leśna Polanka" w Mechlinie	Mechlin, ul. Ks. Piotra Wawrzyniaka 2
21.	Niepubliczne Przedszkole „Leśne Skrzaty”	Pysząca, ul. Konwaliowa 2
22.	Szkoła Podstawowa Nr 1 im. Mikołaja Kopernika w Śremie	Śrem, ul. Jana Kochanowskiego 2
23.	Szkoła Podstawowa Nr 2 im. Ks. Piotra Wawrzyniaka w Śremie	Śrem, ul. Szkolna 4
24.	Szkoła Podstawowa nr 4 im. Marii Konopnickiej w Śremie	Śrem, ul. Stefana Grota Roweckiego 10
25.	Szkoła Podstawowa Nr 5 im. Polskich Noblistów w Śremie	Śrem, ul. Dezyderego Chłapowskiego 12a
26.	Szkoła Podstawowa nr 6 im. Braci Barskich w Śremie	Śrem, ul. Ignacego Paderewskiego 4
27.	Szkoła Podstawowa im. gen. Dezyderego Chłapowskiego w Bodzyniewie	Bodzyniewo 35
28.	Szkoła Podstawowa im. Władysława Reymonta w Krzyżanowie	Krzyżanowo 44

L.p.	Nazwa	Lokalizacja
29.	Szkoła Podstawowa im. Powstańców Wielkopolskich w Pyszącej	Pysząca, ul. Śremska 12
30.	Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II w Dąbrowie	Dąbrowa, ul. Śremska 2
31.	Szkoła Podstawowa im. hrabiego Władysława Zamoyskiego w Nochowie	Nochowo, ul. Szkolna 5
32.	Szkoła Podstawowa w Zbrudzewie	Zbrudzewo, ul. Śremska 49
33.	Katolicka Publiczna Szkoła Podstawowa im. Jana Pawła II	Śrem, ul. Stanisława Staszica 1
34.	Publiczna Szkoła Podstawowa w Śremie im. Kawalerów Orderu Uśmiechu	Śrem, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 11
35.	Niepubliczna Szkoła Podstawowa z Klasami Przysposabiającymi do Pracy	Śrem, ul. Racławicka 7a
36.	Liceum Ogólnokształcące im. gen. J. Wybickiego Zespół Szkół Ogólnokształcących	Śrem, ul. Poznańska 11
37.	Zespół Szkół Ekonomicznych im. Cyryla Ratajskiego	Śrem, ul. Józefa Wybickiego 2
38.	Zespół Szkół Technicznych im. Hipolita Cegielskiego	Śrem, ul. Stanisława Staszica 3
39.	Zespół Szkół Politechnicznych im. Powstańców Wielkopolskich	Śrem, ul. Ks. Jerzego Popiełuszki 30
40.	Katolicka Niepubliczna Szkoła Muzyczna I st. w Śremie	Śrem, ul. Stanisława Staszica 1
41.	Zespół Szkół Specjalnych im. M. Grzegorzewskiej	Śrem, ul. Józefa Piłsudskiego 15
42.	Szkoła Policealna DAR-ZOF w Śremie	Śrem, ul. Józefa Wybickiego 2
43.	Szkoła Policealna Zakładu Doskonalenia Zawodowego w Poznaniu z siedzibą w Śremie	Śrem, ul. Gen. Wł. Sikorskiego 21
44.	Stadion Miejski	Śrem, ul. Poznańska 15
45.	Pływalnia - Śremski Sport Sp. z o.o.	Śrem, ul. Stanisława Staszica 1
46.	Plaża miejska nad Jeziorem Grzymisławskim	Śrem, ul. Jeziorna
47.	Kinoteatr „Słonko”	Śrem, ul. Poznańska 4
48.	Śremski Ośrodek Kultury	Śrem, ul. Adama Mickiewicza 77
49.	Muzeum Śremskie	Śrem, ul. Adama Mickiewicza 89
50.	Biblioteka Publiczna im. Heliodora Święcickiego	Śrem, ul. Grunwaldzka 10

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Miejskiego w Śremie.

Ponadto w gminie funkcjonują boiska piłkarskie, boiska wielofunkcyjne, korty tenisowe, hale sportowe, siłownie zewnętrzne, place zabaw, kręgielnie, bulodromy, miejsca wędkarskie, lodowisko (sezonowo) i plaża miejska, amfiteatr.

W zakresie usług zdrowia w gminie Śrem funkcjonuje szpital powiatowy wraz z opieką ambulatoryjną, 8 przychodni lekarskich, 15 aptek, szereg praktyk stomatologicznych. Usługi tego typu z pewnością będą się rozwijać, prawdopodobnie głównie w sektorze prywatnym.

W gminie zlokalizowane jest również 11 kościołów katolickich, w których regularnie odbywają się nabożeństwa.

4.1.5 Walory krajobrazu i przyrody, turystyka, wypoczynek i rekreacja.

Atrakcyjność krajobrazu gminy i jej rozwój przestrzenny sprawiły, że wzrosło znaczenie terenów sportowych, rekreacyjnych, związanych z wypoczynkiem. Tereny te stanowią zaplecze nie tylko dla mieszkańców gminy, ale również gmin ościennych.

Rozwój gminy Śrem w zakresie zaplecza turystycznego nie jest duży. W ciągu ostatnich lat (2016-2018)[3] spadła liczba i tak niewielu obiektów noclegowych. Ruch turystyczny również uległ spowolnieniu. Tereny zielone mają zatem znaczenie przede wszystkim dla mieszkańców gminy. Wynika z tego, że z zewnątrz gminę mogą odwiedzać głównie mieszkańcy sąsiednich gmin i ich wizyty są sporadyczne i krótkotrwałe.

Typowo sezonową funkcję turystyczno-wypoczynkową pełnią tereny położone w otoczeniu rzeki Warty oraz w sąsiedztwie jezior: Grzymisławskiego i Móreckiego (Jeleńczewo). To tam nastąpił największy rozwój funkcji turystycznych tj. pól namiotowych, działek rekreacji indywidualnej oraz ogrodów działkowych.

Nad rzeką zlokalizowane są przystanie rzeczne: w Śremie zarówno na prawym, jak i lewym brzegu Warty oraz przystań z pomostem pływającym w Kotowie.

Nad Jeziorem Grzymisławskim również zlokalizowana jest przystań żeglarska. Funkcjonuje tu kąpielisko z bogatym wyposażeniem rekreacyjnym i umożliwiającym uprawianie sportów wodnych.

Przez obszar gminy przebiegają szlaki rowerowe, są to:

- Szlak Kosynierów: Śrem - Łęg - Bystrzek - Olsza - Łężek - Zawory - Jarosławki - Międzybórz - Włościejewki - Brzóstownia - Książ Wlkp. (Kolor szlaku: Zielony. Długość: 24,3 km);
- Łącznik Jarosławski: Jarosławki - Feliksowo – Rusocin. (Kolor szlaku: Żółty. Długość: 5,8 km);
- Szlak Polnymi Drogami: Śrem - Grzymysław - Pysząca - Wieszczyczyn - Rusocin - Maliny - Błażejewo - Trąbinek - Dolsk. (Kolor szlaku: Czarny. Długość: 19,7 km);
- Łącznik do starych kościółków: Włościejewki - Włościejewice – Błażejewo. (Kolor szlaku: Żółty. Długość: 7,8 km);
- Szlak Łęgi Nadwarciańskie: – Śrem – Mechlin – Dąbrowa – Kotowo – Leśniczówka Zwola – Majdany – Zaniemyśl – Łękno – Doliwiec Leśny – Jeziory Wielkie – Błażejewko – Błażejewo – Bnin. (Kolor szlaku: Czerwony. Długość: 32,3 km);
- Szlak do Poznania: Śrem - Zbrudzewo - Niesłabin - Orkowo - Czmoniec - Radzewo. (Kolor szlaku: Zielony. Długość: 19,5 km);
- Szlak Konwaliowy: Śrem - Psarskie - Góra - Jaszkowo - Tworzykowo - L. Krajkowo - Krajkowo - Jaszkowo - Góra - Psarskie – Śrem. (Kolor szlaku: Niebieski. Długość: 24,2 km);

[3] Źródło: Platforma Analityczna SWAID - http://swaid.stat.gov.pl – na dzień 20-03-2020

- Łącznik Kasztanowy: Jaszkowo - Ludwikowo – Przylepki. (Kolor szlaku: Żółty. Długość: 3,3 km);
- Szlak śladami J. Wybickiego: Śrem – Nochowo – Błociszewo – Wronowo – Gołębin Stary – Gorzyce – Słonin – Czempiń – Sucharzewo - Iłówiec – Grzybno – Brodnica – Przylepki – Manieczki – Gaj – Śrem. (Kolor szlaku: Czerwony. Długość: 67,5 km);
- Łącznik najpiękniejszymi alejami: Brodnica - Piotrowo - Chaławy - Rakówka – Donatowo. (Kolor szlaku: Żółty. Długość: 8 km);
- Szlak księdza Piotra Wawrzyniaka: Śrem - Nochówko - Pełczyn - Gawrony - Wirginowo - Bodzyniewo - Mełpin - Mórka - Jeleńczewo - Dalewo - Las Błociszewski - Wyrzeka - Marszewo - Nochowo – Śrem. (Kolor szlaku: Żółty. Długość: 38 km);
- Szlak Pagórki Dolskie: Dolsk - Ostrowieczko - Ostrowieczno - Brześnica - Lipówka - Błażejewo - Trąbinek – Dolsk. (Kolor szlaku: Zielony. Długość: 18,1 km);
- Szlak Dziesięciu Jezior: Dolsk - Podrzekta - Miranowo - Cichowo - Mościszki - Dalewo - Mórka - Lubiatówko – Dolsk. (Kolor szlaku: Czerwony. Długość: 28,6 km);
- Łącznik Lasy Dolskie: L. Miranowo - L. Brzednia – Lubiatówko. (Kolor szlaku: Żółty. Długość: 4,8 km);
- Szlak do grobu księcia Władysława Laskonogiego: Dolsk - Podrzekta - Miranowo - Łagowo - Bieżyń - Lubiń - Nowy Dwór – Krzywiń. (Kolor szlaku: Niebieski. Długość: 21,8 km).

Z kolei szlaki architektoniczne to:

Szlak architektury gotyckiej:

- Śrem (kościół farny) – Włościejewki (kościół pw. Niepokalanego Poczęcia NMP) – Dolsk (kościół pw. Michała Archanioła) – Dalewo (kościół św. Wojciecha) – Jaszkowo (kościół św. Barbary).

Szlak architektury drewnianej:

- Śrem – Błociszewo (kościół pw. Michała Archanioła) – Gołębin Stary (kościół p.w. Wniebowzięcia NPM) – Żabno (kościół św. Jakuba);
- Śrem – Mórka (kościół p.w. Wniebowzięcia NMP) – Dolsk (kościół św. Ducha) – Błażejewo (kościół św. Jakuba).

Szlak dworów i pałaców podworskich:

- Śrem – Łęg – Chrząstowo – Dobczyn – Mchy;
- Śrem – Wieszczyczyn – Rusocin – Ostrowieczno;
- Śrem – Kadzewo – Mełpin – Lubiatowo – Pokrzywnica – Mszczyczyn;
- Śrem – Psarskie – Góra – Jaszkowo – Brodnica – Grzybno – Iłówiec – Czempiń.

Szlak pałaców:

- Śrem – Błociszewo – Borowo – Czempiń – Jarogniewice – Głuchowo. [4]

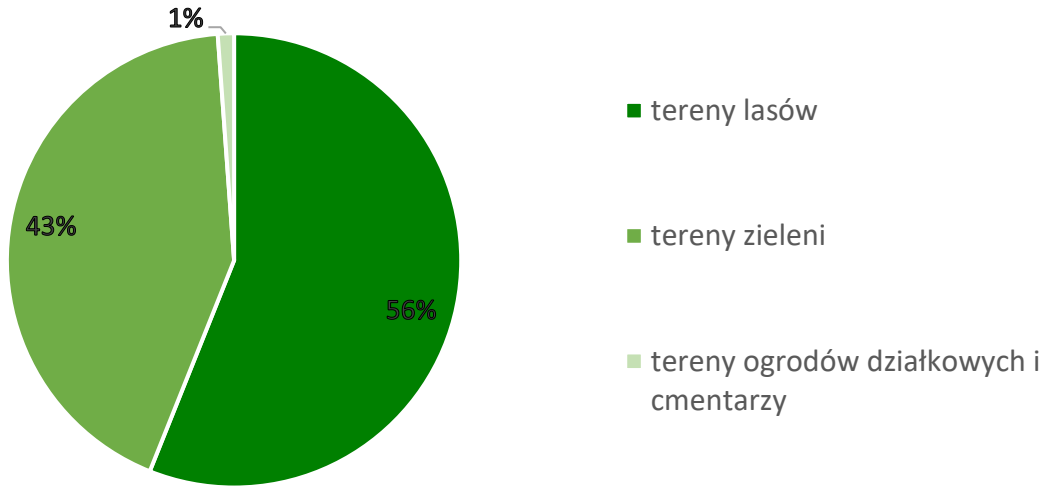
Na terenie gminy można zlokalizować następujące punkty widokowe:

[4] www.srem.pl

- punkt widokowy krawędź doliny Warty w Śremie ul. Zachodnia, krawędź doliny Warty w Górze, krawędź doliny przy drodze w północnej części Binkowa,
- z drogi powiatowej nr 4069P na kościół w Błociszewie,
- z drogi lokalnej (Kadzewo-Mórka) na kościół w Mórce.

Gmina charakteryzuje się wskaźnikiem lesistości na poziomie 15,9% (dane za 2021 r.). Najbardziej rozległe kompleksy lasów zlokalizowane są w północno-wschodniej części gminy, w dolinie rzeki Warty. W zakresie analizy struktury funkcji zieleni wynikającej z inwentaryzacji urbanistycznej, można tę funkcję podzielić na cztery kategorie: tereny lasów, tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych i tereny cmentarzy (w tym zabytkowych), w których to lasy dominują. Stanowią one 56% udziału w powierzchni zieleni ogółem w gminie. Duży udział ma również zieleń urządzona, która w tej grupie stanowi 43%.

Wykres 6 – Struktura terenów zielonych w gminie Śrem na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej (2019).



Źródło: opracowanie własne

4.2 Uwarunkowania planistyczne.

4.2.1 Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem.

Dokument studium, sporządzony dla obszaru całej gminy pochodzi z 2007 roku i przyjęty został uchwałą Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 r. Ostatnia zmiana studium została przyjęta uchwałą Nr 473/XLIX/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 października 2018 r. i była kolejną zmianą fragmentaryczną.

Obowiązujący dokument wyznacza główne kierunki rozwoju funkcjonalnego:

- mieszkalnictwo, usługi,
- zwarta zabudowa wsi o charakterze wielofunkcyjnym,
- zabudowa wsi poza zwartą strukturą,
- działalność gospodarcza,
- turystyka i wypoczynek, sport i rekreacja,
- ochrona i utrzymanie potencjału przyrodniczego gminy,
- leśnictwo i rolnictwo.

W oparciu o te główne kierunki wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone z zabudowy. Całość gminy podzielona została na strefy, a w poszczególnych strefach, tereny otrzymały indywidualne oznaczenia. Stąd wszelkie ustalenia dla poszczególnych terenów są rozbite na obręby i miejscowości.

W oparciu o studium zostały opracowane liczne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jednakże w gminie zostało wydanych również wiele decyzji o warunkach zabudowy, które nie odzwierciedlają kierunków rozwoju zabudowy wyznaczonych w studium. Konieczna stała się zatem weryfikacja całego obowiązującego dotąd dokumentu studium pod kątem granic terenów wyznaczonych pod zabudowę.

4.2.2 Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Na końcu sierpnia 2020 r. uchwalonych i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie Śrem było 130. W skali roku w gminie Śrem uchwala się średnio 6 planów. Ok. 30% obowiązujących planów stanowią opracowania przyjęte przed datą wejścia w życie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Łączna powierzchnia wszystkich obowiązujących planów stanowi 39% powierzchni gminy.[5] Ważną rolę pełnią plany tzw. „ochronne" uchwalane w celu ustalenia zakazu zabudowy na terenach rolnych i leśnych. Przeciwdziałają one chaotycznemu zagospodarowaniu, które często jest skutkiem wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenów. Presja na zagospodarowanie terenów zabudową mieszkaniową jest w gminie widoczna. Wynika ona zarówno z potrzeb mieszkaniowych poszczególnych osób jak i z chęci sprzedaży posiadanych gruntów, co

[5] stan w sierpniu 2020 r.

nie zawsze kończy się realizacją inwestycji. Polityka sporządzania planów, która dąży do jak największego pokrycia obszaru gminy tymi dokumentami jest słuszna, zarówno z punktu widzenia ochrony ładu przestrzennego, ale też z punktu widzenia przewidywalności planowanego zagospodarowania.

Do końca sierpnia 2020 r. w toku sporządzania było 10 planów. Część z nich dotyczyła ustanowienia zakazu zabudowy na terenach rolniczych wokół wsi.

Szczegółowa analiza dotycząca planów znalazła się w dokumencie pt. „Wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Śrem w latach 2014 – 2018".

4.2.3 Decyzje o warunkach zabudowy.

W gminie Śrem decyzje o warunkach zabudowy pełnią rolę równie istotną w zakresie powstawania inwestycji, co plany miejscowe. W ciągu roku wydaje się średnio ok. 180 decyzji.

W latach 2014-2018 ponad 54% decyzji wydanych zostało dla inwestycji związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a łącznie na cele mieszkaniowe wydanych zostało 60% ogółu decyzji. Prawie 70% decyzji wydanych zostało na budowę nowych budynków, co świadczy o dużym ruchu inwestycyjnym w gminie.[6] Dotyczy to głównie zabudowy mieszkaniowej w Nochowie czy Lucinach.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą 27% decyzji było całkowicie niezgodnych z ustaleniami studium, a tylko 13% było częściowo zgodnych z jego ustaleniami. Decyzje o warunkach zabudowy mogą być wydawane niezależnie od ustaleń studium, a badanie ich zgodności z tym dokumentem pozwala na przeanalizowanie ruchu inwestycyjnego oraz aktualności dokumentów planistycznych w gminie.

Szczegółowa analiza dotycząca decyzji o warunkach zabudowy znalazła się w dokumencie pt. „Wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Śrem w latach 2014 – 2018".

4.2.4 Wnioski dotyczące zmiany studium.

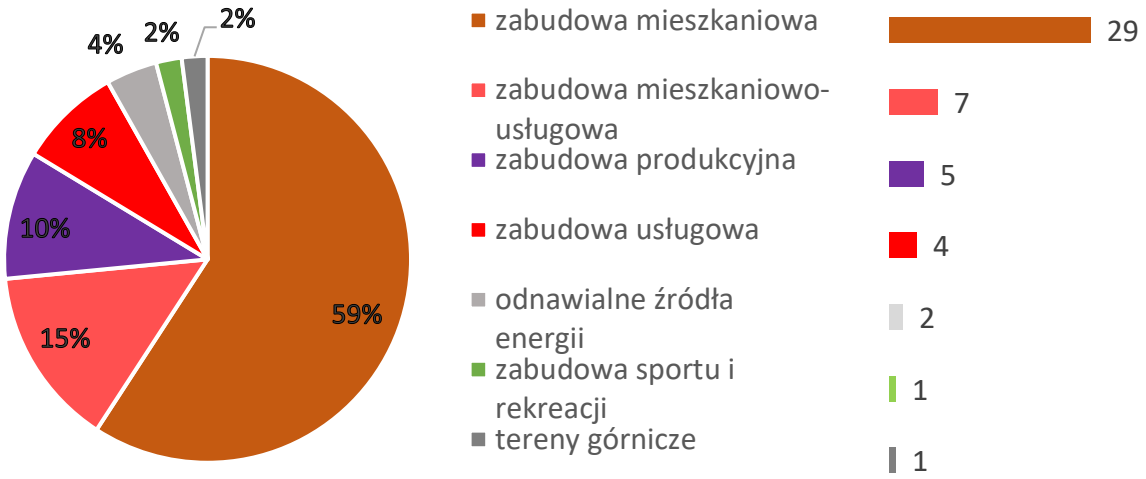
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Śrem od czasu uchwalenia pierwotnego dokumentu w 2007 roku, ulegało wielu zmianom. Zmiany te były fragmentaryczne i realizowały sukcesywnie składane wnioski.

W odniesieniu do niniejszego opracowania, będącego aktualizacją całego dokumentu, wzięto pod uwagę trzy grupy wniosków. Pierwsza z nich dotyczy wniosków składanych przed wszczęciem procedury planistycznej. Wnioski te były składane sukcesywnie, zbierane i rejestrowane przez Urząd Miejski w Śremie i obejmowały swoją treścią plany miejscowe oraz studium. W niniejszym opracowaniu przeanalizowano je wszystkie, natomiast skupiono się na tych z nich, które bezpośrednio lub pośrednio dotyczyły zmiany studium. W tej grupie znalazło się 49 wniosków. Na poniższym wykresie pokazano udział procentowy wnioskowanych funkcji w tej grupie postulatów. Widać na nim dominującą rolę zamierzeń realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pojawiły się również nieliczne sygnały

[6] Wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Śrem w latach 2014 – 2018

dotyczące odnawialnych źródeł energii, kolejne dotyczyły terenów górniczych oraz usług sportu i rekreacji.

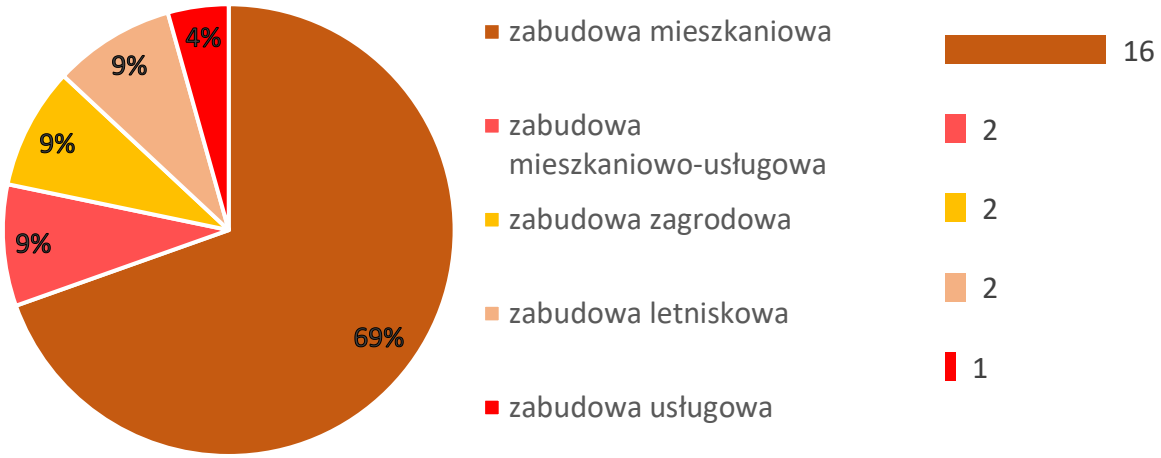
Wykres 7 – Udział procentowy liczby złożonych wniosków w podziale na funkcje na etapie przed wszczęciem procedury planistycznej oraz liczba wniosków.



Źródło: opracowanie własne

W dalszej kolejności, w ramach procedury planistycznej, na etapie składania wniosków, wpłynęły 23 wnioski w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 2 maja 2019 r. (data obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem to 4 kwietnia 2019 r.). Była to dość jednorodna grupa postulatów i także w tym przypadku większość dotyczyła zabudowy mieszkaniowej w różnych formach z dominacją jednorodzinnej. Pojawiły się też wnioski dotyczące zabudowy letniskowej.

Wykres 8 – Udział procentowy liczby złożonych wniosków w podziale na funkcje na etapie składania wniosków w ramach procedury planistycznej oraz liczba wniosków.



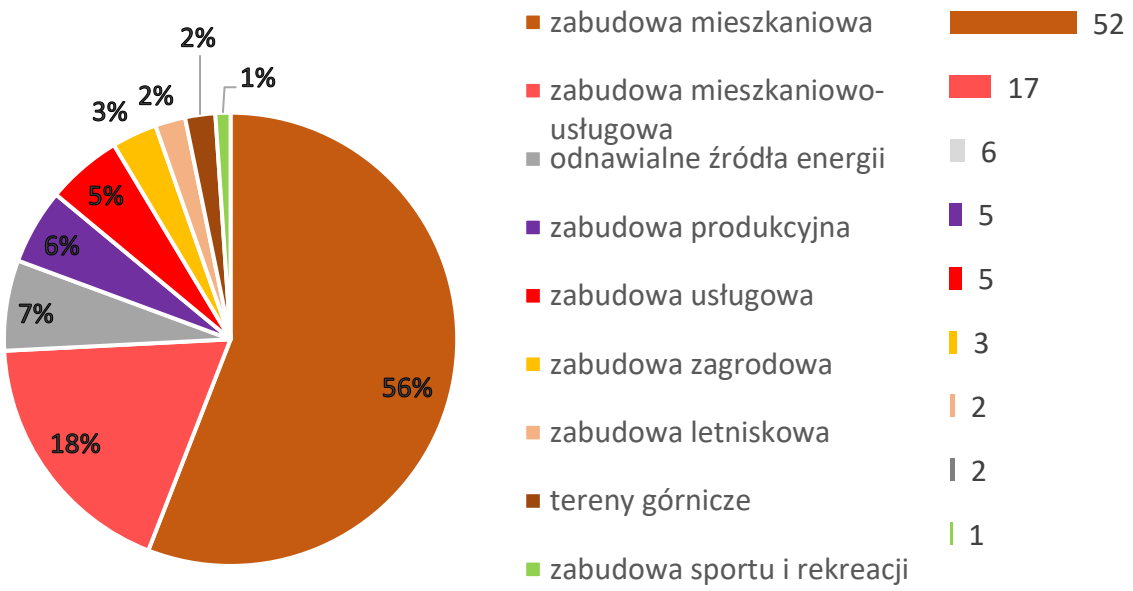
Źródło: opracowanie własne

Po upływie terminu wynikającego z procedury planistycznej, do Urzędu Miejskiego w Śremie wpływały jeszcze wnioski, które zostały również przeanalizowane w kontekście niniejszego projektu. Do analizy wzięto zatem wszystkie wnioski

z wymienionych grup. Za datę graniczną analizy przyjęto koniec 2019 roku. Niektóre z wniosków były składane kilkakrotnie w różnych terminach i postulaty w nich zawarte się powtarzały.

Dla potrzeb analizy wnioski pogrupowano według wnioskowanych funkcji. Funkcje te to w istocie grupy kompatybilnych ze sobą funkcji, co obrazuje poniższy wykres.

Wykres 9 - Udział procentowy liczby wszystkich złożonych wniosków w podziale na funkcje oraz liczba wniosków.

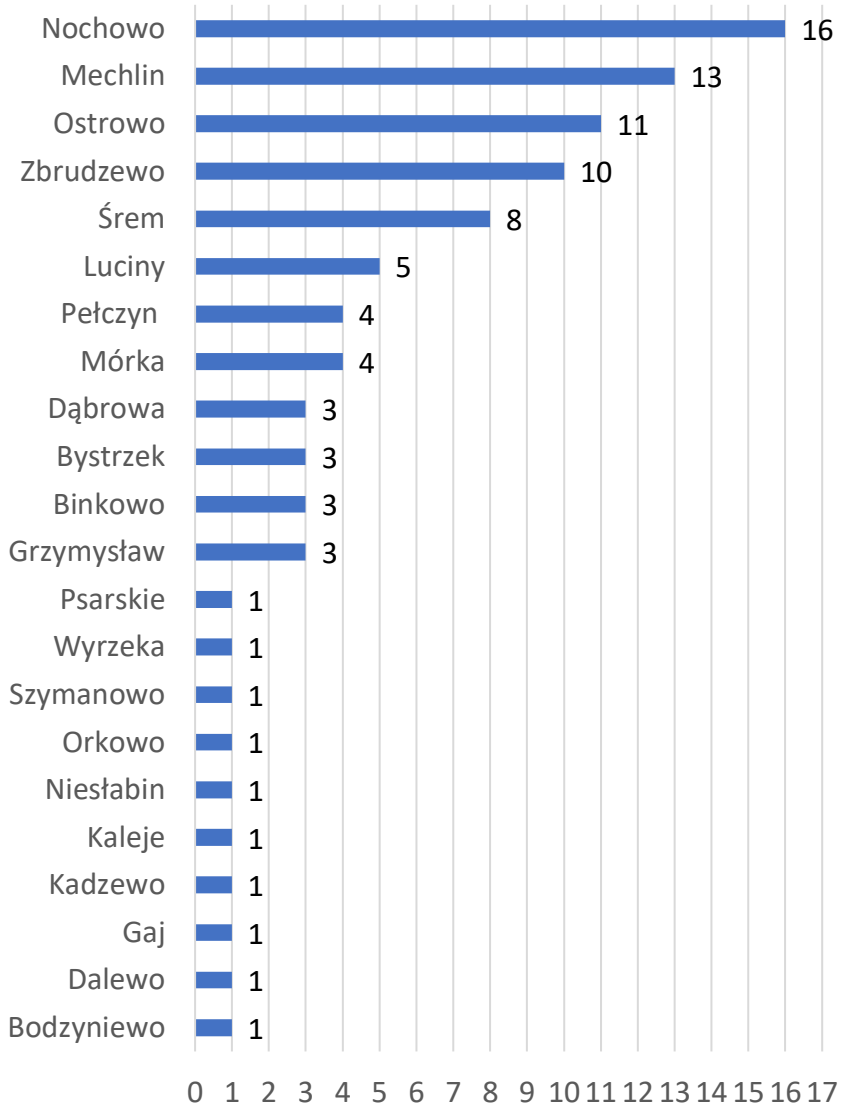


Źródło: opracowanie własne

Analizie poddano w sumie 93 wnioski. Wnioski o zabudowę mieszkaniową (w zasadzie wyłącznie jednorodzinną) wraz z wnioskami o zabudowę mieszkaniowo-usługową stanowią największą grupę – 74% wszystkich złożonych wniosków w trzech grupach. W zakresie lokalizacji nieruchomości objętych wnioskami należy stwierdzić, że są one bardzo rozdrobnione i kumulują się w centralnej i północno-wschodniej części gminy, w jej prawobrzeżnej części.

Warto przeanalizować liczbę wniosków w kontekście ich lokalizacji w gminie. To pokazuje, w jakich obrębach istnieje największa aktywność w zakresie zainteresowania zmianą kierunków, gdzie występuje obecnie największa presja budowlana, wynikająca zarówno z potrzeby budowy domu, jak i chęci sprzedaży posiadanych gruntów, co nie zawsze kończy się realizacją inwestycji. Jest to pomocne w obserwacji dynamiki rozwoju i jego potencjału w odniesieniu do konkretnych miejscowości. Do tej analizy posłużono się przyporządkowaniem nieruchomości objętych wnioskami do obrębów geodezyjnych, których wnioski dotyczą. Dominują wnioski z Nochowa, dalej z Mechlina i Ostrowa.

Wykres 10 – Liczba wszystkich złożonych wniosków w podziale na obręby.



Źródło: opracowanie własne

Lokalizacja poszczególnych wniosków została pokazana graficznie na załączniku nr 3 do tekstu zmiany studium.

4.3 Ocena ładu przestrzennego gminy.

W gminie Śrem inwestycje budowlane realizowane są zarówno na podstawie planów miejscowych, jak i decyzji o warunkach zabudowy. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w planach wypełniają się stopniowo i w miarę równomiernie, jednak nie zapobiega to wnioskowaniu o możliwość realizacji zabudowy w miejscach, gdzie planów miejscowych nie ma. Zagrożenie dla ładu przestrzennego stanowią decyzje wydawane w obszarach wiejskich, w oddaleniu od istniejącej infrastruktury technicznej, jak i usług podstawowych, w tym usług oświaty. Zabudowa ulega znacznemu rozproszeniu, a liczba wydanych decyzji powoduje powstanie zupełnie nowych jednostek osadniczych. Proces urbanizacji odbywa się w sposób niekontrolowany. Przykładem jest tu zabudowa we wsi Nochowo, Luciny czy Sosnowiec.

Przy realizacji niemal 100 nowych inwestycji, procesu powstania nowej jednostki nie można już powstrzymać. Oczywiście tereny te w żaden sposób nie były dotąd uwzględnione w studium, a nie opracowano dla nich też planów miejscowych z zakazem zabudowy. Sytuacja ta jest powodem konieczności zrewidowania polityki przestrzennej i zmiany studium.

Lokalizacja nowej zabudowy w oddaleniu od centrum jednostek osadniczych oznacza tworzenie odrębnych struktur przestrzennych, najczęściej źle zaprojektowanych, pozbawionych elementów koniecznych dla właściwego ich funkcjonowania. Ponadto nowe struktury tworzone są bez odpowiedniego dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Niesie to za sobą znaczne konsekwencje finansowe przede wszystkim dla budżetu gminy. Nie bez znaczenia są także konsekwencje społeczne (np. pojawiające się konflikty na styku różnych funkcji, brak przestrzeni publicznych, straty czasu m.in. na dojazdy do pracy).

Dotychczas opracowywane zmiany studium, to jak wspomniano zmiany fragmentaryczne, dokonywane na wnioski inwestorów bądź z uwagi na zmianę zamierzeń inwestycyjnych gminy.

Biorąc pod uwagę opracowane analizy zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie Śrem należy uznać, że większość zmian nie spełniała wymogu zrównoważonego rozwoju. Co prawda niektóre zmiany dotyczyły poszerzenia istniejących jednostek osadniczych i uzupełnienia zabudowy na styku terenów już przeznaczonych pod zabudowę, jednak dokonano również zmian w zakresie terenów poza zwartymi jednostkami osadniczymi, co prowadzi do niepożądanego (niekorzystnego) rozproszenia zabudowań. Należy zauważyć, że realizacja zabudowy zagrodowej jest możliwa na terenach rolniczych według obecnie obowiązującego studium, chyba że zakaz zabudowy został wprowadzony w planie miejscowym.

W konsekwencji urbanizacji terenów rolnych często dochodzi do zaniku naturalnych cieków i użytków wodnych. W momencie przewagi terenów zurbanizowanych, pozbawionych rezerwy terenów zielonych w odpowiednich lokalizacjach, może dochodzić do okresowych podtopień. Sytuacja ta może zaistnieć w zasadzie wszędzie, gdzie w wyniku utwardzenia powierzchni dotąd biologicznie czynnych zwiększy się spływ wód opadowych i roztopowych. Często konsekwencje ponoszą tereny zlokalizowane w znacznej odległości od miejsca wystąpienia faktycznej przyczyny. Stąd też postuluje się działania zmierzające do odbudowy systemów łączników zielonych pełniących m. in. funkcje małej retencji. Retencja wód opadowych i roztopowych ma również kolosalne znaczenie w sytuacji długotrwałych i coraz częściej występujących okresów suszy. Zatem wysoce pożądana jest weryfikacja ustaleń niektórych planów miejscowych, a także zagospodarowania terenów. Niezależnie od struktury własnościowej czy też racjonalnych argumentów inwestorów, procesy związane ze zmianami klimatycznymi będą postępować.

W gminie Śrem funkcjonuje szereg planów miejscowych, których zadaniem jest ochrona przed zabudową terenów rolniczych, leśnych, bądź też cennych przyrodniczo. Zjawisko to jest pozytywne i gmina nadal kontynuuje politykę przestrzenną w tym

zakresie na terenach, na których jest to oczywiście nadal możliwe. Ochrona niektórych terenów przed zabudową jest konieczna. Działania na rzecz poprawy stanu środowiska i klimatu opisano w kolejnych rozdziałach.

5 Stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakość zasobów wodnych oraz wymogi ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

5.1 Geologia.

5.1.1 Rzeźba terenu i budowa geologiczna - zarys.

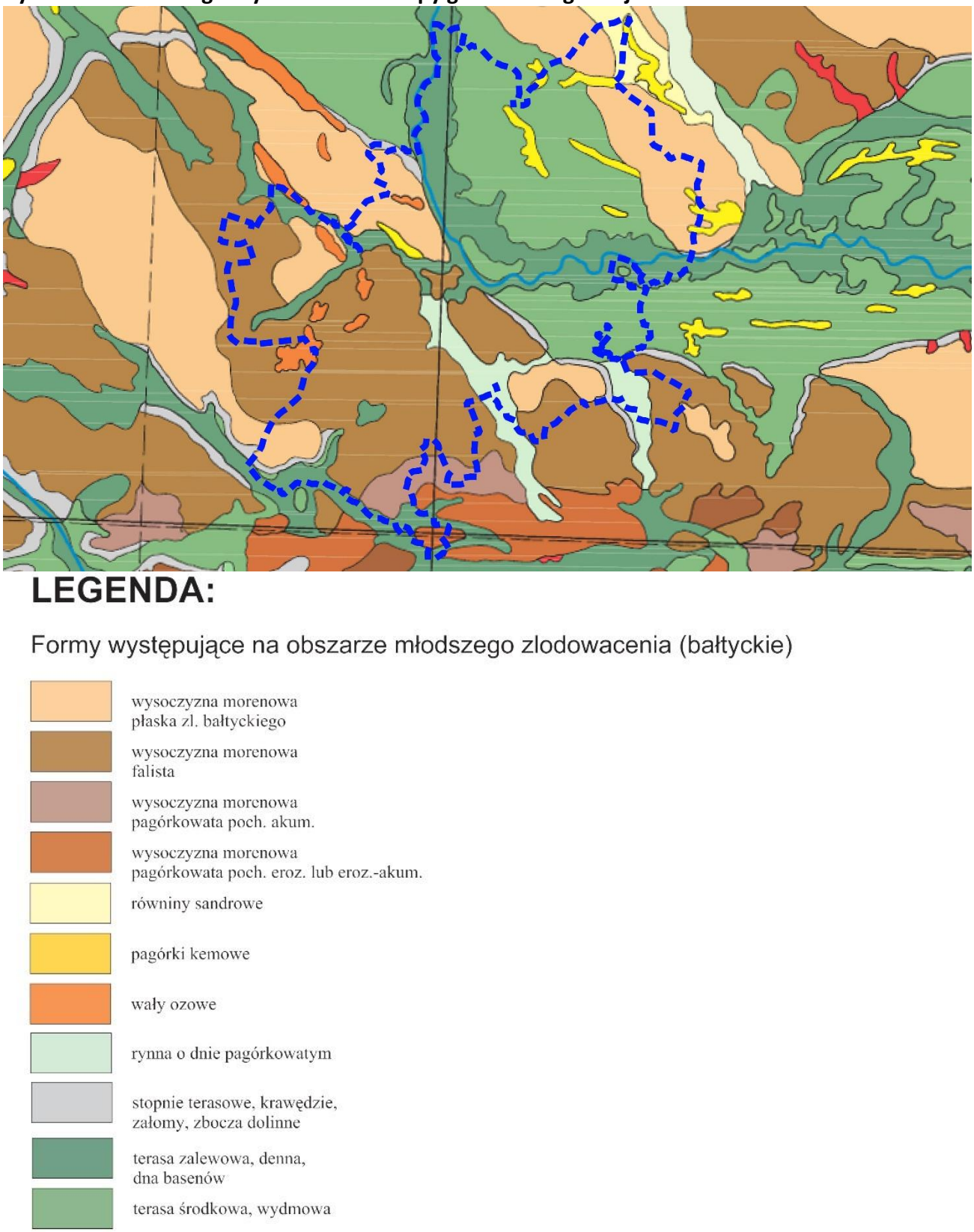
Zgodnie z regionalizacją fizyczno – geograficzną J. Kondrackiego gmina Śrem znajduje się na obszarze pięciu mezoregionów, wchodzących w skład makroregionu Pojezierze Wielkopolskie, podprowincji Pojezierza Południowobałtyckiego i w prowincji Niż Środkowo - Europejski. Występują tutaj dwa typy krajobrazu charakterystyczne dla Pojezierza Południowobałtyckiego: krajobraz wysoczyzn morenowych oraz krajobraz dolinny. Przeważający obszar gminy, w tym miasto to część mezoregionu: Kotlina Śremska, która stanowi fragment makroregionu Pradolina Warciańsko - Odrzańska oraz Pojezierze Krzywińskie, stanowiące z kolei fragment makroregionu Pojezierza Leszczyńskiego. Północny fragment gminy przynależy do mezoregionu Równiny Wrzesińskiej, będącej fragmentem makroregionu Pojezierze Wielkopolskie, zachodni do Równiny Kościańskiej i wschodni do Wału Żerkowskiego, stanowiących fragment makroregionu Leszczyńskiego.

Z uwagi na fakt położenia gminy w różnych regionach geograficznych ma ona urozmaiconą rzeźbę terenu. Charakterystyczną formą rzeźby terenu jest Pradolina Warszawa-Berlin, która rozciąga się zgodnie z przebiegiem rzeki Warty w północno-zachodniej części gminy. Widoczne jest to na mapie hipsometrycznej (rysunek 2).

Również miasto jest podzielone przebiegiem rzeki Warty. Stara, prawobrzeżna część usytuowana jest w Kotlinie Śremskiej dużo niżej niż część lewobrzeżna, która położona jest na wysoczyźnie. Różnice wysokości rzędnych terenu w obrębie miasta wynoszą ponad 30 m. Orientacyjny podział na występujące formy geomorfologiczne przedstawiono na rysunku nr 1.

W północnej części gminy, po obu stronach Pradoliny, rozciąga się wysoczyzna morenowa płaska od 80 do 100 m n.p.m. przechodząca w części południowej w wysoczyznę morenową falistą. Wysoczyzna ta oddziela się wyraźnym zboczem od Pradoliny. Są one poprzecinane szeregiem dolinek erozyjnych oraz ciągami wałów ozowych. Na południu wysoczyzna falista przechodzi w pagórkowatą, w której występują rynny glacjalne wypełnione jeziorami.

Rysunek 1 – Obszar gminy Śrem na tle mapy geomorfologicznej.



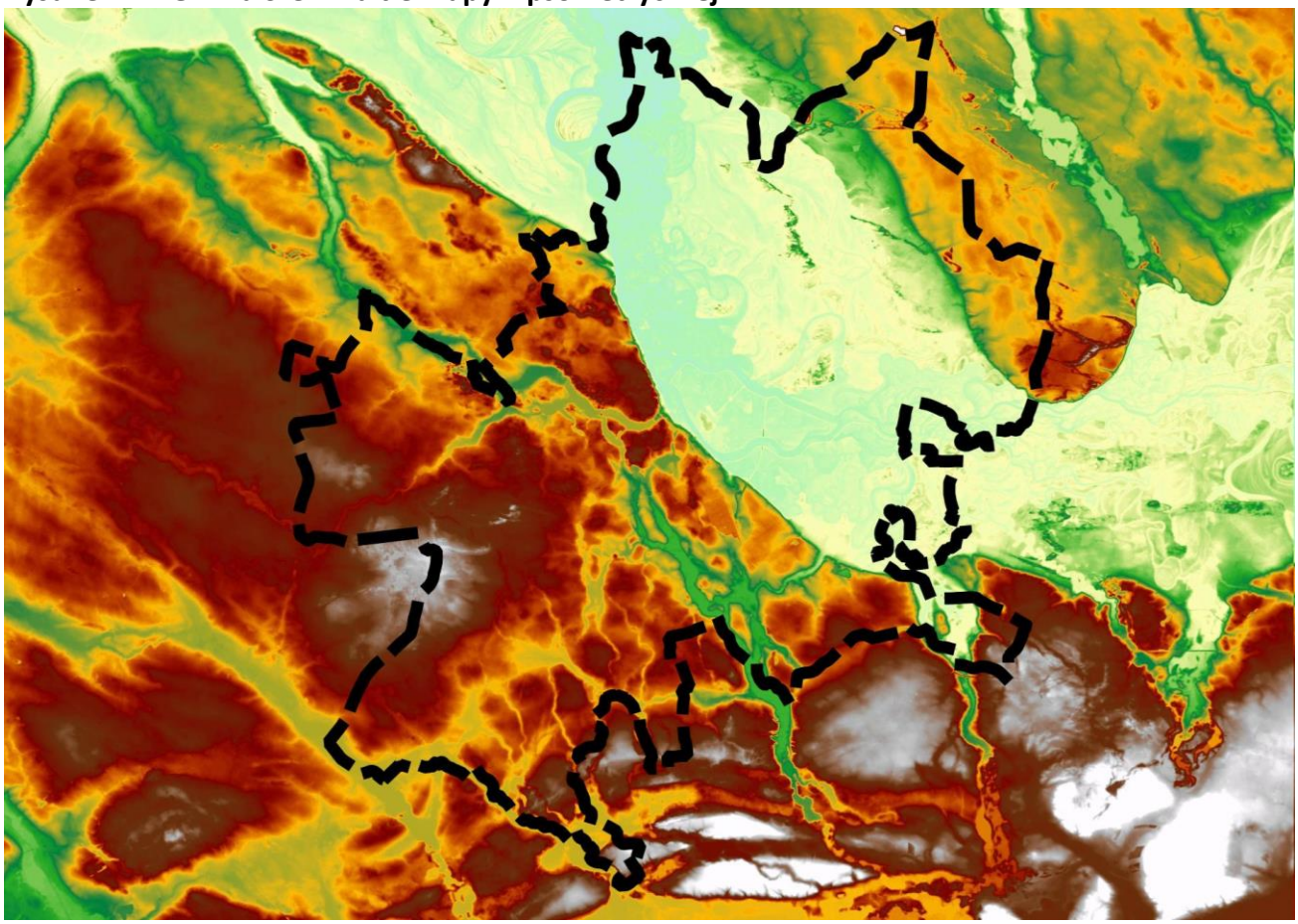
Źródło: mapa geomorfologiczna niziny wielkopolsko-kujawskiej pod redakcją B. Krygowskiego (2007)

W gminie najniższą część stanowi terasa zalewowa Warty, gdzie rzędne terenu oscylują między 60-66 m n.p.m. Jest to teren, który porozcinany jest licznymi śladami starorzeczy. Na tym obszarze dominują łąki z kompleksami leśnymi. Z kolei część gminy

położona wyżej to terasa środkowa, na której dominują pola uprawne i krajobraz rolniczy.

Wysoczyzny porozcinane są systemem rynien subglacjalnych ukierunkowanych na północny – zachód i północny – wschód. W jednej z takich rynien wykształciło się największe w gminie Jezioro Grzymisławskie. W południowej części gminy wysoczyzna ma charakter bardziej pagórkowaty.

Rysunek 2 – Gmina Śrem na tle mapy hipsometrycznej.



Źródło: www.geoportal.gov – dynamiczna hipsometria ISOK

W zakresie budowy geologicznej w gminie Śrem przeważają utwory czwartorzędowe. Podłoże podczwartorzędowe jest tu stosunkowo wysoko wyniesione. Świadczą o tym wychodnie pliocenu - pstre iły poznańskie i płytkie zaleganie węgla brunatnego.

W strefie powierzchniowej występują utwory glacjalne i fluwioglacjalne, dna rynien glacjalnych wyścielone są utworami organogenicznymi i piaskami. Utwory piaszczyste dominują zdecydowanie na powierzchniach teras, znacznie pokryte lasami. Na wysoczyznach występują plejstoceńskie utwory akumulacji lodowca w postaci glin zwałowych. W dnach cieków, starorzeczach występują też utwory rzeczno-bagienne: torfy i namuły organiczne.

5.1.2 Udokumentowane złoża kopalin, zasoby wód podziemnych oraz udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz tereny górnicze wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych.

Na terenie gminy Śrem występują złoża kruszyw naturalnych (Sosnowic, Luciny MP I, Dąbrowa, Mechlin, Bodzyniewo, Luciny III, Luciny LK, Mechlin AC, Góra ZW, Mechlin I, Szymanowo, Dąbrowa Śremska, Pysząca, Luciny MP), ilastej ceramiki budowlanej (Pysząca, Śrem, Binkowo,) oraz gazu ziemnego (Kaleje).[7]

Tabela 5 – Spis złóż kopalin w gminie Śrem.

L.p.	Kod/ numer	Nazwa złoża	Lokalizacja	Powierzchnia [ha]	Rodzaj kopaliny	Data rozpoczęcia/ zakończenia eksploatacji	Uwagi – stan zagospodarowania
1.	IB/3171	Binkowo	Binkowo	0,43	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1959-01-01/1990-12-31	eksploatacja złoża zaniechana
2.	KN/7764	Bodzyniewo	Bodzyniewo dz. 97/1	1,29	piaski i żwiry	1999-01-01/brak	eksploatacja złoża zaniechana
3.	KN/7839	Bodzyniewo I	Bodzyniewo	0,42	piaski i żwiry	1999-10-01/2006-12-31	złoże skreślone z bilansu zasobów od 2011-12-31
4.	KN/10943	Dąbrowa	Dąbrowa	1,93	piaski i żwiry	brak danych	złoże skreślone z bilansu zasobów od 2016-12-31
5.	KN/9816	Dabrowa Śremska	Dąbrowa dz. 43/1, 47, 48/13, 49	2,0	piaski i żwiry	2006-01-01/ eksploatacja trwa	złoże eksploatowane okresowo
6.	KN/10600	Góra ZW	Góra	1,32	piaski i żwiry	brak danych/ eksploatacja trwa	złoże rozpoznane szczegółowo
7.	GZ/4685	Kaleje	Kaleje	216,7	gazy ziemne	1975-10-01/ eksploatacja trwa	złoże zagospodarowane
8.	KN/11969	Luciny	Luciny	10,24	piaski i żwiry	2008-08-01/ eksploatacja trwa	złoże eksploatowane okresowo
9.	KN/13750	Luciny II	Luciny dz. nr 256/2	bd.	piaski i żwiry	brak danych	złoże skreślone z bilansu zasobów

[7] www.pgi.gov.pl (stan na 31.12.2019)

L.p.	Kod/ numer	Nazwa złoża	Lokalizacja	Powierzchnia [ha]	Rodzaj kopaliny	Data rozpoczęcia/ zakończenia eksploatacji	Uwagi – stan zagospodarowania
10.	KN/19126	Luciny III	Luciny dz. nr 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298	18,34	piaski i żwiry	brak danych	złoże rozpoznane szczegółowo
11.	KN 19957	Luciny IV	Luciny dz. nr 82/2, 282/3, 283, 284, 285, 286, 299	20,57	piaski i żwiry	brak danych	złoże rozpoznane szczegółowo
12.	KN/11017	Luciny LK	Luciny	1,98	piaski i żwiry	brak danych	eksploatacja złoża zaniechana
13.	KN/10123	Luciny MP	Luciny	16,45	piaski i żwiry	2005-11-01/ brak danych	eksploatacja złoża zaniechana
14.	KN/18962	Luciny MP I	Luciny dz. nr 128	3,45	piaski i żwiry	brak danych	złoże rozpoznane szczegółowo
15.	KN/20413	Luciny V	Luciny, dz. 223/1, 223/2, 223/4	1,99 ha	piaski i żwiry	brak danych	złoże rozpoznane szczegółowo
14.	KN/13448	Mechlin	Mechlin, dz. nr 342/2	1,99	piaski i żwiry	2010-01-01/ brak danych	eksploatacja złoża zaniechana
15.	KN/14872	Mechlin AC	Mechlin dz. nr 106/1, 106/2	0,8	piaski i żwiry	brak danych	eksploatacja złoża zaniechana
16.	KN/18799	Mechlin I	Mechlin dz. nr 45, 46, 49,	13,71	piaski i żwiry	2018-06-01/ eksploatacja trwa	złoże zagospodarowane

L.p.	Kod/ numer	Nazwa złoża	Lokalizacja	Powierzchnia [ha]	Rodzaj kopaliny	Data rozpoczęcia/ zakończenia eksploatacji	Uwagi – stan zagospodarowania
			544, część dz. 545				
17.	KN/20126	Mechlin KG	Mechlin dz. nr 538	1,49 ha	piaski i żwiry	brak danych	złoże rozpoznane szczegółowo
18.	KN/20251	Niesłabin JS	Niesłabin dz. nr 315/6	1,99 ha	piaski i żwiry	brak danych	złoże rozpoznane szczegółowo
17.	IB/2270	Pysząca	Pysząca	3,13	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1979-01-01/2007-12-31	eksploatacja złoża zaniechana
18.	KN/3174	Pysząca-zarejestr.	Pysząca	2,32	piaski i żwiry	1983-01-01/2006-12-31	zmiana rodzaju kopaliny w złożu
19.	KN/8847	Sosnowiec	Pysząca	0,52	piaski i żwiry	2004-01-02/2006-12-31	złoże skreślone z bilansu zasobów od 2006-12-31
20.	KN/10581	Szymanowo	Szymanowo	1,03	piaski i żwiry	2008-01-01/ brak danych	złoże skreślone z bilansu zasobów od 2015-12-31
21.	IB/3173	Śrem	Śrem	0,41	surowce ilaste ceramiki budowlanej	1983-01-01/2001-12-31	złoże skreślone z bilansu zasobów od 2001-12-31
22.	IB/3170	Śrem (Wójtostwo)	Śrem	1,53	surowce ilaste ceramiki budowlanej	brak danych	złoże rozpoznane szczegółowo

Źródło: http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web - dostęp 13.04.2022 r.

W poniższej tabeli zostały wymienione wyznaczone na obszarze gminy Śrem tereny i obszary górnicze, które mają status aktualny oraz są objęte koncesjami z określoną datą ważności.

Tabela 6 – Wykaz aktualnych terenów i obszarów górniczych utworzonych na terenie gminy Śrem.

L.p.	Nazwa	Złoże	Data wydania /zmiany koncesji	Ważność do	Decyzja (nr koncesji)	Organ
1.	Teren i obszar górniczy Kaleje I	gazy ziemne	2009-06-05	2023-06-21	DGiKGe-4771-9/2465/09/MS	Minister Środowiska
2.	Teren i obszar górniczy Luciny Bis	piaski i żwiry	2017-07-05	2027-12-31	DSR-I.7422.43.2017	Marszałek Województwa Wielkopolskiego
3.	Teren i obszar górniczy Luciny MP I	piaski i żwiry	2018-09-25	2028-12-31	DSR-I.7422.60.2018	Marszałek Województwa Wielkopolskiego
4.	Teren i obszar górniczy Luciny LK-A	piaski i żwiry	2019-02-25	2028-12-31	OS.6522.32.2018	Starosta Śremski
5.	Teren górniczy Dąbrowa Śremska - A Obszar górniczy Dąbrowa Śremska – A2	piaski i żwiry	2019-04-09	2026-12-31	OS.6522.3.2019	Starosta Śremski
6.	Teren i obszar górniczy Mechlin I Pole 1 Bis	piaski i żwiry	2019-12-04	2049-12-31	DSR-I.7422.59.2019	Marszałek Województwa Wielkopolskiego
7.	Teren i obszar górniczy Mechlin I Pole 2 Bis	piaski i żwiry	2019-12-04	2049-12-31	DSR-I.7422.59.2019	Marszałek Województwa Wielkopolskiego
8.	Teren i obszar górniczy Mechlin I Pole 3 Bis	piaski i żwiry	2019-12-04	2049-12-31	DSR-I.7422.59.2019	Marszałek Województwa Wielkopolskiego
9.	Teren i obszar górniczy Mechlin I Pole 4	piaski i żwiry	2022-02-23	bd.	DSK-II.7422.51.2021	Marszałek Województwa Wielkopolskiego
10.	Teren i obszar górniczy Mechlin KG	piaski i żwiry	2022-05-04	2035-12-31	OS.6522.4.2022	Starosta Śremski
11.	Teren i obszar górniczy Luciny III-BIS	piaski i żwiry	2019-10-08	2039-12-31	DSR-I.7422.45.2019	Marszałek Województwa Wielkopolskiego

Źródło: http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web - dostęp 13.04.2022 r. oraz dane z Urzędu Miejskiego w Śremie

Gmina Śrem jest zlokalizowana w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin. Jego zasięg w obszarze gminy obejmuje tereny terasy zalewowej rzeki Warty, a więc znajduje się na północ od prawego jej brzegu.

W północnej, prawobrzeżnej części miasta, na obszarze pradoliny, zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych zaopatrujących miasto. Ujęcia podlegają ścisłej ochronie, zgodnie z obowiązującymi przepisami mają ustanowione strefy ochronne, na których ustalone są zasady zagospodarowania terenu.

5.1.3 Występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych - obszary osuwania się mas ziemnych.

Na terenie gminy Śrem wyznaczono 9 osuwisk i 4 tereny zagrożone ruchami masowymi.[8] Osuwiska skupiają się na wysokiej krawędzi doliny Warty biegnącej od Góry, przez Psarskie do Śremu oraz w obrębie formy antropogenicznej – wyrobiska po eksploatacji iłów w Pyszącej. Te same tereny wskazano jako tereny zagrożone ruchami masowymi. Dodatkowo jako tereny zagrożone ruchami masowymi wskazano teren położony w Śremie – Helenkach (skarpy wyrobiska po eksploatacji kruszywa naturalnego) oraz Śremie – Wójtostwie (krawędź doliny Warty z powierzchniowym występowaniem iłów poznańskich).

5.1.4 Wytyczne dotyczące eksploatacji złóż kruszywa naturalnego oraz obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Wytyczne dotyczące eksploatacji innych złóż.

Dopuszcza się eksploatację odkrywkową złóż na terenie gminy po łącznym spełnieniu poniższych warunków:

1) teren górniczy znajduje się poza obszarami, oznaczonymi w załączniku graficznym symbolami: M1, M2, M3, M4, MR, RZ, U, U1, UP, US, UZP, UZP1, ZP, ZP1, ZC, ZD, P1, P2, P3,
2) teren górniczy jest lokalizowany poza terenami lasów oraz poza gruntami rolnymi klas bonitacyjnych II i III,
3) eksploatacja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W zakresie transportu związanego z eksploatacją złóż kruszywa naturalnego ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi lub ograniczeniami wprowadzonymi przez zarządcę drogi, w szczególności:

- zabezpieczenie stanu technicznego dróg przed degradacją,
- przestrzeganie dopuszczalnego obciążenia dróg,
- dopuszczenie przejazdu pojazdów nienormatywnych po drogach wojewódzkich wyłącznie w szczególnie uzasadnionych przypadkach, po uzyskaniu właściwego zezwolenia.

Na terenie gminy Śrem nie występują obiekty ani obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Jednocześnie w ramach terenów górniczych dopuszcza się wyznaczanie filarów ochronnych, jeśli będzie to wymagane przepisami odrębnymi.

[8] http://bip.powiat-srem.pl/wiadomosci/8532/lista/1/rejestr_osuwisk_oraz_terenow_zagrozonych_ruchami_masowymi_ziemi (dostęp: 30.10.2019)

Cały obszar gminy Śrem objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem-Jarocin" (ropa naftowa, gaz ziemny, metan z pokładów węgla kamiennego) oraz podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji i składowanie odpadów (koncesja nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. wydana na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, decyzja ze zmianami).[9]

Część gminy objęta jest drugą koncesją: nr 27/2001/Ł z 28 marca 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan-Śrem", położonym na terenie gmin wiejskich: Kościan, Kamieniec, Granowo, Brodnica, gmin miejsko-wiejskich: Krzywiń, Czempiń, Stęszew, Mosina, Śrem oraz na terenie miasta Kościan w województwie wielkopolskim (decyzja ze zmianami).[10]

Na terenie gminy, na terenach przeznaczonych w zmianie studium na tereny rolnicze i leśne dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację, jeśli nie powoduje to kolizji z terenami przeznaczonymi do zabudowy w zmianie studium.

5.2 Zasoby wodne.

5.2.1 Wody powierzchniowe.

Najważniejszym elementem hydrograficznym na terenie gminy Śrem jest przebiegająca w krajobrazie dolinnym rzeka Warta. W gminie przepływa ona na odcinku o długości 28 km. Jej obecność związana jest z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Ograniczenia te opisane są szczegółowo w rozdziale 5.3.3.

Ponadto przez gminę przepływa jeszcze rzeka Pysząca, która liczy ok. 14 km długości, a także Kanał Szymanowo - Grzybno na odcinku 6 km. Północna część gminy, leżąca w pradolinie, jest bogata w zasoby wodne z uwagi na zachowane starorzecza i łączące je kanały. Południowa część gminy urozmaicona jest jeziorami i stawami. Największym zbiornikiem jest Jezioro Grzymisławskie, które częściowo leży w gminie Dolsk. Jest to podatny na degradację, płytki akwen zasilany wodami rzeki Pyszącej i wodami z pięciu rowów melioracyjnych. Jego wody wykorzystywane były do celów chłodniczych przez Odlewnię Żeliwa w Śremie (do końca lutego 2021 r.).

Innym większym jeziorem na terenie gminy Śrem jest Jezioro Szymanowskie. Na obszarze gminy występują również stawy rybne w Psarskim, Szymanowie, Dobczynie,

[9] Na podstawie wniosku PGNiG z dnia 18.04.2019 r. oraz Listy koncesji poszukiwawczych, rozpoznawczych oraz wydobywczych dot. kopalin stałych (stan na dzień 30 czerwca 2020 r.) Ministerstwa Środowiska

[10] Na podstawie Listy koncesji poszukiwawczych, rozpoznawczych oraz wydobywczych dot. kopalin stałych (stan na dzień 30 czerwca 2020 r.) Ministerstwa Środowiska

Krzyżanowie oraz zbiorniki retencyjne w Mórce, Niesłabinie, Kadzewie, Lucinach, Kalejach, Wyrzece. Na terenie gminy występują również liczne cieki, rowy oraz inne urządzenia melioracji wodnej.

Dodatkowo zgodnie z informacjami zawartymi na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego (Geozagrożenia) na terenie gminy Śrem występują obszary zagrożone podtopieniami.[11]

Zgodnie z informacjami zawartymi w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry obszar gminy Śrem mieści się w granicach następujących zlewni jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):

- JCWP „Warta od Moskawy do Pyszącej" o kodzie RW600021185539;
- JCWP „Warta od Pyszącej do Kopli" o kodzie RW60002118573;
- JCWP „Racocki Rów" o kodzie RW60002518567299;
- JCWP „Olszynka" o kodzie RW600017185694;
- JCWP „Głuszynka" o kodzie RW6000251857489;
- JCWP „Kanał Książ" o kodzie RW600017185529;
- JCWP „Kanał Graniczny" o kodzie RW600017185532;
- JCWP „Młynisko" o kodzie RW600017185552;
- JCWP „Dopływ z Lucin" o kodzie RW60001718556;
- JCWP „Dopływ z gaj. Czmoń" o kodzie RW600017185572;
- JCWP „Kanał Szymanowo-Grzybno" o kodzie RW600017185589;
- JCWP „Pysząca" o kodzie RW600017185549.

Tabela 7 - Spis jednolitych części wód powierzchniowych występujących w gminie Śrem.

L.p.	JCWP - Rzeki	Europejski kod JCWP	JCWP - Jeziora	Europejski kod JCWP
1.	Dopływ z Lucin	PLRW60001718556		
2.	Kanał Książ	PLRW600017185529		
3.	Kanał Graniczny	PLRW600017185532		
4.	Pysząca	PLRW600017185549	Grzymisławskie	PLLW10105
5.	Młynisko	PLRW600017185552		
6.	Dopływ z gaj. Czmoń	PLRW600017185572		
7.	Kanał Szymanowo-Grzybno	PLRW600017185589		
8.	Olszynka	PLRW600017185694		
9.	Głuszynka	PLRW6000251857489	Skrzynki Duże Kórnickie Bnińskie Jeziory Wielkie Raczyńskie	PLLW10150 PLLW10149 PLLW10148 PLLW10147 PLLW10144
10.	Racocki Rów		Mórka	PLLW10125

[11] www.pgi.gov.pl

L.p.	JCWP - Rzeki	Europejski kod JCWP	JCWP - Jeziora	Europejski kod JCWP
		PLRW60002518567299	Zbęchy Cichowo Ostrowieczno Dolskie Wielkie	PLLW10129 PLLW10124 PLLW10121 PLLW10123
11.	Warta od Pyszącej do Kopli	PLRW60002118573		
12.	Warta od Moskawy do Pyszącej	PLRW600021185539		

Źródło: http://www.poznan.rzgw.gov.pl

W załączniku do rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 28 lutego 2017 r. w sprawie określenia w regionie wodnym Warty wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć[12] wymieniono jednolite części wód, które w powyższej tabeli oznaczono kolorem. Zidentyfikowana zatem jest presja wynikająca ze źródeł rolniczych.

Zgodnie z opublikowaną przez GIOŚ „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 na podstawie monitoringu" oraz „Oceną stanu jednolitych części wód rzek i zbiorników zaporowych w latach 2014-2019 metodą przeniesienia" – stan wód wszystkich zlokalizowanych na terenie gminy Śrem JCWP określono jako zły. Zestawienie poszczególnych wyników przedstawia poniższa tabela.

Tabela 8 – Jakość wód jednolitych części wód powierzchniowych występujących w gminie Śrem.

L.p.	Kod	Nazwa JCWP	Rok najnowszych badań	Stan/potencjał ekologiczny	Stan chemiczny	Ocena stanu wód
1.	PLRW60001718556	Dopływ z Lucin	przeniesienie	słaby stan ekologiczny	stan chemiczny poniżej dobrego	zły
2.	PLRW600017185529	Kanał Książ	2019	słaby potencjał ekologiczny	stan chemiczny dobry	zły
3.	PLRW600017185532	Kanał graniczny	2019	Słaby stan ekologiczny	stan chemiczny poniżej dobrego	zły
4.	PLRW600017185549	Pysząca	2019	umiarkowany stan ekologiczny	nie określono	zły

[12] Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 28 lutego 2017 r. poz. 1638

L.p.	Kod	Nazwa JCWP	Rok najnowszych badań	Stan/potencjał ekologiczny	Stan chemiczny	Ocena stanu wód
5.	PLRW600017185552	Młynisko	przeniesienie	słaby stan ekologiczny	stan chemiczny poniżej dobrego	zły
6.	PLRW600017185572	Dopływ z gaj. Czmoń	przeniesienie	słaby stan ekologiczny	stan chemiczny poniżej dobrego	zły
7.	PLRW600017185589	Kanał Szymanowo-Grzybno	2017	umiarkowany potencjał ekologiczny	nie określono	zły
8.	PLRW600017185694	Olszynka	2019	zły potencjał ekologiczny	stan chemiczny poniżej dobrego	zły
9.	PLRW6000251857489	Głuszynka	2019	umiarkowany stan ekologiczny	stan chemiczny dobry	zły
10.	PLRW60002518567299	Racocki Rów	2019	słaby stan ekologiczny	stan chemiczny dobry	zły
11.	PLRW60002118573	Warta od Pyszącej do Kopli	2019	zły potencjał ekologiczny	stan chemiczny poniżej dobrego	zły
12.	PLRW600021185539	Warta od Moskawy do Pyszącej	2018	umiarkowany potencjał ekologiczny	nie określono	zły

Źródło: http:// www.gios.gov.pl

W załączniku nr 1 do rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w sprawie określenia w regionie wodnym Warty wód powierzchniowych i podziemnych wrażliwych na zanieczyszczenie związkami azotu ze źródeł rolniczych oraz obszaru szczególnie narażonego, z którego odpływ azotu ze źródeł rolniczych do tych wód należy ograniczyć[13] wymieniono jednolite części wód, które w tabeli nr 7 oznaczono kolorem. Zidentyfikowana zatem jest presja wynikająca ze źródeł rolniczych.

5.2.2 Wody podziemne.

Na terenie gminy Śrem, w północnej jej części, usytuowany jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa – Berlin. Jest to zbiornik o charakterze ponadregionalnym, o zasobach występujących w czwartorzędowych utworach wodonośnych i szacunkowych zasobach dyspozycyjnych wynoszących 350 000 m^3/d.

[13] Dziennik Urzędowy Województwa Wielkopolskiego z dnia 28 lutego 2017 r. poz. 1638

Gmina Śrem znajduje się na terenie trzech JCWPd, określanych jako objętość wód podziemnych w obrębie warstwy wodonośnej lub zespołu warstw wodonośnych:

- JCWPd nr 60 o kodzie PLGW600060,
- JCWPd nr 61 o kodzie PLGW600061,
- JCWPd nr 70 o kodzie PLGW600070.

W poniższej tabeli przedstawiono wyniki badań dotyczące jakości wód podziemnych przeprowadzonych w ostatnich latach dla JCWPd na terenie gminy Śrem.

Tabela 9 – Jakość wód jednolitych części wód podziemnych w punktach pomiarowo kontrolnych położonych w gminie Śrem.

L.p.	Kod	Numer JCWPd	Rok badań	Punkt pomiarowo kontrolny	Klasa jakości końcowa
1.	PLGW600060	60	2020	Orkowo (gm. Śrem)	III
2.	PLGW600060	60	2020	Dąbrowa (gm. Śrem)	III
3.	PLGW600061	61	2019	Śrem - miasto	IV
5.	PLGW600070	70	2020	Mchy (gm. Książ Wielkopolski)	III

Źródło: http:// www.gios.gov.pl

GZWP nr 150 usytuowany jest na obszarze JCWPd nr 60 i 61.

Na zasobach wód podziemnych bazują ujęcia wody zlokalizowane na terenie gminy Śrem i obsługujące zarówno gminę Śrem, jak i części sąsiednich gmin Brodnica, Czempiń oraz Kórnik. Na terenie gminy Śrem zlokalizowane są następujące ujęcia wody:

- ujęcie wody „Przywale" zaopatrujące stację uzdatniania wody w Śremie, zaopatrujące w wodę miasto oraz centralną część gminy, położone w północnej części miasta, bazujące na studniach głębinowych, ustanowione rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 5 lutego 2007 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Przywale" dla miasta Śremu na wniosek Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Śremie Sp. z o.o. gmina Śrem, powiat śremski, województwo wielkopolskie [14] oraz rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 24 sierpnia 2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie ustalenia strefy ochronnej ujęcia wody podziemnej „Przywale" dla miasta Śremu[15],

[14] (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego,Nr 32, poz. 812)
[15] (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 138, poz. 3092)

- ujęcie wody Nochowo zaopatrujące w wodę południową część gminy, bazujące na studniach głębinowych, dla którego Starosta Śremski decyzją z dnia 19 stycznia 2015 r. ustanowił strefę ochronną teren ochrony bezpośredniej,
- ujęcie wody Gaj zaopatrujące w wodę południowo–zachodnią część gminy, a także część gminy Brodnica i Czempiń, bazujące na studniach głębinowych, dla którego Starosta Śremski decyzją z dnia 19 stycznia 2015 r. ustanowił strefę ochronną teren ochrony bezpośredniej,
- ujęcie wody Dąbrowa zaopatrujące w wodę północno–wschodnią część gminy, a także część gminy Kórnik, bazujące na studniach głębinowych, dla którego Starosta Śremski decyzją z dnia 19 stycznia 2015 r. ustanowił strefę ochronną teren ochrony bezpośredniej,
- ujęcie wody Orkowo zaopatrujące w wodę tylko tę miejscowość, bazujące na studniach głębinowych, dla którego Starosta Śremski decyzją z dnia 19 stycznia 2015 r. ustanowił strefę ochronną teren ochrony bezpośredniej.

Jak wynika z powyższego tylko ujęcie wody „Przywale" w Śremie posiada ustanowioną strefę ochronną: teren ochrony bezpośredniej o powierzchni 50,18 ha oraz pośredniej o powierzchni 356 ha. Pozostałe ujęcia ustanowione mają tylko strefę ochronną teren ochrony bezpośredniej[16].

5.2.3 Obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej.

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego, zawierającymi między innymi granice zasięgów obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia p=1% oraz p=10% ustalono, że na obszarze gminy Śrem występują:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a ustawy Prawo wodne, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b ustawy Prawo wodne, tj. obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. c ustawy Prawo wodne, tj. obszar między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,
- obszar obejmujący tereny narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z treścią art. 77 ust. 1 pkt

[16] Na podstawie informacji zawartych na stronie www.sremskiewodociagi.pl (dostęp: 16.10.2019)

3 lit a oraz b ustawy Prawo wodne, zakazuje się m.in. gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody, jak również lokalizacji nowych cmentarzy. Jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich (tj. dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich), zgodnie z art. 77 ust. 3 ustawy Prawo wodne, może, w drodze decyzji, zwolnić od wymienionych wyżej zakazów, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód.

Zgodnie z art. 166 ust. 10 ustawy Prawo wodne planowana zabudowa oraz planowane zagospodarowanie terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nie może naruszać m.in. ustaleń planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza oraz ustaleń planu zarządzania ryzykiem powodziowym, nie może stanowić zagrożenia dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury oraz nie może utrudniać zarządzania ryzykiem powodziowym.

Na rysunku zmiany studium oznaczono obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Na tych terenach ustala się:

1) zakaz zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

2) dopuszczenie zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% i głębokości zalewu do 0,5 m[17], przy czym dla nowej zabudowy ustala się warunki:

a) wykonania budynku bez podpiwniczenia,
b) wyniesienia poziomu posadzki parteru budynku min. 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o p=1%,
c) umieszczenia urządzeń pozostających pod napięciem co najmniej 0,5 m powyżej poziomu wody powodziowej o p=1%,
d) zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości bądź zwiększających odporność konstrukcji na uciążliwości związane z wystąpieniem stanów wody mogących negatywnie oddziaływać na planowane obiekty, aby w efekcie uzyskać zmniejszenie strat powodziowych,
e) zabezpieczenia infrastruktury technicznej, zlokalizowanej na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią przed oddziaływaniem wód powodziowych, aby zmniejszyć straty powodziowe,
f) zabezpieczenia materiałów budowlanych i placu budowy w sytuacji zagrożenia powodziowego.

W ramach terenów przeznaczonych do zabudowy oznaczono symbolem „obszary z zakazem zabudowy, gdzie adaptacji będzie podlegać istniejące zagospodarowanie". Są to obszary szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary, gdzie

[17] Na rysunku zmiany studium są to tereny przeznaczone do zabudowy, z oznaczeniem zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, ale poza symbolem oznaczającym „obszary z zakazem zabudowy, gdzie adaptacji będzie podlegać istniejące zagospodarowanie".

prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, a głębokość zalewu jest powyżej 0,5 m. Dotyczy to obszarów istniejącej zabudowy, istniejącego zagospodarowania wspólnego dla danych działek gruntu lub terenów, na których obowiązują plany miejscowe przeznaczające tereny pod zabudowę.

Dla tych terenów w przypadku obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie (p=10%) lub średnie (p=1%) i głębokości zalewu powyżej 0,5 m:

a) dopuszcza się wyłącznie przebudowę, nadbudowę, remonty istniejących budynków,
b) ustala się zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi dotyczącymi obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

W przypadku opracowywania nowych planów miejscowych lub zmiany obowiązujących będą miały zastosowanie wszystkie ograniczenia, w tym zakaz lokalizowania nowych budynków. Wprowadzenie zakazu zabudowy tych terenów będzie wynikało z uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym za wprowadzone ograniczenie nie przysługuje odszkodowanie.

Zgodnie z art. 176 ustawy Prawo wodne:

1. W celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zakazuje się wykonywania robót lub czynności, które mogą wpływać na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym:

1) przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
2) uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
3) prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkadzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
4) wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
5) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
6) lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

2. Zakazów, o których mowa w ust. 1 pkt 1–5 nie stosuje się do robót związanych z utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych.

3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 nie dotyczy przejeżdżania rowerem wzdłuż wałów przeciwpowodziowych.

4. Jeżeli nie wpłynie to na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów określonych w ust. 1 pkt 1–5.

Zgodnie z art. 388 ust. 4 ustawy Prawo wodne wydanie decyzji, o których mowa w art. 176 ust. 4, następuje przed uzyskaniem decyzji wydawanych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Należy stosować przepisy aktualne na dzień sporządzania planów miejscowych.

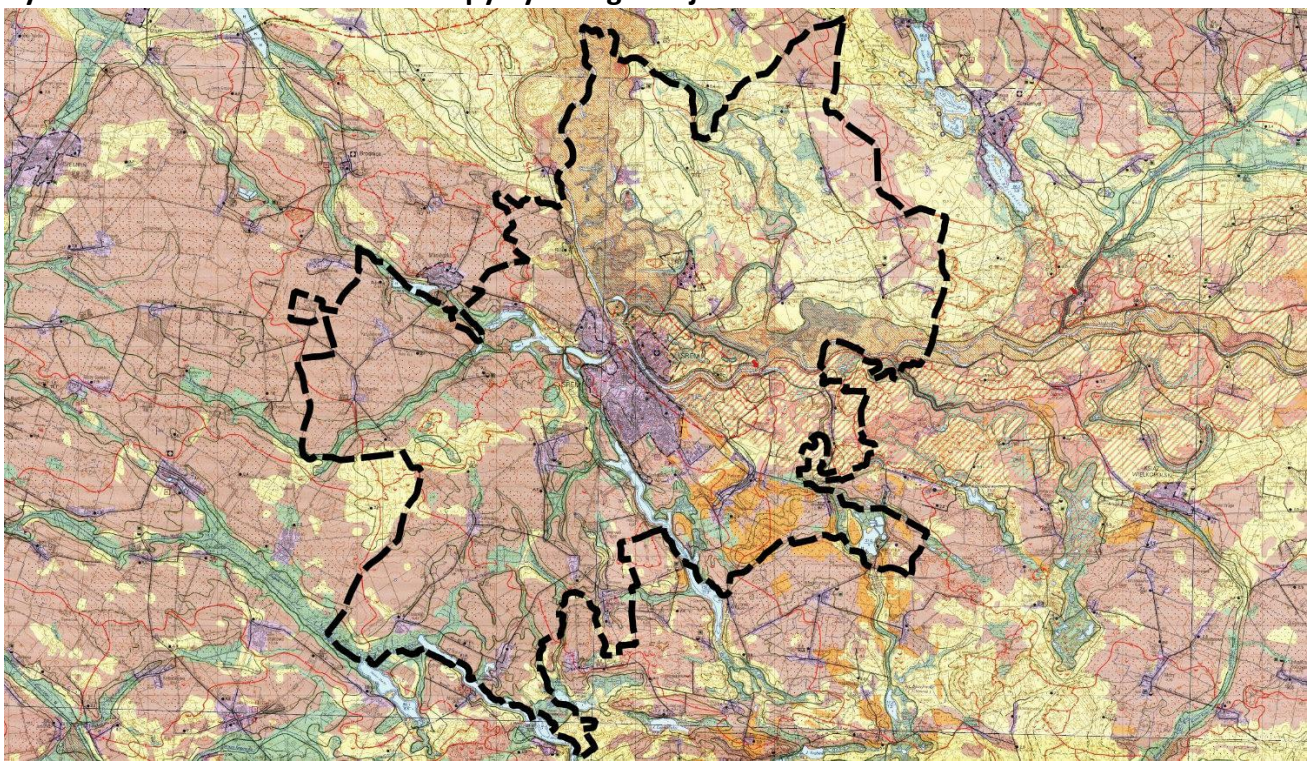
W celu zmniejszenia zagrożenia powodziowego konieczne jest niedopuszczanie do nadmiernego rozwoju roślinności na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią. Niekontrolowany rozwój roślinności prowadzi do podpiętrzenia przepływających wód wielkich, co w konsekwencji może zagrażać zalaniem przyległych terenów. W pasie terenu bezpośrednio przyległym do koryta rzeki nie powinny występować zarośla, krzewy i gęste skupiska drzew.

Nowe zalesienia lokalizowane na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią postuluje się uzgodnić z Zarządem Zlewni w Poznaniu.

W zmianie studium uwzględniono również obszary występowania wysokiego poziomu wód gruntowych (hydroizobata oznaczająca poziom zwierciadła wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1,0 m p.p.t.). Są to obszary, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia podtopień jest najwyższe. W przypadku obszarów planowanych do zabudowy należy uwzględnić uwarunkowania gruntowo-wodne i przed przystąpieniem do inwestycji sporządzić odpowiednią dokumentację hydrogeologiczną. Należy przy tym wziąć pod uwagę, że zabudowa danego terenu może wpływać na stosunki wodne terenów sąsiednich i taki wpływ należy ograniczyć. Podstawą określenia terenów, co do których istnieje prawdopodobieństwo podtopień była mapa hydrologiczna Polski i wyznaczone na niej hydroizobaty określające orientacyjną głębokość zwierciadła wody poniżej poziomu terenu (głębokość maksymalnie 1,0 m) – co pokazuje poniższy rysunek. Należy podejmować wszelkie działania zapobiegające osuszaniu obszarów naturalnie podmokłych. Takie obszary należy uwzględniać w opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia te są zbieżne z polityką przestrzenną na poziomie kraju i województwa. Ponadto obszary te są najbardziej predysponowane do zachowania naturalnych uwarunkowań.

Rysunek 3 – Gmina Śrem na tle mapy hydrologicznej Polski.



Źródło: www.geoportal.gov – mapa hydrologiczna Polski

5.2.4 Ochrona wód.

Kierunki działań uwzględniające PZPWW i KKRPMP to:

- zwiększenie skali sztucznej retencji, zarówno retencji małej poprawiającej zaopatrzenie rolnictwa w wodę, jak i retencji dużej na głównych ciekach wodnych,
- wzrost retencji korytowej przez konserwację międzywali bądź teras zalewowych rzek,
- prace melioracyjne porządkujące stosunki wodne, ograniczające stany ekstremalne,
- odnowa i ochrona ekosystemów wilgotnych,
- zadrzewienia i zalesienia,
- ochrona wód przed zanieczyszczeniami rolniczymi,
- ilościowa ochrona wód podziemnych oraz ochrona przed zanieczyszczeniami,
- renaturalizacja cieków wodnych (w tym odbudowa zdegradowanych środowisk wodnych),
- „oddawanie” rzekom terenów zalewowych,
- racjonalna gospodarka wodami opadowymi,
- wsparcie działalności oraz doposażanie jednostek straży pożarnej w sprzęt służący do usuwania skutków powodzi i podtopień.
- ochrona terenów podmokłych i niebieskiej infrastruktury przez unikanie zainwestowania zagrażającego zmianą ich stosunków wodnych i pogorszeniem jakości ekosystemów wodnych,

- wzmocnienie możliwości wypełniania funkcji przez korytarze ekologiczne w obrębie osnowy przyrodniczej poprzez powstrzymanie zabudowy ciągów dolin i rynien polodowcowych, a tam, gdzie jest to uzasadnione i możliwe, odbudowę zdegradowanych ekosystemów.

Ochronie podlegają wszystkie wody powierzchniowe o charakterze naturalnym. Ochrona czystości tych wód wiąże się z wyposażeniem zabudowy w sieć kanalizacji sanitarnej, kontrolą funkcjonowania zbiorników bezodpływowych, odbiorem i zagospodarowaniem lub unieszkodliwieniem odpadów, kontrolą stosowania środków ochrony roślin, nawozów w pobliżu wód, a także z istnieniem lub brakiem zieleni, stanowiącej naturalny filtr biologiczny, przechwytujący zanieczyszczenia spływające z pól uprawnych.

Należy podjąć działania na rzecz podniesienia klasy czystości wód powierzchniowych, pozwalające na osiągnięcie parametrów odpowiadających docelowym klasom czystości wód, a także poprawy jakości wód podziemnych, poprzez:

- kontynuację sukcesywnej realizacji kanalizacji sanitarnej na istniejących obszarach zabudowanych oraz nowych terenach budowlanych równocześnie z realizacją budynków,
- ochronę wód powierzchniowych przed zrzutem jakichkolwiek ścieków i wód zużytych bez oczyszczania, ochronę dolin, starorzeczy, łąk, bagien i mokradeł,
- ograniczenie spływów powierzchniowych z pól poprzez optymalne stosowanie środków ochrony roślin i sztucznych nawozów oraz wprowadzanie zieleni śródpolnej i przydrożnej w przestrzeni rolniczej gminy zgodnie z tzw. rozporządzeniem azotanowym, dotyczy to również przemysłowej hodowli zwierząt,
- likwidację dopływu ścieków.

Należy stosować specjalne warunki inwestowania na terenach narażonych na podtopienia. W tym celu pokazano na rysunku zmiany studium obszary płytkiego zalegania zwierciadła wód gruntowych (hydroizobaty dla zwierciadła wody gruntowej na głębokości mniejszej niż 1,0 m p.p.t.).

5.3 Rolnicza i leśna przestrzeń produkcyjna.

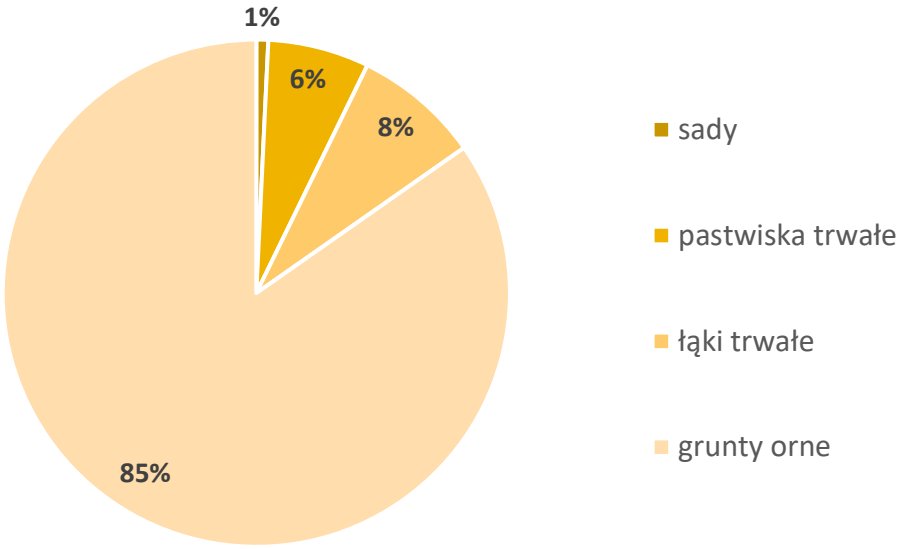
5.3.1 Rolnicza przestrzeń produkcyjna.

Gmina Śrem stanowi istotny ośrodek rolniczy w tej części Wielkopolski, a struktura rolniczej przestrzeni produkcyjnej jest dobrze rozwinięta i reprezentatywna dla obszaru tego regionu. W zakresie struktury własnościowej dominuje własność prywatna wraz ze spółdzielniami produkcji rolniczej. Mniejszy udział własnościowy ma Skarb Państwa oraz inne, pozostałe formy własności. W ciągu ostatnich 10 lat liczba podmiotów według działalności PKD: rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo wahała się i wynosiła w roku 2018: 85 podmiotów (średnio 92 przedsiębiorstwa w ciągu 10 lat).

Na podstawie udostępnionej mapy ewidencji gruntów i budynków (EGIB), grunty rolne niezabudowane w gminie Śrem zajmują 68% jej powierzchni. W ramach tej grupy

terenów zliczono grunty orne, łąki trwałe, pastwiska trwałe oraz sady. Największy udział w tej grupie mają grunty orne (85%). Z kolei łąki trwałe stanowią 8%, a pastwiska trwałe 6%. Najmniejszy udział (1%) należy do sadów. Przeanalizowane grunty rolne stanowią tym samym najbardziej znaczącą grupę gruntów w kontekście całej gminy Śrem, a ich strukturę przedstawia poniższy wykres.

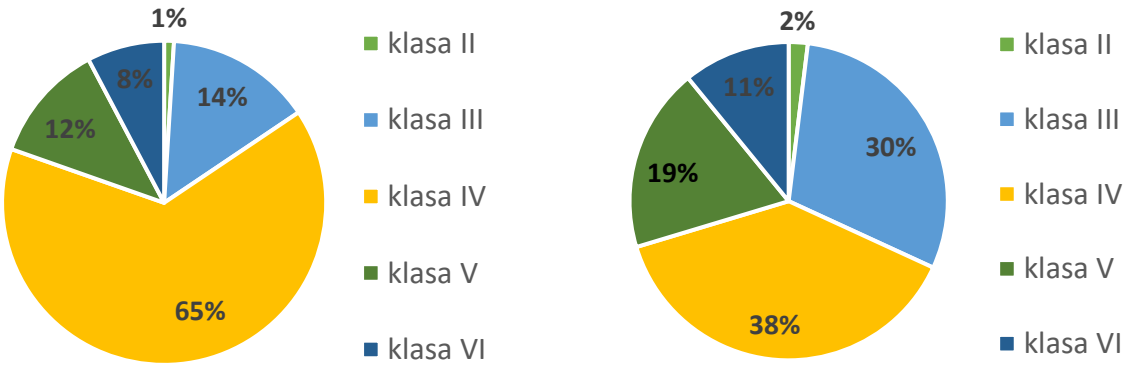
Wykres 11 – Struktura wybranych gruntów rolnych w gminie Śrem.



Źródło – własne na podstawie mapy ewidencji gruntów i budynków – SP Śrem 2019 r.

W zakresie gleboznawczej klasyfikacji gruntów należy stwierdzić, że w gminie Śrem 15% wszystkich gruntów rolnych stanowią grunty o bardzo dobrych, dobrych lub średnio dobrych klasach bonitacji (II i III). Najwięcej w grupie gruntów rolnych jest gruntów klas III. Natomiast w ramach gruntów ornych podobny udział powierzchniowy mają klasy III (30%) i klasy IV (38%). Porównanie pomiędzy obiema grupami pokazano na wykresie poniżej.

Wykres 12 – Porównanie struktury klas gruntów rolnych i gruntów ornych w gminie Śrem.



Struktura gruntów rolnych Struktura gruntów ornych

Źródło – własne na podstawie mapy ewidencji gruntów i budynków – SP Śrem 2019 r.

Grunty o największej przydatności rolniczej w gminie (biorąc pod uwagę uprawę zbóż), a więc grunty klas bonitacyjnych II i III, mają największy potencjał produkcyjny. Stanowią 32% grupy gruntów ornych i odpowiadają kompleksom 1, 2 i 4 rolniczej przydatności gleb, są to:

1 – kompleks pszenny bardzo dobry,
2 – kompleks pszenny dobry,
4 – kompleks żytni bardzo dobry.

Występują one w części gminy, na zachód od południowego przebiegu rzeki Warty i na południe od drogi wojewódzkiej nr 436. Jest to znaczna część gminy, w której dominuje krajobraz rolniczy. Największe, zwarte kompleksy znajdują się w okolicach Krzyżanowa, dalej w okolicach Kadzewa i Wyrzeki oraz Pyszącej, Binkowa i Ostrowa. W podobnych lokalizacjach występują również grunty orne o klasach bonitacji IVa i IVb, które stanowią niemal 40% wszystkich gruntów ornych i odpowiadają następującym kompleksom rolniczej przydatności gleb:

3 – kompleks pszenny wadliwy,
5 – kompleks żytni dobry,
8 – kompleks zbożowo-pastewny mocny.

Pozostałe grunty (30% wszystkich gruntów ornych ogółem) obejmują V i VI klasę bonitacyjną i odpowiadają kompleksom:

6 – kompleks żytni słaby,
7 – kompleks żytni bardzo słaby,
9 – kompleks zbożowo-pastewny słaby.

Występują one głównie w północno-wschodniej części gminy, na północ od rzeki Warty oraz w jej rozlewiskach w okolicach Łęgów Mechlińskich (miejscowości Łęg, Bystrzek). Występują one także w większym rozdrobnieniu na terenach podmokłych wzdłuż cieków wodnych oraz kompleksów leśnych.

W zakresie gruntów objętych podatkiem rolnym w 2020 roku przeanalizowano dane udostępnione przez Urząd Miejski w Śremie. W skali gminy powierzchnia gruntów, co do których odprowadzany jest podatek rolny, to 13868 ha fizycznych (67% powierzchni gminy) – co daje 12220 ha przeliczeniowych. Najwięcej powierzchni gruntów objętej podatkiem rolnym jest w Nochowie tj. 1148 ha. Z kolei miejscowości, w których powierzchnie tych gruntów przewyższają 500 ha to: Mórka, Błociszewo, Krzyżanowo, Dalewo, Śrem, Luciny, Zbrudzewo, Mechlin, Wyrzeka, Dąbrowa i Gaj.

Struktura własnościowa gruntów rolnych na obszarze gminy Śrem ulegała ciągłym zmianom od 1989 r. W toku analizy danych zgromadzonych przez Urząd Miejski w Śremie ustalono, że niemal 30% wszystkich gruntów objętych podatkiem rolnym to grunty będące własnością osób prawnych – pozostała część należy do osób fizycznych. Najwięcej gruntów będących własnością osób prawnych jest w Nochowie (605 ha). W dalszej kolejności w Śremie, Krzyżanowie, Mórce i Lucinach, w których łączna powierzchnia tych gruntów przewyższa 200 ha.

5.3.2 Uciążliwości odorowe.

Na terenie gminy Śrem nie występują zidentyfikowane problemy w zakresie uciążliwości odorowych. Istotną działalnością, która może w ten sposób oddziaływać na otoczenie jest przemysłowy chów lub hodowla zwierząt. Wymiar przemysłowy powoduje, że jest ona jednym z najbardziej ingerujących w środowisko przedsięwzięć. Oprócz często występujących uciążliwości odorowych, chów lub hodowla ma również ogromny udział w emisji gazów cieplarnianych do atmosfery - CO_2, a także metanu. W związku z powyższym, na potrzeby niniejszego opracowania, przenalizowano decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach w kontekście zwiększenia obsady zwierząt w DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza). Wzięto pod uwagę rejestr wydanych decyzji od 2005 r. do kwietnia 2020 r. Wynika z niego, że w gminie Śrem wydano łącznie 18 tego typu decyzji. Dotyczyły one zwiększenia obsady DJP, z czego 11 z nich dotyczyło zwiększenia obsady do wielkości większej niż 210 DJP. Decyzje takie wydano w miejscowościach: Wyrzeka, Dalewo, Kadzewo, Olsza i Błociszewo. Największe pod względem możliwej obsady są kurniki w Błociszewie (ponad 2000 DJP i ponad 10000 DJP).

5.3.3 Kierunki i zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Zgodnie z Planem zagospodarowania województwa wielkopolskiego[18] gmina Śrem jest podzielona na strefy:

1) strefę umiarkowanego rozwoju działalności rolniczej – obejmującą południową, południowo-wschodnią i północno-wschodnią część gminy, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

- kształtowanie kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy z uwzględnieniem obszarów najkorzystniejszych warunkach dla prowadzenia gospodarki rolnej,
- strefowanie rozwoju przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem relacji na styku różnych form użytkowania,
- stosowanie stref buforowych, w tym ochronnych, w postaci pasów zieleni ograniczających emisję odorów i substancji szkodliwych;

2) strefę ekstensywnego rozwoju działalności rolniczej – obejmującą zachodnią część gminy oraz obszary wzdłuż rzeki Warty na prawym brzegu, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

- zachowanie trwałych użytków zielonych, cieków i zbiorników wodnych, rowów melioracyjnych,
- zachowanie cennych ekosystemów fauny i flory na obszarach rolnych, w szczególności na obszarach o wysokiej wartości przyrodniczej (HNV),
- utrzymywanie i wprowadzanie zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, przywodnych, a także rozgraniczających sposób użytkowania, dla polepszenia funkcji ekologicznej i klimatycznej oraz poprawy walorów krajobrazowych i ograniczania erozji;

[18] uchwała Nr V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 r.

3) strefę ograniczania rozwoju działalności rolniczej, obejmującą miasto Śrem, gdzie obowiązują następujące ustalenia:

- ograniczanie rozwoju produkcji rolniczej,
- stosowanie stref buforowych, w tym ochronnych, w postaci pasów zieleni ograniczających emisję odorów i substancji szkodliwych.

Kierunki działań uwzględniające PZPWW i KKRPMP to:

- zachowanie gospodarki rolnej na glebach najwyższych klas bonitacyjnych,
- promocja programów rolno środowiskowych,
- wsparcie ekologicznej produkcji rolnej oraz odnowy tradycyjnych, regionalnych tras zwierząt i odmian roślin,
- ograniczanie erozji gleb,
- wprowadzanie zadrzewień do przestrzeni rolniczej, zwłaszcza wzdłuż jezior i rzek, mających na celu zabezpieczenie antyerozyjne dla gleb rolniczych i zabezpieczenie przed spływem do wód powierzchniowych substancji biogennych oraz jako refugia dla zwierząt,
- budowa i konserwacja oraz właściwa eksploatacja urządzeń melioracyjnych,
- wsparcie edukacji rolniczej i promocja wysokiej jakości żywności oraz produktów tradycyjnych i regionalnych,
- wzbogacenie wielkopowierzchniowych obszarów rolniczych zadrzewieniami śródpolnymi i zalesieniami.

Na rysunku zmiany studium wyznaczono również zielony pierścień metropolii zgodnie z planem dla MOF Poznania oraz korytarze ekologiczne rzeczne i lądowe.

5.3.4 Leśna przestrzeń produkcyjna.

Poziom lesistości w gminie Śrem w 2021 r. wynosił 15,9 %. Jest to wartość wyraźnie mniejsza od lesistości województwa wielkopolskiego, która kształtowała się w tym samy okresie na poziomie 25,8% oraz powiatu śremskiego na poziomie 19,6%.[19]

Lasy gminy są lasami sztucznymi, sadzonymi w XIX i XX w. Głównymi gatunkami występującymi w lasach są: sosna, dąb, olsza, klon, grab, wiąz, olcha i jesion. Zdecydowanie dominującym gatunkiem lasotwórczym jest sosna, której udział w drzewostanie przekracza 90%**.** Najwięcej lasów występuje w północnej, prawobrzeżnej części gminy, wchodzącej w skład Nadleśnictwa Babki, obrębu Kórnik. Są to uroczyska: Dąbrowa, Tesiny, Mechlin, Niesłabin, Zbrudzewo. Lasy zachodniej części gminy, podlegające Nadleśnictwu Konstantynowo, obręb Konstantynowo, obejmują uroczysko Nochowo. Do Nadleśnictwa Piaski, obrębu Piaski należą niewielkie fragmenty leśne w rejonie Olszy.

Pradolina Warciańsko-Odrzańska jest najbardziej zalesionym terenem gminy, przy jednocześnie wysokim udziale trwałych użytków zielonych. Drzewostany w obrębie pradoliny są w różnym wieku i mają zróżnicowany skład gatunkowy. Według ustawy o lasach lasy te pełnią funkcje ochronne. Ich zadaniem jest zachowanie niezmienionych

[19] dane GUS z dnia 31.12.2021

stosunków wodnych, glebowych i krajobrazowych, spełniają też funkcje rekreacyjne. Większe powierzchnie leśne występują na obszarach wydmowych w okolicach: Mechlina, Dąbrowy i Kalej, a szczególnie wartościowe są fragmenty lasów łęgowych w obrębie zalewowej terasy Warty terasy dennej – uroczyska Mechlin i Niesłabin.

W obrębie terenów wysoczyzn morenowych zalesienie jest niewielkie. Duży kompleks leśny występuje w obrębie Parku Krajobrazowego im. gen. Dezyderego Chłapowskiego (Lasy Błociszewskie).

5.3.1 Kierunki i zasady kształtowania leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Wskazane jest powiększenie powierzchni lasów na terenach słabych gleb, o ile nie stoi to w sprzeczności z celami ochrony przyrody.

Na rysunku zmiany studium wyznacza się tereny lasów oraz tereny preferowanych dolesień. Na tych terenach dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na wyznaczonych terenach lasów i preferowanych dolesień mogą znajdować się również inne użytki (w szczególności takie jak: drogi, wody, nieużytki, użytki zielone itd.). Dopuszcza się ich zachowanie, zgodne z obecnym użytkowaniem. Na terenach preferowanych dolesień, do czasu ich realizacji, można prowadzić gospodarkę rolną na dotychczasowych warunkach.

Ponadto dopuszcza się zalesienia na terenie gminy po łącznym spełnieniu poniższych warunków:

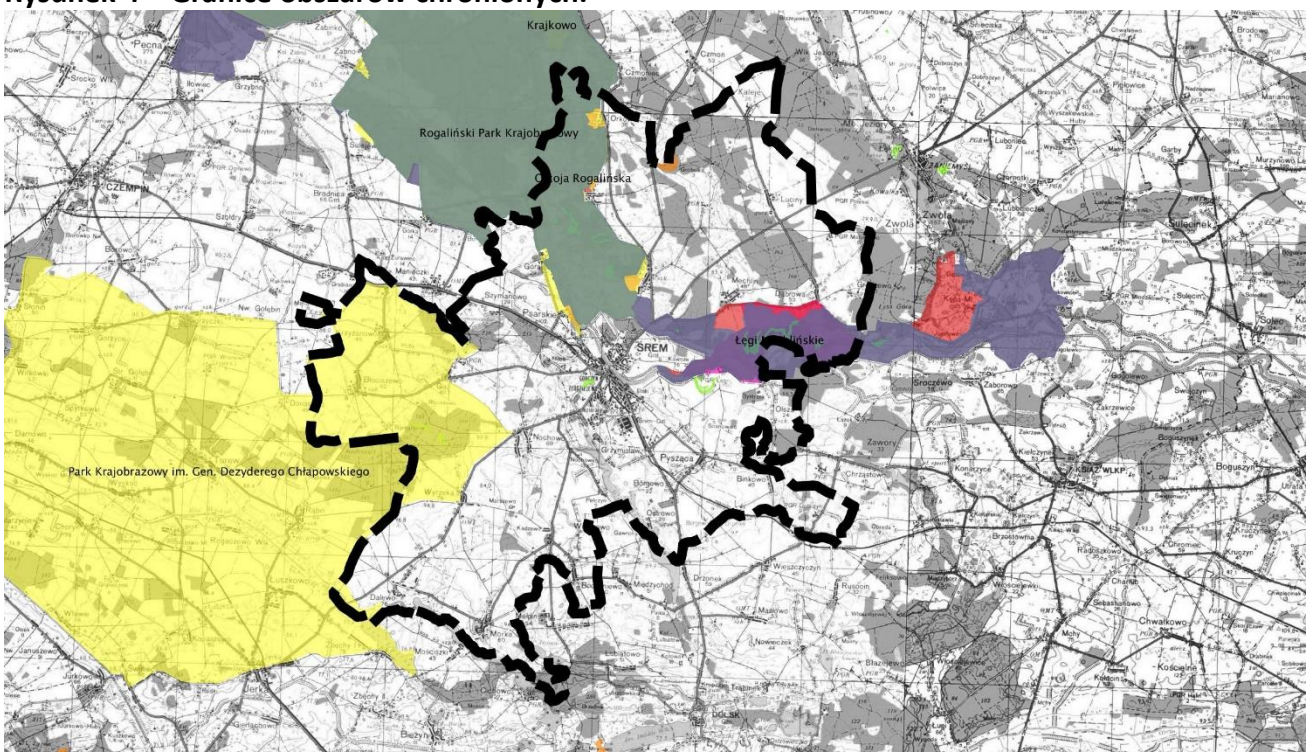
1) teren predysponowany do zalesienia znajduje się poza terenami użytków wodnych oraz poza obszarami, oznaczonymi na rysunku symbolami: M1, M2, M3, M4, MR, RZ, U, UP, US, ZC,
2) zalesienie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Zwiększanie zalesienia gminy jest istotnym elementem gospodarki przestrzennej, wskazywanym w każdym z dokumentów strategicznych wymienionych w rozdziale 3.

5.4 Formy ochrony przyrody.

W gminie Śrem występują liczne formy ochrony przyrody. Na poniższym rysunku uwidoczniono zarysy granic obszarowych form ochrony przyrody a w dalszych podrozdziałach omówiono po kolei każdą z nich.

Rysunek 4 – Granice obszarów chronionych.



Źródło: www.geoportal.gov.pl oraz http://geoserwis.gdos.gov.pl

Na obszarze gminy występują:

- obszar Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty,
- obszar Natura 2000 Ostoja Rogalińska,
- Rogaliński Park Krajobrazowy,
- Park Krajobrazowy im. gen Dezyderego Chłapowskiego,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Łęgi Mechlińskie”,
- rezerwat przyrody „Czmoń”,
- użytki ekologiczne,
- pomniki przyrody.

5.4.1 Obszar Natura 2000 - PLB300017 Ostoja Rogalińska.

Obszar ten został ustanowiony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 05.09.2007 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz. U. Nr 179, poz. 1275). Jest to obszar o ogólnej powierzchni 21763 ha, przy czym w gminie Śrem znajduje się 12% jego powierzchni, tj. 2652 ha.

Obszar leży na Nizinie Wielkopolskiej, na południe od Poznania. W części północnej zajmuje powierzchnię Wielkopolskiego Parku Narodowego, położonego na Pojezierzu

Wielkopolskim, w krajobrazie polodowcowym, o bardzo zróżnicowanej rzeźbie terenu, na lewym brzegu Warty.

Na terenie gminy Śrem obszar leży w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego, na obu brzegach Warty, na terenie Kotliny Śremskiej. Obszar zajmuje tu fragment doliny Warty, gdzie rzeka meandrując utworzyła na terasie zalewowej liczne starorzecza.[20]

Jest to ostoja średniej wielkości obejmująca dwa odmienne typy siedlisk. W części północnej pojezierza dominują siedliska grądów i borów mieszanych, w części południowej – dolina rzeczna z licznymi starorzeczami w otoczeniu zalewowych łąk i pastwisk oraz przeważających tu lasów łęgowych, a na wyższych położeniach grądów i borów. Jest to jedno z najważniejszych w kraju lęgowisk dzięcioła średniego, a także ważne miejsce dla migrujących ptaków blaszkodziobych.[21]

Największymi zagrożeniami dla obszaru są:

- bezpośrednie sąsiedztwo Poznania i jego przemysłu,
- presja turystyczna i rekreacyjna,
- dobre warunki wiatrowe dla lokalizacji elektrowni wiatrowych,
- zmiana stosunków wodnych,
- zanieczyszczenie wód,
- zasypywanie starorzeczy,
- wycinanie lasów łęgowych,
- zalesianie łąk, pastwisk oraz torfowisk i bagien,
- niepoprawna gospodarka leśna,
- błędnie prowadzona gospodarka odpadami.[22]

Nie przygotowano planu zadań ochronnych dla obszaru.

5.4.2 Obszar Natura 2000 – PLH300012 Rogalińska Dolina Warty.

Obszar ten został powołany decyzją Komisji Europejskiej z dnia 13 listopada 2007 r., która przyjęła 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). W zakresie prawa polskiego obowiązuje rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 13 marca 2017 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Rogalińska Dolina Warty (PLH300012) (Dz. U. poz. 981). Powierzchnia całego obszaru to 14753,6 ha. W ramach gminy Śrem znajduje się 2848 ha, czyli 20% ogółu obszaru.

Obszar obejmuje fragment pradoliny Warty na południe od Poznania, z unikalnym krajobrazem, gdzie rzeka meandrując utworzyła na terasie zalewowej liczne starorzecza i zastoiska. Otaczają je łąki i bagna. W dolinie zachowały się płaty lasów łęgowych (w tym zagrożonych w skali kraju łęgów wierzbowych i topolowych), a na wyższych terasach kompleksy grądów. Większą część obszaru (47,7%) pokrywają lasy, duży jest też udział gruntów ornych (ok. 25%) oraz łąk i pastwisk (ok. 23%).

[20] http://natura2000.gdos.gov.pl - standardowy formularz danych dot. PLB300017 Ostoja Rogalińska
[21] https://otop.org.pl
[22] http://ine.eko.org.pl

Charakterystyczną cechą obszaru jest grupa kilkuset okazałych starych dębów zwanych dębami rogalińskimi, które rosną w parku w Rogalinie.[23]

Występuje tu 5 gatunków zwierząt z Załącznika II Dyrektywy Siedliskowej, z czego największe znaczenie mają bezkręgowce: pachnica dębowa i kozioróg dębosz. Ze ssaków wymienionych w tym załączniku występują bóbr i wydra. Mimo że obszar nie jest obszarem ptasim a siedliskowym, warto wspomnieć, że występuje tu 14 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej, m.in.: bocian biały, bocian czarny i żuraw.

Największe zagrożenia dla obszaru stanowią zmiany stosunków wodnych, zanieczyszczenie wód i eutrofizacja, wycinanie lasów łęgowych.[24]

Dla Rogalińskiej Doliny Warty sporządzony został plan zadań ochronnych na mocy zarządzenia nr 2/13 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu.[25] Identyfikuje on zagrożenia dla siedlisk oraz wymienia działania ochronne. Są one wdrażane na konkretnie wyznaczonych terenach występujących siedlisk, zgodnie z załącznikiem nr 6 do zarządzenia.

Zgodnie z załącznikiem nr 3 do ww. zarządzenia zidentyfikowano istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu siedlisk roślin i zwierząt, które są przedmiotem ochrony obszaru Natura 2000. Poniższa tabela stanowi zestawienie tych zagrożeń i siedlisk występujących na obszarze gminy Śrem.

Tabela 10 – Siedliska i istniejące oraz potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu siedlisk w gminie Śrem.

L.p.	Przedmiot ochrony	Opis zagrożenia
1.	3720 Zalewane, muliste brzegi rzek z roślinnością *Chenopodion rubri* p.p. i *Bidention* p.p.	Istniejące. • Wnikanie obcych gatunków inwazyjnych, w szczególności uczepu amerykańskiego *Bidens frondosa* oraz rzepienia włoskiego *Xanthium albinum* • Nadmierny rozwój mozgi trzcinowatej *Phalaris arundiacea*
2.	6440 Łąki selernicowe *Cuidion dubii*	Istniejące: • Brak regularnych zalewów prowadzący do nadmiernego przesuszania siedliska i stopniowego zanikania gatunków diagnostycznych • Zbyt długie zalewy i brak okresu przesuszenia siedliska Potencjalne: • Brak koszenia skutkujący uruchomieniem procesów sukcesji wtórnej i stopniowym zarastaniem siedliska • Niewłaściwe użytkowanie: zbyt częste koszenie i nawożenie • Zmiana sposobu użytkowania terenu, np. zmiana na grunty orne

[23] http://natura2000.gdos.gov.pl - standardowy formularz danych dot. PLH300012 Rogalińska Dolina Warty
[24] http://ine.eko.org.pl
[25] Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 4757

L.p.	Przedmiot ochrony	Opis zagrożenia
3.	6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie *Arrhenatherion elatioris*	Istniejące: • Brak użytkowania kośnego prowadzący do pojawiania się gatunków zielnych niezwiązanych z siedliskiem oraz krzewów i drzew i zanikania gatunków typowych dla łąk świeżych Potencjalne: • Niewłaściwe użytkowanie: przenawożenie, zbyt niskie lub zbyt częste koszenie, podsiewanie, w tym gatunkami obcymi geograficznie • Zmiany sposobu użytkowania terenu, np. zmiana na grunty orne oraz zalesianie
4.	91F0 Łęgowe lasy dębowo-wiązowo-jesionowe *Fleario-Ulmetum*	Istniejące: • Wieloletnia gospodarka leśna prowadząca do zaburzenia struktury gatunkowej drzewostanów przejawiającej się zubożeniem (brak wiązów) oraz masowym występowaniem olszy czarnej • Brak odpowiedniej ilości martwego drewna • Brak naturalnego odnowienia drzewostanu (szczególnie dębu szypułkowego) • Presja wędkarska: wydeptywanie ścieżek, niszczenie płatów siedliska w związku z lokalizowaniem stanowisk wędkarskich, palenie ognisk oraz śmiecenie • Presja turystyczna: śmiecenie, palenie ognisk, ruch pojazdów (samochody i quady) • Zamieranie jesionu wyniosłego *Fraxinus excelsior* • Przesuszenie siedliska prowadzące do przekształcania się łeów w grądy (proces grądowienia) • Potencjalne: • Melioracje odwadniające i regulacje rzek prowadzące do pogorszenia stosunków wodnych • Eutrofizacja rzek • Zbyt liczna populacja kopytnych roślinożerców

Zgodnie z załącznikiem nr 5 do zarządzenia określono działania ochronne ze wskazaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszary ich wdrażania. Przedstawiono je w poniższej tabeli.

Tabela 11 – Działania ochronne dla zachowania właściwego stanu siedlisk w gminie Śrem.

L.p.	Działanie ochronne	Obszar wdrażania	Podmiot odpowiedzialny za wykonanie
Działania dotyczące ochrony czynnej siedlisk przyrodniczych, gatunków roślin i zwierząt oraz ich siedlisk			
1.	Ograniczanie ruchu pojazdów w dolinie rzeki Warty, obejmujące w szczególności ograniczenie dostępu pojazdów do	dz. nr 232/1 i 232/2, obręb Zbrudzewo	Sprawujący nadzór nad obszarem w porozumieniu z

L.p.	Działanie ochronne	Obszar wdrażania	Podmiot odpowiedzialny za wykonanie
	starorzeczy i brzegu rzeki, poprzez postawienie barier na drogach dojazdowych do starorzeczy. Jednorazowo w pierwszym roku obowiązywania PZO		właścicielem lub zarządcą nieruchomości.
2.	Działanie obligatoryjne: Ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe, trwałych użytków zielonych; Zachowanie siedlisk przyrodniczych położonych na trwałych użytkach zielonych. Corocznie – począwszy od drugiego roku obowiązywania PZO.	Siedlisko 6440: dz. nr 119, obręb Góra, Siedlisko 6510: dz. nr 119 i 58/1, obręb Góra oraz dz. nr 365 i 366, obręb Mechlin	Miejscowy nadleśniczy lub inny zarządca nieruchomości
3.	Działanie fakultatywne: Koszenie w terminie 15 VI – 30 IX w sposób nieniszczący runi roślinnej i pokrywy glebowej na wysokości 5-15 cm, z pozostawieniem 5-10% nieskoszonej powierzchni każdego roku w innym miejscu maksymalnie 2 pokosy rocznie. Możliwość wypasu w terminie 21 VII – 12 X przy obsadzie zwierząt nie więcej niż 1 DJP/ha i obciążeniu pastwiska nie więcej niż 5t/ha (10 DJP/ha). Niestosowanie nawożenia azotem powyżej 60 kg/ha w trakcie roku. Począwszy od drugiego roku obowiązywania PZO.	Siedlisko 6510: dz. nr 119 i 58/1, obręb Góra	Miejscowy nadleśniczy lub inny zarządca nieruchomości
4.	Pozostawienie martwego drewna wydzielającego się naturalnie.	Siedlisko 91F0: dz. nr 55/4, 55/39, 56/3, 57/1, 57/3, 57/18, 57/21, 57/22, 57/25, 58/1, 61/32, obręb Psarskie	Miejscowy nadleśniczy lub inny zarządca nieruchomości
Działania dotyczące uzupełniania stanu wiedzy o przedmiotach ochrony i uwarunkowaniach ich ochrony			
5.	Inwentaryzacja terenowa dokumentująca rozmieszczenie siedliska i stan jego ochrony.	Siedlisko 3270: dz. nr 80/2, 87/3, 89/1, 96/1, 96/2, 96/3 obręb Góra; 5/1, 7/1, 68/24, 68/26, 68/27, 71/2, 73, 77, 79/1, obręb Orkowo; 56/3, 56/9, 56/10, 56/11, 56/13, 56/15, obręb Psarskie	Sprawujący nadzór nad obszarem Natura 2000

L.p.	Działanie ochronne	Obszar wdrażania	Podmiot odpowiedzialny za wykonanie
6.	Ocena stanu ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków z zastosowaniem metodyki monitoringu, o którym mowa w art. 12 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody a także raportów, o których mowa w art. 38 tej ustawy. W piątym i dziesiątym roku obowiązywania PZO.	Siedlisko przyrodnicze 6510: dz. nr 119, obręb Góra Pachnica dębowa *osmoderma erenita* dz. nr 117/2 obręb Góra	Sprawujący nadzór nad obszarem Natura 2000

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania w zmianie studium Siedlisko 91F0 zlokalizowane jest częściowo na obszarze oznaczonym jako teren przeznaczony do zabudowy. Jest to teren istniejącej zabudowy zabytkowego zespołu pałacowego z pałacem neogotyckim i parkiem. Obecnie w pałacu funkcjonuje dom pomocy społecznej. Zabudowa zrealizowana jest poza obszarem ww. siedliska, a park jest zagospodarowany zgodnie z planem ochrony. Teren w zmianie studium oznaczony jest jednym symbolem ze względu na spójność zagospodarowania parku i całego zespołu pałacowego. Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu muszą być zgodne z planem ochrony dla obszaru Natura 2000.

5.4.3 Rogaliński Park Krajobrazowy.

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). Powierzchnia obszaru objętego tą formą ochrony przyrody to 12682 ha, z czego w gminie Śrem znajduje się 1753,3 ha (prawie 14% całego obszaru). Celem ochrony jest zachowanie jednego z największych w Europie siedlisk dębów szypułkowych porastających w tym rejonie dolinę Warty oraz unikatowej rzeźby terenu, na którą składają się liczne starorzecza występujące na terasie zalewowej i nadzalewowej.

Park zlokalizowany jest w środkowej Wielkopolsce, około 20 km na południe od Poznania. Znajduje się w granicach gmin: Kórnik, Mosina, Brodnica i Śrem. Większa część parku położona jest na obszarze Kotliny Śremskiej. Rzeźba terenu została ukształtowana głównie w okresie wycofywania się lądolodu zlodowacenia bałtyckiego. W związku z tym, na terenie parku występują zróżnicowane formy rzeźby terenu: moreny czołowe, sandry, ozy, wydmy oraz fragment Pradoliny Warciańsko-Odrzańskiej.

Wody powierzchniowe tworzą zarówno wody płynące, jak i zbiorniki wodne, z czego dominującym elementem jest rzeka Warta. Przylegające obszary należą do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i to one stanowią ważne uwarunkowanie,

które zapewnia trwałość starorzeczy. Dzięki temu starorzecza, zlokalizowane w obrębie terasy zalewowej, podlegają okresowemu odtwarzaniu i zasilaniu. W gminie Śrem, właśnie tereny nadwarciańskie, należą do starorzeczy rzeki Warty i to one reprezentują obszar parku w gminie.

Obszar parku charakteryzuje się bardzo dużymi walorami krajobrazowymi, co zawdzięcza urozmaiconej rzeźbie terenu oraz przebiegowi rzeki Warty. Dominuje tu zatem krajobraz rozległej doliny rzecznej z mozaiką starorzeczy, łąk, pól uprawnych, lasów i zadrzewień.

Szata roślinna parku liczy 730 roślin naczyniowych. Do najcenniejszych gatunków należą: fiołek mokradłowy, goryczka wąskolistna, goździk pyszny, goździk siny, groszek błotny, kosaciec syberyjski, kruszczyk błotny, nasięźrzał pospolity, selernica żyłkowana i starodub łąkowy. Spośród rzadkich zwierząt występujących na opisywanym terenie większość to gatunki związane ze środowiskiem wodno-błotnym oraz ze starymi, zamierającymi dębami: płazy, gady, ryby oraz owady.[26]

Największym zagrożeniem dla przyrody tego terenu jest zaburzenie naturalnego reżimu przepływów Warty. Brak corocznych wiosennych wezbrań oraz późnoletnich i jesiennych niżówek wpływa negatywnie na siedliska i gatunki związane z doliną rzeki. Negatywny wpływ na walory parku ma silna penetracja terenu przez wędkarzy, coraz częściej odnotowuje się niszczenie terenu przez quady czy motocykle terenowe. Ponadto zagrożeniem dla tego obszaru jest bliskość Poznania i innych większych miejscowości, takich jak: Mosina, Śrem, Puszczykowo i związany z tym rozwój budownictwa mieszkalnego.[27]

Zgodnie z uchwałą Nr LI/979/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego do szczególnych celów ochrony należy:

- zachowanie kompleksu zbiorowisk roślinnych związanych funkcjonalnie z doliną rzeki Warty,
- zachowanie populacji rzadko występujących oraz zagrożonych wyginięciem gatunków roślin, zwierząt i grzybów występujących w dolinie Warty,
- zachowanie walorów biocenotycznych oraz bogactwa gatunkowego lasów porastających dno doliny Warty oraz stopniowa renaturalizacja obszarów leśnych zniekształconych przez nadmierny udział drzewostanów sosnowych,
- zachowanie zgrupowań okazałych dębów szypułkowych rosnących na obszarze doliny Warty,
- zachowanie obecnego charakteru koryta Warty oraz charakterystycznych elementów geomorfologii doliny, w szczególności – starorzeczy w różnych stadiach lądowienia,
- zachowanie urozmaiconego krajobrazu doliny Warty wraz z unikatowymi panoramami widokowymi,
- zachowanie elementów dziedzictwa kulturowego wraz z ich otoczeniem.

[26] crfop.gdos.gov.pl
[27] http://www.zpkww.pl

Zgodnie z ww. uchwałą na terenie Parku wprowadza się następujące zakazy:

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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,
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych,
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

5.4.4 Park Krajobrazowy im. gen. Dezyderego Chłapowskiego.

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. r. 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). Cały obszar parku liczy ma powierzchnię 17323 ha. Na obszarze gminy Śrem znajduje się 2813,51 ha (16% powierzchni całego obszaru).

Park leży w zachodniej części województwa wielkopolskiego w granicach gmin: Kościan, Krzywiń, Czempiń i Śrem. Niemal w całości mieści się na Nizinie Kościańskiej (tylko niewielki fragment wchodzi w skład mezoregionu Pojezierze Krzywińskie) charakteryzującej się równinnym, płaskim krajobrazem o deniwelacjach nieprzekraczających kilku metrów. Opisywany obszar cechuje się ubogą siecią cieków wodnych, z których największym jest rów Wyskoć (położony częściowo w południowej części gminy Śrem), przecinający park z zachodu na wschód. Sieć hydrologiczną tworzy także znaczna liczba drobnych zbiorników śródpolnych oraz jezioro Zbęchy na południowym krańcu parku. W obniżeniach terenu oraz w dolinach cieków znajdują się łąki, najlepiej wykształcone nad jeziorem Zbęchy. Park posiada krajobraz o charakterze typowo rolniczym, gdzie lesistość wynosi zaledwie 15%, a lasy to niewielkie śródpolne kompleksy. Charakterystyczną cechą jest obecność w krajobrazie sieci różnorodnych zadrzewień śródpolnych założonych wzdłuż dróg oraz na rozległych kompleksach ornych. W krajobrazie rolniczym parku znajdują się małe wsie, często z zabytkowymi dworami oraz okazałym drzewostanem przylegających parków.

Dotąd w parku zanotowano blisko 700 gatunków grzybów, wśród nich 19 bardzo rzadkich i chronionych, na przykład ozorek dębowy, żagwica listkowata czy kilka gatunków gwiazdoszy. W parku występuje także 900 gatunków roślin naczyniowych, w tym gatunki rzadkie i chronione. Należą do nich między innymi: podejźrzon marunowy, podkolan biały, starodub łąkowy, goździk pyszny i listera jajowata. Wśród bezkręgowców dominują owady. Najliczniejsze grupy to: chrząszcze, motyle, muchówki i błonkówki. Każda z nich szacowana jest na około 700 gatunków. Wśród owadów stwierdzono również wiele gatunków bardzo rzadkich, chronionych i ginących.

Najliczniejszą grupą zwierząt są ptaki (130 gatunków lęgowych). Licznie występuje żuraw, łabędź niemy (podczas przelotów również łabędź krzykliwy), kruk, kuropatwa, potrzeszcz, ortolan i gąsiorek. W drobnych zbiornikach wodnych i ciekach występuje 12 gatunków płazów, w tym kumak nizinny i traszka grzebieniasta. Stwierdzono również występowanie 40 gatunków ssaków.

Celem ochrony parku jest zachowanie unikatowego, historycznego krajobrazu rolniczego z siecią zadrzewień śródpolnych, ukształtowanego niemal 200 lat temu przez generała Dezyderego Chłapowskiego.[28]

Zgodnie z uchwałą Nr XLIV/858/14 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego zmienioną uchwałą nr XLVIII/1087/18 do szczególnych celów ochrony należy:

- zachowanie historycznej sieci zadrzewień śródpolnych o dużych wartościach przyrodniczych, krajobrazowych, naukowo-dydaktycznych i kulturowych,
- zachowanie i popularyzacja zrównoważonego krajobrazu rolniczego,
- zachowanie populacji rzadkich i chronionych gatunków grzybów, roślin i zwierząt oraz ich siedlisk.

Zgodnie z ww. uchwałami na terenie Parku wprowadza się następujące zakazy:

[28] http://www.zpkww.pl

- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów 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, przy czym zakaz nie dotyczy realizacji przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz Parku,
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej,
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych, za wyjątkiem tej części parku, która stanowi drogi publiczne,
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych,
- (§ 4 w ust. 1 pkt 7) budowania nowych obiektów budowlanych (z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej) w pasie szerokości 100 m od:
    - linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych,
    - zasięgu lustra wody w sztucznych zbiornikach wodnych usytuowanych na wodach płynących przy normalnym poziomie piętrzenia określonym w pozwoleniu wodnoprawnym, o którym mowa w art. 389 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

Ust. 4 rozporządzenia mówi, że ww. zakaz budowania nowych obiektów dotyczy w obszarze gminy Śrem tylko Jeziora Gajewskiego, a ust. 5: zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt. 7 nie dotyczy obszarów przeznaczonych pod zabudowę w studiach

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
W zmianie studium jest wyznaczony przy Jeziorze Gajewskim teren zabudowy – jest to zabudowa istniejąca, a zasięg terenu został wyznaczony w oparciu o istniejące zagospodarowanie, zgodne z wydanymi decyzjami administracyjnymi.

Dodatkowo ust. 2 mówi, że „Zakazy, o których mowa w ust. 1 rozporządzenia, nie dotyczą ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gmin oraz decyzji o warunkach zabudowy obowiązujących w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały."

5.4.5 Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy „Łęgi Mechlińskie".

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 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).

Zespół położony jest w dolinie rzeki Warty, na wschód od Śremu. Obejmuje kompleks nadrzecznych lasów łęgowych wraz z rozległym obszarem bagiennych łąk o powierzchni 780,89 ha, położonym po obu stronach Warty, w Kotlinie Śremskiej. W większości są to tereny zalewowe. Największe powierzchnie zajmują lasy grądowe z dębami szypułkowymi, wiązami i jesionami. Nad brzegami starorzeczy rosną także olsze czarne. Lesistość zespołu wynosi 27,2%. Nadzór nad zespołem sprawuje Burmistrz Śremu.

Celem ochrony jest zachowanie wodnych, podmokłych i wilgotnych siedlisk przyrodniczych o dużych wartościach krajobrazowych, naukowo-dydaktycznych, charakterystycznych dla zalewowej doliny rzeki Warty i obiektów kulturowych.[29]

Celem ochrony zespołu jest zachowanie wodnych, podmokłych i wilgotnych siedlisk przyrodniczych o dużych wartościach krajobrazowych, naukowo-dydaktycznych, charakterystycznych dla zalewowej doliny rzeki Warty i obiektów kulturowych.
Zgodnie z ww. uchwałą na obszarze zespołu przyrodniczo-krajobrazowego zabrania się:

- niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obszaru,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- uszkadzania i zanieczyszczania gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,

[29] https://piaski.poznan.lasy.gov.pl

- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,
- umieszczania tablic reklamowych.

Należy mieć na uwadze, że w 2015 roku została zmieniona ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu. Wprowadzono narzędzia ustawowe umożliwiające wprowadzenie szczegółowych regulacji dotyczących lokalizacji reklam. Usystematyzowano również nazewnictwo dotyczące reklam. Zatem przy stosowaniu zapisów dotyczących zakazów na obszarze zespołu przyrodniczo-krajobrazowego należy stosować wykładnię celowościową wprowadzonych zakazów, gdyż nazewnictwo jest nieadekwatne do obecnego stanu prawnego.

5.4.6 Rezerwat przyrody „Czmoń”.

Rezerwat przyrody "Czmoń" został 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). Jego powierzchnia to 23,57 ha.

Rezerwat położony jest na granicy gmin Śrem i Kórnik. W fizyczno-geograficznej regionizacji Polski leży na obszarze mezoregionu Kotliny Śremskiej. Jest to rezerwat leśny, fitocenotyczny. Celem ochrony jest zachowanie, ze względów naukowych i dydaktycznych, jednego z najlepiej zachowanych fragmentów lasów dębowo-grabowych środkowej Wielkopolski z przestojami starych drzew, bogatą florą wiosenną oraz chronionymi gatunkami roślin.

Struktura lasu jest wielowarstwowa, utworzona z warstwy drzew, podszytu, warstwy zielnej i bardzo słabo rozwiniętej warstwy mszystej. Najwyższe piętro tego lasu zróżnicowane jest na dwa poziomy: wyższy utworzony przez dąb szypułkowy (Quercus robur) i jesion wyniosły (Fraxinus excelsior) oraz niższy, w którym dominuje grab zwyczajny (Carpinus Betulus) i klon jawor (Acer pseudoplatanus). Warstwa runa charakteryzuje się bardzo wysokim w wielu miejscach pełnym pokryciem. W jej skład wchodzą liczne gatunki tworzące charakterystyczny aspekt wiosenny. Na uwagę zasługują występujące tam gatunki podlegające ochronie całkowitej lub częściowej.

Ochronie całkowitej podlegają: kruszczyk szerokolistny (Epipactis helleborin), lilia złotogłów (Lilium martagon), listera jajowata (Listera ovata) oraz podkolan biały (Platanthera bifolia.)[30]

Dla rezerwatu opracowano 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". Zgodnie z tym rozporządzeniem celem ochrony przyrody w rezerwacie jest zachowanie ekosystemów żyznych lasów liściastych z bogactwem siedlisk i różnorodnością biotyczną. Plan ten identyfikuje zagrożenia a także określa sposoby eliminacji lub ograniczania istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych oraz ich skutków, które przedstawia poniższa tabela:

Tabela 12 – Zagrożenia oraz sposoby eliminacji lub ograniczenia istniejących i potencjalnych zagrożeń oraz ich skutków w gminie Śrem.

L.p.	Identyfikacja zagrożenia	Sposoby eliminacji lub ograniczania istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych oraz ich skutków
1.	W pododdziałach 92 f, k pinetyzacja i procesy bielicowania w glebie powodowane występowaniem drzewostanów sosnowych na siedliskach lasu świeżego. Brak młodego pokolenia dębu szypułkowego i innych gatunków grądowych.	Ukierunkowanie i przyspieszenie regeneracji spinetyzowanego grądu przez założenie i ogrodzenie czterech powierzchni po 0,3 ha każda. Na powierzchniach tych należy usunąć sosnę zwyczajną, a następnie posadzić wieloletnie sadzonki: dębu szypułkowego, lipy drobnolistnej, jesionu wyniosłego, wiązu szypułkowego oraz klonu polnego
2.	Nielegalne wycinanie i pozyskiwanie suchych drzew.	Budowa rogatek. Intensyfikacja kontroli Straży Leśnej.
3.	Obniżenie poziomu wód gruntowych.	Kontrola zastawek. Utrzymywanie poziomu wód gruntowych na siedliskach wilgotnych na poziomie 70 cm.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem wprowadza się ustalenia dotyczące eliminacji lub ograniczenia zagrożeń zewnętrznych. W sąsiedztwie rezerwatu w pasie szerokości 200 m od granicy rezerwatu:

- nie zmieniać kategorii użytkowania gruntu z wyjątkiem zmiany na las,
- wyłączyć tereny spod zabudowy,
- utrzymywać obecne stosunki wodne, gospodarując zasobami wodnymi na niezmienionym poziomie.

Zmiana studium zachowuje kierunki zagospodarowania tożsame z dotąd obowiązującym dokumentem. Nie planuje się żadnej zabudowy w pasie szerokości

[30] https://babki.poznan.lasy.gov.pl

200 m od granicy rezerwatu. Jedynym zagospodarowaniem jest tutaj istniejąca droga wojewódzka nr 434.

5.4.7 Użytki ekologiczne.

Na obszarze gminy Śrem znajduje się 14 użytków ekologicznych. 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). Jedynie 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).

Wszystkie użytki ekologiczne mają na celu zachowanie wilgotnych, podmokłych i wodnych siedlisk przyrodniczych o dużych wartościach krajobrazowych i naukowo-dydaktycznych.

Tabela 13 - Spis użytków ekologicznych występujących w gminie Śrem.

L.p.	nazwa	pow. [ha]	opis	położenie
1.	Bagienko	4,8	zbiornik wodny z przyległymi szuwarami i fragmentem podmokłej łąki; niewielkie jeziorko z przyległymi szuwarami w centrum Śremu	Miejski Park Ekologiczny im. Wł. Puchalskiego w Śremie, część działek o nr ewid. 718, 719, 1238, 1239, 1240, 1241 i 2099
2.	Żowiniec	16,42	starorzecze Warty	uroczysko Niesłabin Leśnictwa Mechlin Nadleśnictwa Babki, oddz. nr 170 wydz. i, oddz. 172 wydz. g, i, oddz. 173 wydz. h, oddz. 175 wydz. a, b, d, f, oddz. 177 wydz. c
3.	Bobrzysko	4,03	starorzecze Warty	uroczysko Niesłabin Leśnictwa Mechlin Nadleśnictwa Babki, oddz. 176 wydz. d
4.	Potop	4,47	starorzecze Warty	uroczysko Niesłabin Leśnictwa Mechlin Nadleśnictwa Babki, oddz. 171 wydz. g, oddz. 174 wydz. a
5.	Jeziorko	3,98	starorzecze Warty	uroczysko Zbrudzewo Leśnictwa Mechlin Nadleśnictwa Babki, oddz. 181 wydz. f, g
6.	Stara Warta	3,38	starorzecze Warty	uroczysko Mechlin Leśnictwa Mechlin Nadleśnictwa Babki, oddz. 192 wydz. c, d, f
7.	Samotnie	3,92	starorzecze Warty	uroczysko Mechlin Leśnictwa Mechlin Nadleśnictwa Babki, oddz. 193 wydz. b, c, d, f
8.	Przesmyk	13,98	starorzecze Warty	uroczysko Mechlin Leśnictwa Mechlin Nadleśnictwa Babki, oddz. 193 wydz. g, oddz. 194 wydz. h, i, j, n, p, r, s, w

L.p.	nazwa	pow. [ha]	opis	położenie
9.	Łokcie I	10,67	starorzecze Warty	uroczysko Mechlin Leśnictwa Mechlin Nadleśnictwa Babki, oddz. 195 wydz. d, h, oddz. 197 wydz. b, c, d, f
10.	Łokcie II	7,78	starorzecze Warty	uroczysko Mechlin Leśnictwa Mechlin Nadleśnictwa Babki, oddz. 195 wydz. m, oddz. 198 wydz. f, g
11.	Żurawiec	2,51	śródleśny mocno zarośnięty zbiornik wodny	uroczysko Mechlin Leśnictwa Mechlin Nadleśnictwa Babki, oddz. 195 wydz. g
12.	Kocanki	1,44	wilgotna zalewowa łąka	uroczysko Mechlin Leśnictwa Mechlin Nadleśnictwa Babki, oddz. 191 wydz. n
13.	Żabie oczka	8,38	śródleśne zbiorniki wodne i podmokłe łąki; uroczysko	uroczysko Błociszewo Leśnictwa Błociszewo Nadleśnictwa Konstantynowo, oddz. 228 wydz. d, oddz. 231 wydz. d, oddz. 234 wydz. g, j
14.	Starorzecza w Łęgu	7,6006	starorzecze Warty i przyległe podmokłe łąki	Łęg, dz. o nr ewid. 40/5 i 40/6, obręb Bystrzek

Źródło: http://crfop.gdos.gov.pl – [dostęp 26-03-2020]

Zgodnie z ww. uchwałą na obszarze użytków ekologicznych zabrania się:

- niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obszaru,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- uszkadzania i zanieczyszczania gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej,
- likwidowania, zasypywania i przekształcania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych,
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych,
- zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką.

5.4.8 Pomniki przyrody.

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GDOŚ, w gminie Śrem występują liczne pomniki przyrody. Szczegóły podano w tabeli poniżej.

Tabela 14 – Spis pomników przyrody występujących w gminie Śrem.

L.p.	typ i rodzaj	gatunek drzewa	nazwa własna	lokalizacja	Obowiązujący akt prawny
1.	pojedynczy (drzewo)	wiąz szypułkowy (*Ulmus laevis*)	SYLWESTER	dz. 28/7, obręb Śrem, przy głównym wejściu do Parku Miejskiego im. Powstańców Wielkopolskich	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
2.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	MARIAN	dz. 414/3, obręb Śrem, pomiędzy ul. Franciszkańską i Zielińskiego (w stronę ul. Dutkiewicza)	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
3.	pojedynczy (drzewo)	olsza czarna (*Alnus glutinosa Gaertn.*)	MAGDALENA	dz. nr 1322/5, obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 170/XVI/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody: w Śremie na promenadzie nad Wartą i przy ul. Adama Mickiewicza oraz w Kadzewie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4641)
4.	pojedynczy (drzewo)	jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior L.*)	HELIODOR	dz. nr 1322/5, obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 170/XVI/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody: w Śremie na promenadzie nad Wartą i przy ul. Adama Mickiewicza oraz w Kadzewie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4641)
5.	pojedynczy (drzewo)	jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior L.*)	STANISŁAW	dz. nr 1322/5, obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 170/XVI/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody: w Śremie na promenadzie nad Wartą i przy ul. Adama Mickiewicza oraz w Kadzewie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4641)
6.	pojedynczy (drzewo)	olsza czarna (*Alnus glutinosa Gaertn.*)	AGNIESZKA	dz. nr 1322/5, obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 170/XVI/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia

L.p.	typ i rodzaj	gatunek drzewa	nazwa własna	lokalizacja	Obowiązujący akt prawny
					pomników przyrody: w Śremie na promenadzie nad Wartą i przy ul. Adama Mickiewicza oraz w Kadzewie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4641)
7.	pojedynczy (drzewo)	olsza czarna (*Alnus glutinosa* Gaertn.)	MAŁGORZATA	dz. 1322/6, obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
8.	pojedynczy (drzewo)	jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior* L.)	PIOTR	dz. 1322/7, obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
9.	pojedynczy (drzewo)	olsza czarna (*Alnus glutinosa* Gaertn.)	KATARZYNA	dz. 1322/8, obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
10.	pojedynczy (drzewo)	olsza czarna (*Alnus glutinosa* Gaertn.)	ANNA	dz. 1322/8, obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
11.	pojedynczy (drzewo)	olsza czarna (*Alnus glutinosa* Gaertn.)	BARBARA	dz. 1322/9, obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
12.	pojedynczy (drzewo)	jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior L.*)	DANIEL	dz. 1322/9, obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 170/XVI/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody: w Śremie na promenadzie nad Wartą i przy ul. Adama Mickiewicza oraz w Kadzewie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4641)

L.p.	typ i rodzaj	gatunek drzewa	nazwa własna	lokalizacja	Obowiązujący akt prawny
13.	pojedynczy (drzewo)	jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior* L.)	TOMASZ	dz. 1322/10, obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
14.	pojedynczy (drzewo)	olsza czarna (*Alnus glutinosa* Gaertn.)	MARIA	dz. 1322/10, obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
15.	pojedynczy (drzewo)	jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior* L.)	JAN	dz. 1322/10 obręb Śrem, promenada nad Wartą	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
16.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	STEFAN	dz. 1334, obręb Śrem, ul. Adama Mickiewicza 7	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
17.	pojedynczy (drzewo)	lipa szerokolistna (*Tilia platyphyllos L.*)	LUCYNA	dz. nr 1364/1, obręb Śrem, ul. Adama Mickiewicza 55	uchwała Nr 170/XVI/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody: w Śremie na promenadzie nad Wartą i przy ul. Adama Mickiewicza oraz w Kadzewie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4641)
18.	pojedynczy (drzewo)	żywotnik zachodni (*Thuja occidentalis*)	KRZYWY	dz. nr 1366, obręb Śrem, ul. Adama Mickiewicza 59	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
19.	pojedynczy (drzewo)	kasztanowiec biały (*Aesculus hippocastanum L.*)	KARTOGRAF	dz. nr 1396, obręb Śrem, ul. Adama Mickiewicza 46	uchwała Nr 170/XVI/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody: w Śremie na promenadzie nad Wartą i przy ul. Adama

L.p.	typ i rodzaj	gatunek drzewa	nazwa własna	lokalizacja	Obowiązujący akt prawny
					Mickiewicza oraz w Kadzewie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4641)
20.	pojedynczy (drzewo)	lipa drobnolistna (*Tilia cordata* Mill.)	SYNERGIA	dz. nr 2054, obręb Śrem, ul. Adama Mickiewicza 56	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
21.	pojedynczy (drzewo)	klon zwyczajny (*Acer platanoides* L.)	PAWEŁ	dz. nr 2235/2, obręb Śrem, Plaża Miejska nad J. Grzymisławskim, przy placu do grilla	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
22.	skupisko (4 drzewa)	cis pospolity (*Taxus baccata* L.)	CISY FRANCISZKAŃSKIE	dz. nr 423, obręb Śrem, ul. Poznańska 13, przed wejściem do kościoła pofranciszkańskiego	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
23.	skupisko (2 drzewa)	cis pospolity (*Taxus baccata* L.)	CISY CMENTARNE	dz. nr 782, obręb Śrem, na cmentarzu parafialnym przy ul. Cmentarnej	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
24.	skupisko (2 drzewa)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	DĘBY PRZY ZAUŁKU	dz. nr 2741/1, obręb Śrem, ul. Michałowskiego 2	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
25.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	MIESZKO	dz. 54/2, obręb Gaj, przy drodze gminnej, obok zabudowań fermy w Gaju	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
26.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	ZYGMUNT	dz. 87/4, obręb Góra, w parku, miedzy pałacem a rzeką Wartą	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)

L.p.	typ i rodzaj	gatunek drzewa	nazwa własna	lokalizacja	Obowiązujący akt prawny
27.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	CEZARY	dz. 87/4, obręb Góra, w parku, na południowy-wschód od pałacu	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
28.	pojedynczy (drzewo)	lipa szerokolistna (*Tilia platyphyllos* L.)	LIPA NAD WARTĄ	dz. 87/4, obręb Góra, w parku, za pałacem	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
29.	pojedynczy (drzewo)	lipa drobnolistna (*Tilia cordata Mill.*)	LIPA CZESŁAWA	dz. o nr ewid. 248/2, obręb Kadzewo, Kadzewo 15	uchwała Nr 170/XVI/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody: w Śremie na promenadzie nad Wartą i przy ul. Adama Mickiewicza oraz w Kadzewie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4641)
30.	pojedynczy (drzewo)	lipa drobnolistna (*Tilia cordata Mill.*)	LIPA ZBIGNIEWA	dz. o nr ewid. 248/2, obręb Kadzewo, Kadzewo 15	uchwała Nr 170/XVI/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody: w Śremie na promenadzie nad Wartą i przy ul. Adama Mickiewicza oraz w Kadzewie (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4641)
31.	pojedynczy (drzewo)	klon zwyczajny (*Acer platanoides* L.)	HRABIA	dz. nr 21/2, obręb Krzyżanowo, we wschodniej części parku	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
32.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	STRAŻNIK	dz. nr 21/2, obręb Krzyżanowo, w północnej części parku, po lewej stronie dojazdu do pałacu	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
33.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy	OLGIERD	dz. nr 21, obręb Bystrzek, przed budynkiem pałacu w Łęgu	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w

L.p.	typ i rodzaj	gatunek drzewa	nazwa własna	lokalizacja	Obowiązujący akt prawny
		(*Quercus robur* L.)			sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
34.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	WŁADYSŁAW	dz. nr 145, obręb Mechlin, w zachodniej części parku, na zachód od dworu nad rowem	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
35.	skupisko (5 drzew)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	JAROSŁAW ROGER RYSZARD ZBIGNIEW IGNACY	dz. nr 145, obręb Mechlin, w południowej części parku	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
36.	skupisko (3 drzewa)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	ANDRZEJ MARIAN JERZY	dz. nr 145, obręb Mechlin, po lewej stronie alei prowadzącej do dworu	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
37.	skupisko (2 drzewa)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	EDWARD MATEUSZ	dz. nr 145, obręb Mechlin, w północno-wschodniej części parku	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
38.	skupisko (2 drzewa)	platan zachodni (*Platanus occidentalis* L.)	JEREMI MARCIN	dz. nr 145, obręb Mechlin, w parku przy zajeździe do dworu	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
39.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	ŁĘŻEK	dz. nr 5193, obręb Mechlin, oddz. 193d Leśnictwa Mechlin, na polanie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Łęgi Mechlińskie”	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
40.	pojedynczy (drzewo)	sosna zwyczajna (*Pinus sylvestris* L.)	OSTOJA	dz. nr 254, obręb Mórka, na cmentarzu parafialnym	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)

L.p.	typ i rodzaj	gatunek drzewa	nazwa własna	lokalizacja	Obowiązujący akt prawny
41.	pojedynczy (drzewo)	żywotnik zachodni (*Thuja occidentalis*)	JÓZEF	dz. nr 382, obręb Mórka, przy kościele	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
42.	pojedynczy (drzewo)	lipa drobnolistna (*Tilia cordata* Mill.)	TERESA	dz. nr 382, obręb Mórka, przy kościele	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
43.	pojedynczy (drzewo)	żywotnik zachodni (*Thuja occidentalis*)	FRANCISZEK	dz. nr 383, obręb Mórka, przed budynkiem plebanii	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
44.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	WETERAN	dz. nr 5178, obręb Niesłabin, oddz. 178a Leśnictwa Mechlin	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
45.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	DRĄGAL	dz. nr 5178, obręb Niesłabin, oddz. 178a Leśnictwa Mechlin	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
46.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	WOJCIECH	dz. nr ewid. 236, obręb Orkowo	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
47.	pojedynczy (drzewo)	wiąz szypułkowy (*Ulmus laevis*)	MAREK	dz. nr ewid. 227/5, obręb Orkowo, przy posesji nr 22	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
48.	pojedynczy (drzewo)	topola czarna (*Populus nigra* L.)	SZELERKA	dz. nr ewid. 129, obręb Ostrowo, na łące za sadami	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody

L.p.	typ i rodzaj	gatunek drzewa	nazwa własna	lokalizacja	Obowiązujący akt prawny
					na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
49.	skupisko (inny)	bluszcz pospolity (*Hedera helix* L.)	BLUSZCZ NADWARCIAŃSKI	dz. nr ewid. 61/4, 61/33, obręb Psarskie, w lesie dębowym na skarpie nadwarciańskiej, za oczyszczalnią ścieków w Śremie	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
50.	pojedynczy (drzewo)	lipa drobnolistna (*Tilia cordata* Mill.)	JASMIN	dz. nr ewid. 486, Psarskie, ul. Fiołkowa 21	uchwała Nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
51.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	HUBERT	dz. nr ewid. 5186/2, obręb Zbrudzewo, oddz. 186b Leśnictwa Mechlin	uchwała Nr 53/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5426)
52.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	DĄB ŚREMIAK	dz. nr ewid. 113, obręb Mechlin, ok. 40 m na zachód od pomnika przyrody „Aleja lipowa w Mechlinie”	uchwała Nr 454/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody „Dąb Śremiak” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 5427)
53.	skupisko (91 drzew)	kasztanowiec biały (*Aesculus hippocastanum L.*)	ALEJA KASZTANOWCOWA W SZYMANOWIE	dz. nr ewid. 15, obręb Szymanowo	uchwała Nr 350/XXXVII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 września 2017 r. w sprawie pomnika przyrody "Aleja kasztanowcowa w Szymanowie" (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 6196)
54.	skupisko (192 drzewa)	lipa drobnolistna (*Tilia cordata* Mill.) – 153 szt., lipa szerokolistna (*Tilia platyphyllos*) – 31 szt.,	ALEJA LIPOWA W MECHLINIE	dz. nr ewid. 39, obręb Mechlin	uchwała Nr 27/IV/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2019 r. poz. 10003)

L.p.	typ i rodzaj	gatunek drzewa	nazwa własna	lokalizacja	Obowiązujący akt prawny
		dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.) – 5 szt., robinia akacjowa (*Robinia pseudoacacia*) – 1 szt., grusza pospolita (*Pyrus communis*) – 2 szt.			
55.	skupisko (132 drzewa)	klon zwyczajny (*Acer platanoides* L.) - 90 szt., platan zachodni (*Platanus occidentalis* L.) - 27 szt., jesion wyniosły (*Fraxinus excelsior* L.) – 15 szt.	-	dz. nr ewid. 49, obręb Psarskie	rozporządzenie Nr 3/91 Wojewody Poznańskiego z dnia 22 marca 1991 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 6, poz. 84)
56.	skupisko (172 drzewa)	kasztanowiec biały(*Aesculus hippocastanum L.*) – 167 szt., klon zwyczajny (*Acer platanoides* L.) – 5 szt.	ALEJA KASZTANOWCOWA W BŁOCISZEWIE	dz. nr ewid. 44, 131, obręb Błociszewo	uchwała Nr 169/XVI/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie pomnika przyrody „Aleja kasztanowcowa w Błociszewie” (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 4640)
57.	skupisko (4 drzewa)	dąb szypułkowy	DĘBY HELENKI	dz. nr ewid. 198/8, obręb Śrem	uchwała Nr 57/VI/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie

L.p.	typ i rodzaj	gatunek drzewa	nazwa własna	lokalizacja	Obowiązujący akt prawny
		(*Quercus robur* L.)			ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 2804)
58.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	PIAST	dz. nr ewid. 28/7, obręb Śrem	uchwała Nr 57/VI/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 2804)
59.	pojedynczy (drzewo)	dąb szypułkowy (*Quercus robur* L.)	LUDWIK	dz. nr ewid. 1293, obręb Śrem	uchwała Nr 57/VI/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 2804)

Źródło: http://crfop.gdos.gov.pl – [dostęp 26-03-2020]

Zgodnie z uchwałą nr 453/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie pomników przyrody na terenie gminy Śrem celem ochrony pomników przyrody jest zachowanie ich wartości przyrodniczej i krajobrazowej.

W stosunku do pomników przyrody wprowadza się następujące zakazy:

- niszczenia, uszkadzania lub przekształcania obiektu lub obszaru,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym lub przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych,
- uszkadzania i zanieczyszczania gleby,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych,
- zmiany sposobu użytkowania ziemi,
- umieszczania tablic reklamowych.

W stosunku do pomników przyrody, w ramach czynnej ochrony, ustala się:

- obowiązek monitorowania oznakowania pomników przyrody i uzupełniania jego braku,
- obowiązek monitorowania stanu zdrowotnego pomników przyrody oraz wykonywania prac pielęgnacyjnych i zabezpieczających na potrzeby ochrony przyrody w ramach zabiegów pielęgnacyjnych oraz w sytuacjach zagrożenia bezpieczeństwa użytkowników nieruchomości, na których rosną bądź nieruchomości sąsiednich,

- wykonywanie działań w celu utrzymania właściwego stanu pomników przyrody i realizacji celów ochrony.

5.4.9 Kierunki działań w zakresie obiektów i obszarów chronionych ze względu na walory przyrodnicze.

Wszystkie formy ochrony przyrody występujące na obszarze gminy Śrem podlegają ochronie wynikającej z przepisów odrębnych i nadrzędnych w stosunku do niniejszego dokumentu. Należy przestrzegać ustaleń, które wynikają z przepisów szczegółowych ustanowionych dla poszczególnych obszarów i form ochrony przyrody, w tym tych opisanych w poprzednich punktach. W przypadku zmiany przepisów dotyczących nakazów, zakazów czy dopuszczeń na poszczególnych terenach, należy stosować przepisy aktualne na dzień uchwalania planów miejscowych.

Oprócz alei pomnikowych wyróżnionych na rysunku zmiany studium, proponuje się do objęcia ochroną istniejące aleje drzew posiadające cechy, które warto chronić. Niektóre z nich wymagają uzupełnienia drzewostanu. Oznaczenie obejmuje również aleje projektowane, których lokalizację należy uwzględnić w zagospodarowaniu sąsiednich terenów. Sposób realizacji projektowanych alei uzależnia się od rozwiązań komunikacyjnych danej drogi.

Dla wszystkich form ochrony przyrody obowiązują również m.in. przepisy ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r. poz. 916, z późn. zm.), mówiące o tym, że ustanowione zakazy nie dotyczą:

- wykonywania zadań wynikających z planu ochrony, zadań ochronnych lub planu zadań ochronnych,
- wykonywania zadań na rzecz obronności kraju i bezpieczeństwa państwa,
- prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem powszechnym,
- realizacji inwestycji celu publicznego w rozumieniu art. 2 pkt 5 ustawy z dnia,27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej, dalej „inwestycją celu publicznego”.

5.5 Szata roślinna i świat zwierzęcy.

5.5.1 Szata roślinna.

Zgodnie z regionalizacją geobotaniczną Polski Matuszkiewicza (IGiZ PAN Warszawa 2008) gmina Śrem leży w Podprowincji Środkowoeuropejskiej Właściwej, Dziale Brandenbursko-Wielkopolskim, Krainie Środkowowielkopolskiej w dwóch okręgach:

- Kórnicko-Miłosławskim: podokręgi Mosiński (B.2.2.a), Doliny Warty „ujście Prosny-Poznań” (B.2.2.b) oraz Kórnicki (B.2.2.c);
- Kościańsko-Opalenickim – podokręg Kościański (B.2.3.d).

W gminie Śrem, z uwagi na znaczny udział terenów doliny Warty, dominuje roślinność łęgowa. Wzdłuż Warty i na obszarze jej terasy zalewowej potencjalną roślinność naturalną stanowią nadrzeczne łęgi wierzbowo-topolowe. Nadrzeczny łęg jesionowo-wiązowy dominuje w obszarze Łęgów Mechlińskich. W części

wysoczyznowej gminy Śrem może występować również niżowy łęg wiązowo-dębowy i jesionowo-olszowy. W gminie występują również obszary grądu środkowoeuropejskiego – odmiana śląsko-wielkopolska zarówno w formie ubogiej i żyznej. W mniejszych skupiskach w zachodniej części gminy w okolicach Błociszewa i Nochowa występują również kontynentalne bory mieszane sosnowo-dębowe.[31]

W gminie występują lasy sztuczne, które były sadzone w XIX i XX w. Gatunkami głównymi są: sosna, dąb, olsza, grab, buk, lipa, świerk, modrzew. Zdecydowanie dominującym gatunkiem lasotwórczym jest sosna, której udział w drzewostanie przekracza 90%. Tworzy ona głównie bory świeże, rzadziej bory mieszane świeże, na utworach eolicznych i wydmach na terenach Obrębu Kórnik. Najbardziej zalesionym obszarem gminy jest pradolina Warty, a drzewostany tam występujące mają zróżnicowany wiek oraz skład gatunkowy.

5.5.2 Świat zwierzęcy.

Fauna gminy Śrem jest typowa dla nizin środkowopolskich. Do najlepiej rozpoznanych grup systematycznych należą kręgowce, zwłaszcza ptaki. Wśród bezkręgowców najliczniejszą grupę stanowią: owady, mięczaki i pajęczaki. Na terenie gminy Śrem występują chronione i rzadkie gatunki (m.in. paź żeglarz oraz szlaczkoń szafraniec). Wśród chrząszczy na uwagę zasługuje fakt występowania kozioroga dębosza. Mięczaki są reprezentowane przez około 40 gatunków, w tym największego krajowego ślimaka - winniczka.

W licznych wodach powierzchniowych okolic Śremu występuje około 30 gatunków ryb. Na terenie gminy stwierdzono występowanie 12 gatunków płazów, w tym rzadko spotykanej w Polsce rzekotki drzewnej i kumaka nizinnego. Z gadów występuje tylko jeden wąż – zaskroniec, a od 1997 r. stwierdzono występowanie żółwi błotnych. Jaszczurki są reprezentowane przez: padalca, jaszczurkę zwinkę i żyworodną.

Na terenie gminy stwierdzono dotychczas występowanie blisko 200 gatunków ptaków, w tym m.in. bociana czarnego, kani, błotniaka stawowego i łąkowego, bąka bączka, gągoła oraz orła bielika.[32]

5.6 Jakość powietrza atmosferycznego.

Roczna ocena jakości powietrza w 2021 r. w województwie wielkopolskim opublikowana przez WIOŚ w Poznaniu dla strefy wielkopolskiej według kryteriów odniesionych do ochrony zdrowia ludzi wykazała przekroczenie i zaliczenie do klasy C całej strefy z uwagi na przekroczenia stężenia pyłu PM10, z benzo(a)pirenu B(a)P oraz pyłu zawieszonego PM10, do klasy C1 pyłu PM2.5 oraz klasy D2 i ozonu O_3. W przypadku pozostałych mierzonych substancji nie zanotowano przekroczeń i tym samym strefę wielkopolską zakwalifikowano w tym zakresie do klasy A. Do strefy wielkopolskiej zaliczono również gminę Śrem. Jako główną przyczynę przekroczeń na terenie gminy należy wskazać oddziaływanie emisji związanych z indywidualnym ogrzewaniem budynków (sektorem bytowo-komunalnym).

[31] regionalizacja geobotaniczna wg. Matuszkiewicza (IGiZ PAN Warszawa 2008)
[32] Podstawowe opracowanie ekofizjograficzne dla gminy Śrem (2007)

Gmina Śrem oferuje dotacje celowe z budżetu gminy Śrem[33], które mogą być udzielane na dofinansowanie kosztów inwestycji w zakresie ochrony środowiska i gospodarki wodnej, realizowanych na terenie gminy Śrem, polegających na:

1) likwidacji pieców węglowych i ich zastąpieniu:

- kotłem gazowym,
- kotłem elektrycznym lub urządzeniem elektrycznym będące bezpośrednim źródłem energii cieplnej,
- kotłem olejowym,
- pompą ciepła;

2) montażu pompy ciepła będącej jedynym źródłem ciepła służącym ogrzewaniu pomieszczeń i wody użytkowej;
3) montażu w systemie grzewczym źródła wykorzystującego energię odnawialną typu kolektor słoneczny, pompa ciepła.

5.6.1 Ochrona powietrza.

W celu ochrony powietrza należy stosować do celów grzewczych i technologicznych paliwa niskoemisyjne oraz odnawialne źródła energii takie, jak: panele fotowoltaiczne, pompy ciepła, itp. Działania te mają na celu sukcesywne całkowite przejście na energię pozyskiwaną bez udziału paliw kopalnych.

Ponadto należy wprowadzać nasadzenia drzew w pobliżu zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż linii wiatru, zapewniając przewietrzanie ciągów komunikacyjnych i zachowując naturalne ciągi cyrkulacyjne powietrza. Projektowanie linii zabudowy nowych osiedli mieszkaniowych winno uwzględniać „przewietrzanie" tej zabudowy względem głównych kierunków panujących wiatrów: zachodnich i południowo-zachodnich.

Należy egzekwować wymóg ograniczenia zasięgu uciążliwego oddziaływania inwestycji – do granic działki inwestora, a także preferować lokalizowanie zakładów o technologiach nieemitujących pyłów.

5.7 Klimat lokalny.

Klimat na terenie gminy posiada cechy klimatu umiarkowanego, z dużymi wpływami mas powietrza morskiego i kontynentalnego. Zgodnie z regionalizacją klimatyczną R. Gumińskiego, obszar gminy znajduje się w obrębie Dzielnicy Środkowej, charakteryzującej się korzystnymi warunkami klimatycznymi. Jest on modyfikowany ukształtowaniem terenu, podłożem, występowaniem lasów, obszarów zadrzewionych, zakrzewionych oraz otwartych przestrzeni rolniczych.

Opierając się na klasyfikacji klimatu Köppena i Geigera, klimat ten został sklasyfikowany jako Cfb (klimat oceaniczny). W ciągu roku średnie opady wynoszą 524 mm. Najsuchszym miesiącem jest luty, z 25 mm opadów. Natomiast w lipcu opady osiągają wartość szczytową, ze średnią miesięczną 74 mm. Amplituda opadów

[33] Uchwała nr 313/XXVIII/2021 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie udzielania dotacji celowej na dofinansowanie kosztów inwestycji w zakresie ochrony środowiska i gospodarki wodnej (Dz. Urz. Woj. Wlkp. z 2021 r., poz. 5118)

pomiędzy najsuchszym a najbardziej mokrym miesiącem wynosi 49 mm. Opady są umiarkowane i są mniejsze niż potencjalne parowanie w ciągu roku. Prowadzi to do przesuszania powierzchni ziemi, zwłaszcza na otwartych terenach rolniczych.

Średnia roczna temperatura na obszarze gminy Śrem wynosi 8,4 °C. Najcieplejszym miesiącem w roku jest lipiec ze średnią temperaturą 18,1 °C, zaś najzimniejszy to styczeń ze średnią -2,8 °C. Wahania roczne temperatur wynoszą 20,9 °C.[34] Długość okresu bez przymrozków to nawet 210 dni. Okres wegetacyjny wynosi 220 – 240 dni w roku i zwiększył się w ciągu dekady o 20 dni.

Dominującym kierunkiem wiatru jest w gminie wiatr zachodni i południowo-zachodni. Najsilniejsze wiatry wieją w styczniu, wówczas wiatr z prędkością powyżej 61 km/h wieje średnio 1,8 dnia. Dominują wilgotne masy powietrza polarno-morskie, które pochodzą z północnej części Oceanu Atlantyckiego. Najwięcej dni słonecznych przypada na sierpień (7,8 dni), a najwięcej dni zachmurzonych przypada na grudzień (20,2 dni).[35]

5.7.1 Działania w zakresie poprawy funkcjonowania środowiska i ochrony klimatu.

Zmiany klimatyczne na Ziemi stały się faktem. W chwili obecnej najistotniejszym działaniem jest całkowite odejście od paliw kopalnych. Konieczne jest przekształcanie gospodarki w taki sposób, by było to możliwe. Dostępne są dane, które pokazują związek przyczynowo-skutkowy działań ludzkości w zaistniałe zmiany w zakresie klimatu. W tej sytuacji planowanie przestrzenne jest dziedziną, w której wiele można dokonać.

Pożądane działania uwzgledniające PZPWW i KKRPMP to:

- ochrona przed zabudową terenów podmokłych oraz terenów w bezpośrednim sąsiedztwie wód powierzchniowych,
- zachowanie i pielęgnację istniejących użytków wodnych jako istotnego elementu systemów odwadniających zainwestowane tereny,
- ochrona użytków wodnych przed zanikaniem wskutek zmiany użytkowania, kanalizowania i likwidacji – dotyczy to w szczególności tych użytków wodnych, które znajdują się w obszarach zabudowy,
- duże nasycenie terenów zabudowy zielenią o zróżnicowanej strukturze, wykonywanie nasadzeń drzew w celu obniżenia temperatury lokalnej i zwiększenia wilgotności powietrza,
- zachowanie i pielęgnację istniejącej wartościowej zieleni w postaci: skwerów, zieleńców, szpalerów oraz grup drzew i krzewów, terenów zieleni rekreacyjnej, placów zabaw itp.,
- realizacja miejsc małej retencji w sąsiedztwie każdego rodzaju zabudowy, budowa wodnych placów zabaw, placów deszczowych, wykorzystywania naturalnego ukształtowania terenu w celu opóźnienia spływu wód opadowych,

[34] na podstawie danych portalu https://pl.climate-data.org
[35] na podstawie danych portalu https://www.meteoblue.com

- realizacja programu retencji wód opadowych i roztopowych na terenie całej gminy,
- lokalizacja zieleni w postaci szpalerów drzew i zieleni niskiej w pasach drogowych oraz na terenach komunikacji, tj. parkingi, place manewrowe,
- realizacja zadrzewień śródpolnych w obszarach gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjncych,
- realizacja zalesień na gruntach rolnych słabych klas bonitacyjnych,
- duże nasycenie zielenią terenów przemysłowych i działalności gospodarczej z preferencją lokalizacji zieleni izolacyjnej,
- wprowadzanie zieleni osłonowej wokół istniejących i projektowanych obiektów zaburzających kompozycje krajobrazów,
- promowanie odnawialnych źródeł energii dla potrzeb indywidualnych oraz dla potrzeb budynków użyteczności publicznej czy zabudowy produkcyjnej,
- realizacja sprawnego i wygodnego systemu transportu publicznego,
- realizacja nasadzeń niskich w ciągach komunikacyjnych i na terenach otwartych, nasadzenia tzw. łąk antysmogowych, ograniczenie podkaszania zieleni niskiej w celu zachowania odpowiedniej wilgotności oraz właściwości oczyszczania powietrza,
- minimalizacja skutków eksploatacji złóż kruszywa naturalnego, odpowiednia rekultywacja terenów powyrobiskowych,
- ochrona powierzchni ziemi poprzez ograniczenie przekształcania rzeźby naturalnej (niszczenie skarp, niwelacja pagórków, nierekultywowanie nieczynnych wyrobisk itp.),
- ograniczenie przemysłowego chowu zwierząt.

5.8 Kształtowanie systemu ekologicznego gminy oraz ochrona krajobrazu.

Krajobraz w gminie jest zróżnicowany: od typowo ruralistycznego w południowej części do krajobrazu leśnego i dolin rzecznych w północnej części gminy. Zróżnicowanie to zostało podkreślone przez objęcie różnymi formami ochrony poszczególnych rejonów. Krajobraz rolniczy został objęty ochroną w ramach OCHK, a krajobraz leśny i doliny Warty zostały objęte ochroną w ramach parku krajobrazowego czy obszarów Natura 2000. Należy w pełni poszanować ustalenia ochrony danych dokumentów i respektować zakazy dotyczące m.in. lokalizacji zabudowy czy obiektów dysharmonizujących.

Miasto Śrem charakteryzuje się dużym nasyceniem zielenią w formie parków, zieleńców czy zieleni zlokalizowanej w pasach drogowych. System zieleni miejskiej jest systematycznie pielęgnowany, jednak wymaga pewnych uzupełnień. Na załączniku nr 10 przedstawiono schemat zieleni miejskiej, który może posłużyć jako materiał wyjściowy do zaprojektowania kompleksowego systemu zieleni w mieście. System taki powinien uwzględniać powiązania komunikacyjne, które będą najkorzystniejsze dla

komunikacji pieszo-rowerowej. Należy dążyć do połączenia już istniejących elementów zieleni w spójną całość.

Proponuje się m.in.:

- realizację nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej (drzewa i krzewy) w pasach drogowych, gdzie dotąd taka zieleń nie występuje bądź nie ma jej ciągłości,
- lokalizację zieleni wysokiej i średniowysokiej (drzewa i krzewy) w systemach donic, klombów w pasach drogowych, gdzie nie ma możliwości wydzielenia pasa zieleni, w tym w proponowanych do realizacji ciągach pieszych i ulicach proponowanych do wyłączenia z ruchu pojazdów,
- lokalizację zieleni wysokiej i średniowysokiej (drzewa i krzewy) i uzupełnienie tego typu zielenią głównych placów w mieście,
- realizację zielonych ciągów pieszo-rowerowych prowadzących do zieleni nadrzecznej,
- realizację zielonych ścieżek rowerowych w miejscu lokalizacji nieczynnej linii kolejowej,
- lokalizację zieleni niskiej w postaci np. łąki miejskiej w miejscu linii kolejowej, na odcinku, gdzie mają być realizowane przewozy Kolei Metropolitalnej,
- lokalizację zieleni niskiej w postaci np. łąk miejskich w miejscach, gdzie występują ograniczenia terenowe dla zieleni wysokiej,
- lokalizację zieleni na wszystkich nieutwardzonych odcinkach dróg,
- udostępnienie dla wszystkich mieszkańców (np. w wybranych godzinach) skwerów, placów zabaw znajdujących się na terenach usług oświaty czy innych usług, gdzie wykorzystanie tych terenów przez dotychczasowych użytkowników ograniczone jest do określonych godzin w ciągu dnia.

Kierunki działań uwzględniające PZPWW i KKRPMP to:

- osłabianie negatywnego wpływu działalności człowieka na ekosystemy: usuwanie przyczyn i skutków eutrofizacji, odwadniania ekosystemów, postępującej antropogenizacji flory i fauny, w tym w wyniku suburbanizacji,
- ochrona siedlisk i gatunków rodzimych przed inwazyjnymi gatunkami obcymi oraz genetycznie modyfikowanymi,
- ograniczanie nadmiernej eksploatacji gatunków dziko żyjących, ochrona stanowisk rozrodu, tras migracyjnych i obszarów żerowania,
- ograniczanie likwidacji ekosystemów, ich odtwarzanie, przeciwdziałanie ich fragmentacji oraz przywracanie i utrzymywanie drożności korytarzy ekologicznych,
- racjonalizacja i wzmocnienie instytucjonalnego i infrastrukturalnego systemu ochrony przyrody,
- prowadzenie inwentaryzacji przyrodniczej, tworzenie planów ochrony przyrody oraz wsparcie badań z zakresu różnorodności biologicznej,
- ochrona i tworzenie siedlisk wilgotnych,

- wsparcie działania oraz doposażanie podmiotów biorących udział w akcjach ratowniczych przeprowadzanych w czasie pożarów oraz innych klęsk i zdarzeń powodujących zagrożenia dla środowiska,
- unikanie intensywnego zainwestowania w bezpośrednim sąsiedztwie korytarzy ekologicznych; stosowanie gradientowego wzrostu intensywności zainwestowania w miarę oddalania się od korytarza ekologicznego,
- zachowanie pozostałych elementów układów przyrodniczych, które leżą poza osnową przyrodniczą, ale pełnią lokalnie ważne funkcje, zwłaszcza na terenie gmin uboższych w walory przyrodnicze,
- identyfikacja i ocena krajobrazów oraz określenie przyczyn i kierunków ich zmian, także przez sformułowanie zaleceń w PZPWW,
- zrównoważone użytkowanie przestrzeni, ograniczanie przekształcania terenów cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym, także nieobjętych ochroną prawną, w tym likwidacji zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, prac zmieniających znacząco rzeźbę terenu, likwidowania i przekształcania zbiorników wodnych oraz obszarów wodnobłotnych,
- rekultywacja obszarów zdegradowanych.

Ponadto, dla ochrony i poprawy walorów krajobrazu wymagane jest:

- zwiększanie powierzchni zadrzewień i innej zieleni na obszarze gminy, w szczególności powierzchni lasów z uwagi na małą lesistość gminy oraz wprowadzanie zieleni izolacyjnej, estetycznej i krajobrazowej na terenach działalności gospodarczej, usług i mieszkaniowych oraz przy trasach komunikacyjnych,
- objęcie szczególną ochroną miejsc i terenów eksponowanych, panoram i punktów widokowych przed ingerencją elementów obcych w krajobrazie i dominacji obiektów kubaturowych (krawędź doliny Warty w Śremie ul. Zachodnia, krawędź doliny Warty w Górze, krawędź doliny przy drodze w północnej części Binkowa, widok z drogi powiatowej nr 4069P na kościół w Błociszewie, widok z drogi lokalnej Kadzewo-Mórka na kościół w Mórce),
- włączanie istniejących i projektowanych terenów zieleni na obszarach zurbanizowanych do systemu terenów zieleni na obszarze gminy, poprzez tworzenie „zielonych korytarzy" – łączników ekologicznych, wykorzystujących tereny otwarte form dolinnych oraz inne obszary środowiskotwórcze (drobne cieki, obniżenia, oczka wodne, łączki, bagienka i podmokłości), które winny tworzyć pasma terenów, wolnych od zabudowy i intensywnego zagospodarowania (tereny Z),
- dla podkreślenia cennych wartości krajobrazu gminy, zagospodarowanie obszarów cennych przyrodniczo zapewniające trwałość przyrodniczych systemów naturalnych z zakazem lokalizacji przedsięwzięć, które mogą zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W zmianie studium uwzględniono:

- obszary węzłowe o randze europejskiej i krajowej:

- Rogaliński Park Krajobrazowy i fragment Parku Krajobrazowego im. gen. Dezyderego Chłapowskiego,
- obszary Natura 2000: PLB300017 Ostoja Rogalińska i PLH300012 Rogalińska Dolina Warty,

- obszary węzłowe o randze ponadlokalnej:
  - kompleks Lasów Kórnickich, lasy w Kotlinie Śremskiej, leśny rezerwat przyrody „Czmoń”, płaty: leśne, ekosystemy zależne od wód (mokradła) i wodne,
- korytarz ekologiczny doliny rzeki Warty o znaczeniu krajowym,
- korytarz ekologiczny doliny Kanału Szymanowo-Grzybno o znaczeniu regionalnym,
- korytarze ekologiczne dolin: Kanału Granicznego, Racockiego Rowu, kanału Pysząca, o znaczeniu lokalnym,
- korytarz lądowy Dolina Warty o znaczeniu krajowym,
- zielony pierścień Metropolii Poznań.

5.9 Turystyka.

W rozwoju usług turystyki należy kierować się następującymi wytycznymi:

- dostosowanie chłonności zagospodarowania rekreacyjnego do chłonności środowiska przyrodniczego,
- dostosowanie charakteru zagospodarowania rekreacyjnego do typu środowiska przyrodniczego i położenia w stosunku do sieci osadniczej, przy równoczesnym dążeniu do zróżnicowania form wypoczynku,
- wprowadzenie zagospodarowania ograniczającego penetrację terenów chronionych w miejscach masowego wypoczynku położonych w pobliżu terenów cennych przyrodniczo,
- zachowanie odległości zabudowy od akwenów, pozwalającej utrzymać równowagę ekologiczną oraz zapewnienie przynajmniej częściowej dostępności brzegów największych jezior dla korzystających z rekreacji,
- organizowanie bezkolizyjnego dojazdu oraz możliwości parkowania przy terenach rekreacyjnych,
- dążenie do ciągłego podnoszenia standardu zagospodarowania rekreacyjnego w zakresie infrastruktury wypoczynkowej, jak i zakwaterowania,
- rozwój bazy noclegowej z naciskiem na różnorodność oferowanych form,
- organizacja tras wycieczkowych, pieszych i rowerowych,
- rewitalizacja w kierunku turystycznym i użytkowym posiadanych zabytków architektury;
- przygotowanie terenów pod organizację imprez zbiorowych,
- wykorzystanie systemów informacji przestrzennej do promocji i rozwoju usług turystyki.

5.10 Audyt krajobrazowy województwa wielkopolskiego.

Wielkopolskie Biuro Planowania Przestrzennego w 2017 r. formalnie rozpoczęło prace nad sporządzeniem audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego na mocy uchwały Zarządu Województwa Wielkopolskiego nr 1575/2016 z dnia 4 lutego 2016 r. Została również powołana Rada Naukowa Audytu Krajobrazowego dla Województwa Wielkopolskiego, która pełni rolę ciała doradczo-konsultacyjnego na wszystkich etapach sporządzania dokumentu. Na chwilę obecną nie został on jeszcze uchwalony.

6 Stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

6.1 Zabytkowe obiekty nieruchome.

Podstawę wiedzy o zasobie i stanie zachowania dziedzictwa kulturowego w gminie stanowi Gminna Ewidencja Zabytków. W gminnej ewidencji zabytków powinny zostać ujęte:

- zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków;
- inne zabytki nieruchome znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- inne zabytki nieruchome wyznaczone przez burmistrza w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków;
- zabytki archeologiczne.

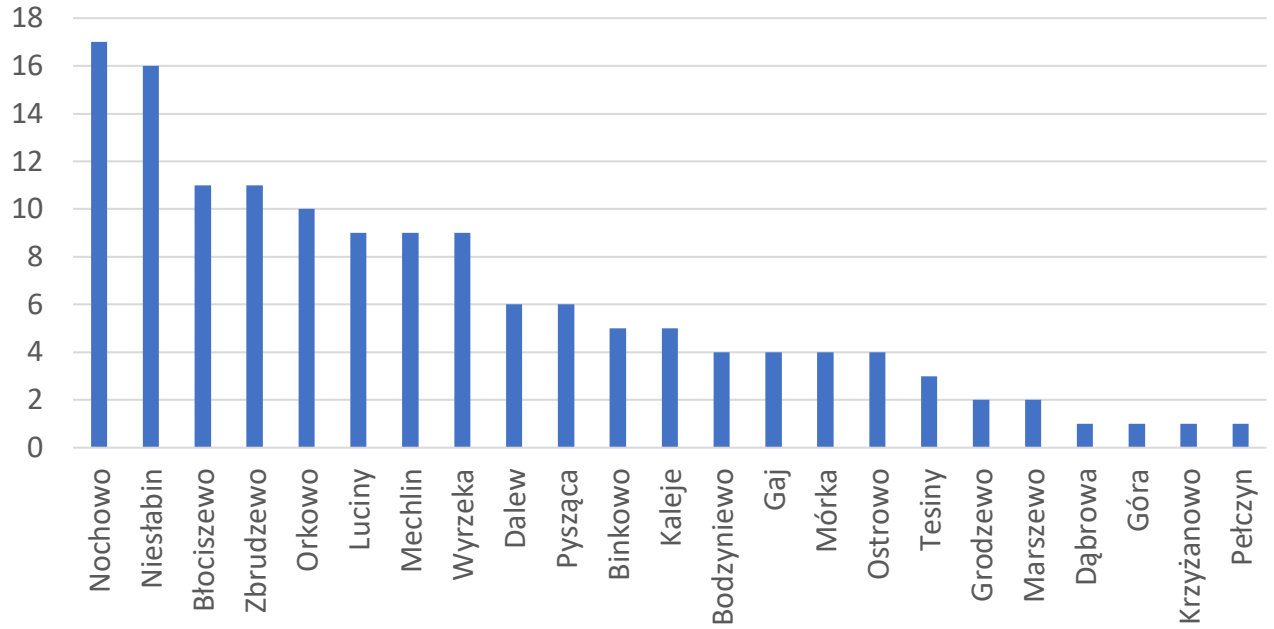
6.1.1 Gminna Ewidencja Zabytków.

Pierwotna wersja Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ) została sporządzona w 2006 r. Zaktualizowany na przełomie 2017 i 2018 r. zbiór Gminnej Ewidencji Zabytków przyjęto w gminie Śrem zarządzeniem Burmistrza nr 36/18 z dnia 11 kwietnia 2018 r. w formie zbioru kart adresowych zabytków nieruchomych, cmentarzy i kapliczek. Aktualizacja polegała na sporządzeniu aktualnej fotografii danego obiektu, weryfikacji właścicieli oraz numerów ewidencyjnych działek, a także fakt ewentualnej rozbiórki. Została również przeprowadzona analiza stopnia dostępności obiektów zabytkowych dla osób o ograniczonej sprawności ruchowej.

W GEZ gminy Śrem znajdują się nieruchome obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu, a także obiekty niewpisane do rejestru zabytków, ale ze względu na swoje walory historyczno–architektoniczne wprowadzone do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

W mieście Śrem oznaczono w sumie 278 kart zabytków nieruchomych, w tym zabytki ujęte w rejestrze zabytków. Z kolei na obszarze wiejskim zostały one podzielone na miejscowości. Poniższy wykres prezentuje dane liczbowe kart w GEZ w odniesieniu do poszczególnych wsi, z wyłączeniem miasta Śrem (dla czytelności wykresu). Tutaj najliczniej występują one w obrębach Nochowo i Niesłabin.

Wykres 13 - Liczba zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków w podziale na obręby ewidencyjne.



Opracowanie własne na podstawie gminnej ewidencji zabytków

W ramach GEZ opracowano również zestawienie kapliczek przydrożnych. Nie stanowią one zabytków rejestrowych, jednak pełnią ważną rolę w krajobrazie wiejskim i powinny być chronione. Karty opracowano dla 24 takich kapliczek, które znajdują się niemal w każdej wsi na obszarze gminy Śrem.

Dla obiektów ujętych w GEZ (poza zabytkami tzw. rejestrowymi) ustala się następujące zasady ochrony:

- konieczność uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych (w tym rozbiórkowych), konserwatorskich i restauratorskich mających szczególnie wpływ na zmianę wyglądu zewnętrznego budynków m.in. wymiana stolarki otworowej, wymiana pokrycia dachu, termoizolacje, malowanie elewacji, wszelkie modernizacje,
- nakaz zachowania lub w uzasadnionych przypadkach odtworzenia bryły historycznego budynku i kształtu dachu,
- w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub dekoracją architektoniczną – zakaz zastosowania zewnętrznego ocieplenia ścian,
- odnośnie wyglądu elewacji zewnętrznych (szczególnie elewacji frontowych) nakaz zachowania lub odtworzenia na podstawie zachowanych elementów, bądź ikonografii – detalu architektonicznego, a także układu elewacji oraz kształtu okien,
- zakaz stosowania blachy dachówko podobnej lub gontu papowego jako pokrycia dachu,
- odnośnie kolorystyki elewacji – nakaz nawiązywania do historycznych tendencji kolorystycznych występujących na danym terenie,

- zakaz instalowania reklam wielkoformatowych w sposób zakłócający wygląd budynku,
- konieczność dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w zakresie usytuowania, skali, bryły oraz nawiązanie formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
- w odniesieniu do kapliczek przydrożnych – zachowanie i pielęgnację tych obiektów oraz ich otoczenia,
- w odniesieniu do historycznych układów: ruralistycznych, młyńskich, parcelacyjnych, komunikacyjnych, w tym: przekrojów ulic, nawierzchni, zasad zagospodarowania parceli, cieków wodnych i stawów w zespołach młyńskich, szpalerów przydrożnych czy integralności zabytkowej struktury przestrzennej wsi – prowadzenie robót budowlanych, w tym prac rozbiórkowych, przy obiektach lub na obszarach ujętych w gminnej ewidencji zabytków wymaga postępowania zgodnie przepisami Prawa budowlanego.

6.1.2 Zabytkowe obiekty nieruchome wpisane do rejestru zabytków.

Poniższa tabela przedstawia dane dotyczące obiektów nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków województwa wielkopolskiego w oparciu o dane zawarte w Gminnej Ewidencji Zabytków oraz o dane dostępne za pośrednictwem portalu www.zabytek.pl.

Tabela 15 – Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków na obszarze gminy Śrem.

L.p.	Lokalizacja	Nazwa zabytku	Czas powstania	Numer rejestru
1.	Śrem	historyczne założenie urbanistyczne miasta	1253 r. - XIX	543/49/A z 22.02.1956 oraz 2254/A z 22.10.1992
2.	Śrem, ul. Farna 9	kościół par. pw. NMP Wniebowziętej	k. XIV, XVI	2427/A z 22.12.1932
		cmentarz przykościelny		2242/A z 22.09.1992
		ogrodzenie - mur z bramami	XV/XVI, XVIII	586/A z 3.05.1969
3.	Śrem, ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego 13	kościół szpitalny, ob. par. pw. Świętego Ducha	k. XVI, XIX	877/A z 18.02.1970
4.	Śrem, ul. Poznańska 13	zespół klasztorny franciszkanów: kościół pw. Narodzenia NMP	1 poł. XVII, XVII/XVIII	2428/A z 22.12.1932
		klasztor	XVII/XVIII, XIX	582/A z 2.05.1969
		ogrodzenie z bramami	1779 r.	582/A z 2.05.1969
5.	Śrem, ul. Promenada 7	zespół klasztorny klarysek: kościół klasztorny pw. św. Ignacego Loyoli, ob. kaplica szpitalna	k. XVIII, XIX	856/Wlkp/A z 18.02.1970 i z 28.12.2011
		klasztor, ob. Zakład Pielęgnacyjno-Opiekuńczy	k. XVIII, XIX	

L.p.	Lokalizacja	Nazwa zabytku	Czas powstania	Numer rejestru
		ogród klasztorny	XVIII-XX	
6.	Śrem, ul. Cmentarna	cmentarz par.		2239/A z 17.07.1992
7.	Śrem	park „Wójtostwo”	pocz. XX	2016/A z 1985
8.	Śrem, ul. Plac 20 Października 1	ratusz	2 poł. XIX	1018/A z 11.03.1970
9.	Śrem, ul. Adama Mickiewicza 17	starostwo	1911 - 1913	2588/A z 16.05.1996
10.	Śrem, ul. Gen. Władysława Sikorskiego	zespół koszarowy: koszary (I)	1902-1903	2302/A z 11.05.1994
		koszary (II)		
		3 budynki zaplecza		
		ujeżdżalnia		
		internat, ul. Kilińskiego		
		3 wille oficerskie		
11.	Śrem, ul. Farna 16	lazaret z kaplicą, ob. dom opieki społ.	1861, 1927, 1970,	55/Wlkp/A z 14.05.2001
12.	Śrem, ul. Farna 18	wikariat, ob. dom opieki społ.	1889	56/Wlkp/A z 14.05.2001
13.	Śrem, ul. Tadeusza Kościuszki 2	dom z oficyną	1827	2303/A z 11.05.1994
14.	Śrem, ul. Tadeusza Kościuszki 10	kamienica	1892	2279/A z 13.10.1993
15.	Śrem, ul. Floriana Marciniaka 2	dom	pocz. XX	2298/A z 21.03.1994
16.	Śrem, ul. dr. Seweryna Matuszewskiego 2	dom	XVIII/XIX, 1931	2309/A z 8.08.1994
17.	Śrem, ul. Poznańska 11	gimnazjum Śremskie, ob. LO	2 poł. XIX	2619/A z 28.03.1997
		sala gimnastyczna		
18.	Śrem, ul. Ks. Piotra Wawrzyniaka 2	dom	1 poł. XIX	880/A z 18.02.1970
19.	ul. Ks. Piotra Wawrzyniaka 3	Bank Ludowy	1880, XIX/XX	782/Wlkp/A z 8.09.2011
20.	Śrem, ul. Ludwika Zamenhofa	budynki Bractwa Kurkowego: kręgielnia (d. strzelnica)		2243/A z 1992
		świetlica		
		budynek administracyjny		
21.	Śrem,	wodociągowa wieża ciśnień	1908-1910	2002/A z 21.05.1985

L.p.	Lokalizacja	Nazwa zabytku	Czas powstania	Numer rejestru
	ul. Adama Mickiewicza			
22.	Śrem, ul. Kolejowa / Jana Kilińskiego	budynek odlewni żeliwa	1925-29	2352/A z 20.07.1995
23.	Śrem, ul. Franciszkańska 14	budynek stacji pomp i filtrów	1908-09	785/Wlkp/A z 2.03.2010
24.	Błociszewo	kościół pw. św. Michała Archanioła, drewn.	1736, 1905,	2415/A z 22.12.1932
		kostnica, na cmentarzu kościelnym	2 poł. XIX	828/A z 13.02.1970
25.	Błociszewo	zespół pałacowy: pałac	1893	1436/A z 12.04.1973
		pozostałości parku	XIX	829/A z 13.02.1970
26.	Dalewo	kościół par. pw. św. Wojciecha	1 poł. XIV, 1623	2377/A z 25.11.1932
27.	Dobczyn	zespół dworski: dwór	pocz. XIX	2035/A z 27.11.1985
		park		
28.	Góra	zespół dworski: dwór	XVIII/XIX	842/A z 16.02.1970
		park		
29.	Grzymysław	zespół pałacowy: pałac	pocz. XX	50/Wlkp/A z 12.03.2001
		park		
30.	Kadzewo	zespół pałacowy i folwarczny: pałac	2 poł. XIX	1533/A z 2.07.1974
		park	XIX	
		folwark „Małe podwórze”: dom mieszkalny	3 ćw. XIX	2607/A z 26.06.1996
		powozownia		
		stajnia		
31.	Krzyżanowo	zespół pałacowy: pałac	1910	1717/A z 23.04.1975
		park	2 poł. XVIII, XIX	1942/A z 31.08.1984
32.	Luciny	park	pocz. XIX	2081/A z 29.04.1986
33.	Łęg	zespół pałacowy: pałac	1904	1913/A z 21.03.1983
		park	XIX/XX	2038/A z 2.01.1986
34.	Mechlin	park z ogrodem i podwórzem gosp.	poł. XIX,	195/Wlkp/A z 10.10.1985 i z 21.07.2004
35.	Mórka	kościół par. pw. MB Wniebowziętej, szach.	1 poł. XVII	2424/A z 22.12.1932

L.p.	Lokalizacja	Nazwa zabytku	Czas powstania	Numer rejestru
36.	Mórka	park dworski	pocz. XX	1988/A z 17.01.1985
37.	Nochowo	zespół pałacowy: pałac	1914-17	2345/A z 6.03.1995
		park	k. XIX	1989/A z 10.01.1989
38.	Psarskie	zespół pałacowy: pałac	pocz. XIX, 1900, 1910	1362/A z 13.04.1972
		park	XIX	1718/A z 23.04.1975
39.	Zbrudzewo	zespół dworski: dwór	pocz. XX	965/Wlkp/A z 19.06.2015
		park		

Źródło: za pośrednictwem portalu https://nid.pl

Na obszarze gminy Śrem występują również parki podworskie związane z obiektami zabytkowymi powstałymi w XVII – pocz. XX w. W rejestrze zabytków wpisanych jest aż 14 takich parków podworskich. Są one związane z założeniami dworsko-folwarcznymi zlokalizowanymi we wsiach na obszarze gminy i wymienione w powyższej tabeli. Zwykle są to okazałe założenia. Stan ich zachowania jest zróżnicowany. Większość funkcjonuje w dość dobrym stanie i stanowi ogromną wartość nie tylko historyczną, ale i przyrodniczą.

Dla obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków ustala się następujące zasady ochrony:

- wszelkie prace konserwatorskie, restauratorskie lub roboty budowlane, prowadzenie badań konserwatorskich lub architektonicznych, zmiana przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z tego zabytku, umieszczanie urządzeń technicznych, tablic reklamowych oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru itp. wymagają uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy dążyć w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków do określenia zasad ochrony obiektów lub zespołów wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków polegających m.in. na trwałym zachowaniu historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków, utrzymaniu (ew. rewaloryzacji) otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, opracowaniu rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami szczególnymi dot. ochrony zabytków, zabezpieczenie widoku na zabytek, umożliwiającego ekspozycję obiektów lub obszarów z ustalonych kierunków widokowych,
- na terenie zabudowanym podlegającym ochronie konserwatorskiej należy dążyć do maksymalnej ekspozycji walorów krajobrazu kulturowego poprzez respektowanie stałych zasad kształtowania architektury w odniesieniu do

zabytkowej zabudowy tj. usuwanie lub przebudowa obiektów kolidujących z historycznym układem i lokalną architekturą, dostosowanie nowych obiektów do historycznej kompozycji przestrzennej i historycznej architektury (sposób usytuowania budynku na działce, liczba kondygnacji, rodzaj i sposób ustawienia kalenic, materiały budowlane z preferencją dla materiałów tradycyjnych, zastosowanie określonych detali architektonicznych. Ustalone zasady powinny obowiązywać w stosunku do małej architektury: ogrodzenia, nawierzchnie, schody zewnętrzne, latarnie, kioski, słupy ogłoszeniowe, tablice informacyjne, ławki itp.), należy ponadto wprowadzić zakaz wprowadzania w dawne śródmieścia nowoczesnej wielkopowierzchniowej zabudowy,

- na obszarach objętych ochroną konserwatorską i wpisanych do rejestru zabytków w planach miejscowych lub w ramach tzw. uchwały krajobrazowej należy wprowadzić zakaz lokalizacji pylonów reklamowych oraz wprowadzić restrykcyjne ustalenia dotyczące lokalizacji reklam wolno stojących, reklam na budynkach czy reklam wielkopowierzchniowych,
- na terenie zabytkowych założeń parkowych należy utrzymać wyznaczone granice parków, bezwzględnie chronić stary zachowany drzewostan i układ kompozycyjny oraz przestrzenny, nie należy stawiać żadnych nowych budynków lub ogrodzeń bez wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków zgody na lokalizację i zatwierdzenia projektu. Wszelkie wycinki w parkach zabytkowych, nowe nasadzenia i prace pielęgnacyjne muszą uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków. Należy dążyć do podbudowy zielenią dużych fragmentów lokalnych łączników ekologicznych. W przypadku stref wododziałowych wskazane jest odtworzenie całkowicie zniszczonej roślinności,
- na terenach dawnych parków dworskich podlegających ochronie na mocy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, możliwe jest wykorzystanie pod zabudowę tych miejsc, na których wcześniej istniały obiekty historyczne,
- tereny zabytkowych i nieczynnych cmentarzy są wskazane jako wyłączone z zabudowy,
- należy dążyć do określenia zasad kształtowania nowej zabudowy w sąsiedztwie obiektów wpisanych do rejestru zabytków i w otoczeniu obiektów zabytkowych tj. określić strefy ochrony widokowej w celu zachowania (przywrócenia) historycznej panoramy lub ekspozycji zabytku (obiektu lub obszaru) i odpowiedniego zagospodarowania otoczenia zabytku (obiekty sakralne, zespoły dworsko-parkowe), określić zasady zagospodarowania (np. zakaz zabudowy, zakaz nasadzeń drzew, lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych i innych, zakłócających wgląd na eksponowany zabytek). Należy unikać współczesnych rozwiązań (elektrownie wiatrowe, wieże radiolokacyjne, pylony reklamowe itp.) mogących przyczynić się do pogorszenia wyglądu obiektów i zespołów budowlanych lub zniszczenia wartości widokowych założeń przestrzennych, osi widokowych, panoram. Z tego względu obiekty o tak dużej

skali nie powinny znajdować się w sąsiedztwie historycznych zespołów budowlanych, urbanistycznych i ruralistycznych. Należy określić zasady zagospodarowania oraz konieczność wytyczenia strefy ochrony widokowej tych obszarów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- należy dążyć do określenia zasad kształtowania współczesnych elementów zagospodarowania obszaru chronionego poprzez kontynuację tradycyjnego sposobu zagospodarowania terenu z możliwością zagospodarowania na nowe funkcje, utrzymanie historycznie wykształconej linii zabudowy, wymóg dopasowania nowych budynków gabarytami do historycznej zabudowy, zachowanie tradycyjnych kształtów dachów, ceramicznych pokryć, stonowanej kolorystyki, wysokości i formy ogrodzeń, rozwiązań komunikacyjnych, w tym ustalenia zasad parkowania i miejsc postojowych.

6.1.3 Cmentarze zabytkowe.

W gminie Śrem znajdują się również zabytkowe cmentarze ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Karty zostały opracowane dla 13 cmentarzy, z których większość zlokalizowana jest przy kościołach, w historycznych centrach wsi. Na obszarze gminy można też odnaleźć urokliwe, choć zaniedbane cmentarze ewangelickie znajdujące się najczęściej w oddaleniu od wsi i w lasach. Poniższa tabela przedstawia zestawienie wszystkich tych obiektów.

Tabela 16 – Zestawienie zabytkowych cmentarzy na obszarze gminy Śrem.

L.p.	obręb/ miejscowość	nazwa	czas powstania
1.	Śrem	cmentarz parafialny	I ćw. XIX w.
2.		cmentarz żydowski	k. XVIII w.
3.		cmentarz przykościelny przy kościele pw. NMP Wniebowziętej	XV w.
4.	Błociszewo	cmentarz przy kościele p.w. św. Michała Archanioła	poł. XVIII w.
5.		cmentarz parafialny	1901 r.
6.	Borgowo	cmentarz ewangelicki	prawd. II poł XIX w.
7.	Bystrzek	cmentarz ewangelicki	prawd. II poł XIX w.
8.	Dalewo	cmentarz parafialny przy parafii św. Wojciecha w Dalewie	k. XIX w.
9.	Grodzewo	cmentarz ewangelicki	prawd. I poł XIX w.
10.	Mechlin	cmentarz rodziny Skrzydlewskich	1883 r.
11.	Mórka	cmentarz przykościelny	nie ustalono
12.		cmentarz przy parafii p.w. Wniebowzięcia NMP	XVIII/XIX w.
13.	Olsza	cmentarz ewangelicki	prawd. I poł XIX w.

Źródło: GEZ Śrem 2018

Dla zewidencjonowanych zabytkowych cmentarzy, które są miejscem pamięci narodowej – zakazuje się jakichkolwiek inwestycji, które naruszają miejsca pochówku i wartości historyczne będące przedmiotem ochrony. Występujący drzewostan w obrębie cmentarzy należy poddawać regularnej pielęgnacji, jak również pozostałą zieleń występującą w obrębie cmentarzy.

6.2 Zabytkowe obiekty archeologiczne.

Obszar gminy Śrem został rozpoznany archeologicznie w ramach ogólnopolskiego programu badawczo-konserwatorskiego pod nazwą AZP. Celem tego programu jest zewidencjonowanie wszystkich stanowisk archeologicznych w oparciu o wyniki archeologicznych badań powierzchniowych i wykopaliskowych, ale również rejestrowanie stanowisk archeologicznych znanych tylko z literatury naukowej.

Skupiska stanowisk archeologicznych występują zwłaszcza na terasie zalewowej Warty – w pasie o szerokości ok. 1 km. W prawobrzeżnej części gminy odnaleźć można stanowiska kultury łużyckiej i z okresu wpływów rzymskich, a następnie z okresu późnego średniowiecza. Ponadto skupiska stanowisk z epoki kamienia i kultury łużyckiej występują również w okolicach miejscowości Góra i Szymanowo, natomiast późnego średniowiecza i okresu nowożytnego wokół miejscowości Góra. Pozostałe skupiska występują w rejonie Jezior Mórka i Grzymisławskiego oraz miejscowości: Krzyżanowo, Błociszewo i Niesłabin. Na załączniku graficznym do tekstu zmiany studium, w zakresie uwarunkowań, oznaczono zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, zgodnie z danymi wektorowymi pozyskanymi od Narodowego Instytutu Dziedzictwa.[36]

Zewidencjonowane stanowiska archeologiczne obejmują. osady i cmentarzyska datowane od epoki kamienia do okresu średniowiecza i okresu nowożytnego. Wśród nich występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków:

- grodzisko późnośredniowieczne w Mórce, stan. 1, AZP 61-28/61, nr rejestru 1971/A z 10.12.1984 r.,
- grodzisko wczesnośredniowieczne w Śremie, stan. 7, AZP 59-28/108, nr rejestru 43/A z dnia 04.05.1957 r.,
- cmentarzysko w Psarskiem, stan. 2, AZP 59-28/35, nr rejestru 1654/A z 13.12.1974 r. Na mocy decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 23.06.2017 r. z rejestru zabytków skreślone zostało w części stanowisko archeologiczne wpisane pod nr 45/Wlkp/C (d. 1654/A) z dnia 13.12.1974 r., zlokalizowane w miejscowości Psarskie, na terenie działki o nr ewid. 83/4.

Stanowiska wpisane do rejestru zabytków są dobrze zachowane.[37] Stanowiska te zostały oznaczone na rysunku zmiany studium zgodnie z danymi wektorowymi pozyskanymi od Narodowego Instytutu Dziedzictwa.[38]

Obszar ww. stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków obejmuje się zakazem zabudowy z przeznaczeniem jedynie na tereny nieużytków lub tereny zieleni naturalnej. W obszarach ww. stanowisk archeologicznych ustala się:

- zakaz prowadzenia wszelkich inwestycji budowlanych,
- zakaz nasadzeń zieleni,

[36] Pismo z dnia 16 maja 2022 r. znak ZDC.4301.40.2022.BN
[37] na podstawie opracowania p.n. „Gminny program opieki nad zabytkami gminy Śrem na lata 2012 – 2025”
[38] Pismo z dnia 16 maja 2022 r. znak ZDC.4301.40.2022.BN

- zakaz niwelacji terenu,
- nakaz uzyskania pozwolenia właściwego konserwatora zabytków na prace porządkowe prowadzone w ich obrębie.

Na obszarze gminy Śrem w odniesieniu do stanowisk archeologicznych niewpisanych do rejestru zabytków, ujętych w ewidencji zabytków oraz nawarstwień kulturowych obiektów i zespołów sakralnych, zespołów pałacowych i parków wpisanych indywidualnie do rejestru zabytków ustala się nakazy:

- prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu,
- uzyskania pozwolenia na prowadzenie badań archeologicznych przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę / zgłoszenia.

6.3 Program ochrony zabytków i opieki nad zabytkami w gminie Śrem.

Na obszarze gminy Śrem obowiązuje „Gminny program opieki nad zabytkami gminy Śrem na lata 2022 – 2025", przyjęty uchwałą nr 395/XXXIV/2022 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 24 marca 2022 r. Jest on kontynuacją poprzednich programów. Program opieki nad zabytkami jako jeden z elementów polityki samorządowej uchwalany przez radę gminy służyć ma przede wszystkim podejmowaniu planowanych działań w dziedzinie ochrony zabytków oraz upowszechnianiu i promowaniu lokalnego dziedzictwa kulturowego.

W ramach celów przyjętych w programie znalazły się:

- zahamowanie procesu degradacji zabytków i doprowadzenie do poprawy stanu ich zachowania,
- wyeksponowanie poszczególnych zabytków oraz walorów krajobrazu kulturowego,
- podejmowanie działań zwiększających atrakcyjność zabytków dla potrzeb społecznych, turystycznych i edukacyjnych oraz wspieranie inicjatyw sprzyjających wzrostowi środków finansowych na opiekę nad zabytkami.

Powyższe cele mają zostać realizowane poprzez konkretne działania i są to:

- aktualizacja gminnej ewidencji zabytków nieruchomych gminy Śrem w latach 2023 – 2024, ze środków własnych,
- udzielanie dotacji z budżetu gminy na prace konserwatorskie, restauratorskie i inne roboty przy wpisanych do rejestru zabytków w latach 2022 - 2025 ze środków własnych gminy,
- utrzymanie iluminacji najcenniejszych zabytków gminy (kościół farny, kościół pofranciszkański, wieża ciśnień, ratusz, budynek starostwa),
- wykorzystanie wieży ciśnień jako miejsca o funkcji turystycznej i kulturalnej i udostępnienie jej w tej formie,
- sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tzw. starej części miasta (okolice Placu 20 Października, ul. Adama Mickiewicza),
- utrzymanie w należytym stanie otoczenia zabytków stanowiących własność gminy oraz nadzorowanie podmiotów, którym przekazano w zarząd te obiekty,

- rewitalizacja ul. Tadeusza Kościuszki w latach 2023 – 2025 ze środków własnych,
- ochrona ruralistycznych układów wsi: Binkowo, Błociszewo, Kadzewo, Krzyżanowo i Mórka przy ustalaniu decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego,
- otwarcie podwórza ratusza na ul. Podgórną wraz ze zmianą organizacji ruchu i wprowadzeniem imprez kulturalnych,
- współtworzenie nowych oraz utrzymanie istniejących szlaków turystycznych i ścieżek edukacyjnych,
- udostępnienie zainteresowanym gminnej ewidencji zabytków w postaci kart z fotografiami w systemie danych przestrzennych, co ułatwi ich lokalizację i pozwoli samodzielnie wyznaczyć trasę pieszą czy rowerową,
- współpraca z mi.in. z sąsiadującymi gminami, powiatem oraz Fundacją Na Rzecz Rewaloryzacji Miasta Śrem w działaniach podejmowanych w celu upowszechnienia dziedzictwa kulturowego,
- wspierania aktywności lokalnej mającej na celu poszanowanie i dbanie o dziedzictwo,
- z uwzględnieniem dziedzictwa niematerialnego,
- zorganizowanie konkursu na najlepiej zadbany zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, znajdujący się w rękach prywatnych,
- coroczna aktualizacja planu ochrony zabytków na wypadek konfliktu zbrojnego i sytuacji kryzysowych.[39]

7 Obszary zdegradowane.

Uchwałą Nr 410/XLIII/2018 Rady Miejskiej W Śremie z dnia 29 marca 2018 r. przyjęto „Lokalnego Programu Rewitalizacji Gminy Śrem na lata 2017-2023”. W programie tym wykonano szereg analiz w celu zdiagnozowania obszarów zdegradowanych. Poniższe informacje pochodzą w całości z ww. dokumentu.

Zgodnie z zapisami programu diagnoza, w tym wyznaczenie obszaru zdegradowanego (OZ) i obszaru rewitalizacji (OR) przeprowadzone zostały zgodnie z wymogami określonymi w Wytycznych Ministra Rozwoju w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014–2020 oraz Zasadach programowania i wsparcia rewitalizacji w ramach WRPO 2014+, przyjętych przez Zarząd Województwa Wielopolskiego. Wyznaczono jednostki analityczne o wyodrębnionych funkcjach: zamieszkałe obszary miejskie – ZOM (19 jednostek), zamieszkałe obszary wiejskie – ZOW (7 jednostek), zbiorniki wodne – ZW (1 jednostka), obszary przemysłowe – P (3 jednostki) oraz obszary poprzemysłowe – PP (1 jednostka). Następnie dobrano wskaźniki i wykonano analizy.

Diagnoza czynników i zjawisk kryzysowych obejmuje analizę wszystkich sfer, tj. sfery społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno–funkcjonalnej oraz technicznej dla całego obszaru gminy oraz pogłębioną diagnozę obszaru rewitalizacji. Skalę negatywnych zjawisk określają wybrane do analizy wskaźniki opisujące powyższe

[39] na podstawie opracowania p.n. „Gminny program opieki nad zabytkami gminy Śrem na lata 2012 – 2025”

sfery, które wskazują na niski poziom rozwoju wybranego do analizy obszaru lub dokumentują silną dynamikę spadku poziomu rozwoju obszaru, w odniesieniu do wartości odpowiednich wskaźników dla poziomu całej gminy (wartości referencyjne). Ostatecznie, ze względu na szczególne i wyjątkowe znaczenie kwestii społecznych w procesie rewitalizacji, za obszary kryzysowe w sferze społecznej uznane zostały te jednostki analityczne, które charakteryzowały się przynajmniej trzema wskaźnikami o „wartościach kryzysowych", spośród sześciu wybranych do analizy. Wskazuje to na swoistą „wrażliwość" jaką kierowano się podczas diagnozowania zjawisk kryzysowych w tej sferze.

Według Wytycznych Ministra Rozwoju w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014–2020, negatywne zjawiska w sferze przestrzenno–funkcjonalnej dotyczą m.in. niewystarczającego wyposażenia w infrastrukturę techniczną i społeczną oraz niskiego poziomu obsługi komunikacyjnej.

Jeżeli przedszkola, obiekty sportowe lub przystanki komunikacji publicznej nie były dostępne w granicach badanej jednostki, a znajdowały się w sąsiedniej jednostce analitycznej i odległość do nich nie przekraczała odpowiednio 0,5 km i 1 km to uznawano, że dostępność została zachowana (dane dotyczą 2016 r.). Ostatecznie, ze względu na pozytywny obraz gminy w tej sferze, za obszary kryzysowe w sferze przestrzenno–funkcjonalnej uznane zostały te jednostki analityczne, w których dostępność nie została zachowana w przynajmniej dwóch dziedzinach, spośród czterech wybranych do analizy. Jednostki analityczne oznaczone jako kryzysowe w sferze przestrzenno–funkcjonalnej to jednostki położone w południowej i zachodniej części gminy. Są to przede wszystkim miejsca o rozproszonej zabudowie, oddalone od centrum.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w ramach wszystkich ocenianych sfer – społecznej, gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno–funkcjonalnej i technicznej było możliwe wyodrębnienie tych obszarów na terenie gminy, które cechują się zdecydowanie gorszymi wskaźnikami, obrazującymi występowanie negatywnych zjawisk. Otrzymane wyniki posłużyły do wyznaczenia obszaru zdegradowanego.

Zgodnie z Wytycznymi Ministra Rozwoju w zakresie rewitalizacji w programach operacyjnych na lata 2014–2020, w ramach obszaru zdegradowanego (OZ), na którym z uwagi na istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego gmina zamierza prowadzić rewitalizację, biorąc pod uwagę także szczególną koncentrację negatywnych zjawisk, wyznacza się obszar rewitalizacji (OR). Dla obszaru rewitalizacji (OR) sporządza się program rewitalizacji.

Granice obszaru rewitalizacji przedstawiono na załączniku nr 9 do tekstu zmiany studium.

Obszar ten wymaga dalszej rewitalizacji rozpoczętej w ramach Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszaru Miejskiego w Śremie. Teren podlega przekształceniom funkcjonalnym oraz stanowi potencjał dla obszarów zabudowy mieszkaniowej usytuowanych dawniej w strefie oddziaływania Odlewni Żeliwa, w której

obowiązywały poważne ograniczenia rozwojowe. Docelowo obszar ten ma pełnić także funkcje rekreacyjne oraz usługowe.

Poniżej przedstawione zostaną analizy i działania rewitalizacyjne odnoszące się do planowania przestrzennego.

Charakter potrzeb rewitalizacyjnych w sferze gospodarczej:
Podobszar obszaru rewitalizacji (OR) obejmujący jednostki analityczne:
JA15–ZOM, JA16–ZOM oraz JA17–ZOM
przywrócenie usług i handlu do centrum miasta:

- przyczyna zjawiska: brak klientów, ekspansja sieci i centrów handlowych, niewielka liczba turystów i przyjezdnych, brak miejsc parkingowych,
- skutek: peryferyzacja historycznego centrum miasta, puste lokale użytkowe, zdegradowane technicznie budynki. Na OR, mimo korzystnej lokalizacji w centrum gminy, działa jedynie 16,6% podmiotów gospodarczych prowadzących działalność w jednostce.

Charakter potrzeb rewitalizacyjnych w sferze środowiskowej
Podobszar obszaru rewitalizacji (OR) obejmujący jednostki analityczne:
JA15–ZOM, JA16–ZOM oraz JA17–ZOM
poprawa złej jakości powietrza:

- przyczyna zjawiska: domostwa opalane paliwem stałym, niska świadomość społeczna,
- skutek: zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie środowiska naturalnego w tym wód i gleb, pogorszenie warunków życia mieszkańców.

Charakter potrzeb rewitalizacyjnych w sferze technicznej
Podobszar obszaru rewitalizacji (OR) obejmujący jednostki analityczne:
JA15–ZOM, JA16–ZOM oraz JA17–ZOM
kontynuacja zagospodarowania nadbrzeża rzeki Warty:

- przyczyna zjawiska: potrzeba społeczna wykorzystania rzeki oraz nadbrzeża, ograniczone środki finansowe w budżecie gminy,
- skutek: ograniczone możliwości spędzania wolnego czasu przez mieszkańców i przyjezdnych, ograniczenie potencjału rekreacyjnego i turystycznego obszaru, słabo rozwinięte usługi dla ludności, niewykorzystany potencjał rzeki, niska atrakcyjność turystyczna gminy.

zmiana funkcji przestrzeni publicznej:

- przyczyna zjawiska: nowa koncepcja transportu publicznego,
- skutek: zdegradowane technicznie i funkcjonalnie fragmenty podobszaru rewitalizacji (OR), niewykorzystana przestrzeń, niska estetyka wizualna.

remont, modernizacja oraz nadanie nowych funkcji obiektowi użyteczności publicznej (była siedziba Komendy Powiatowej Państwowej Staży Pożarnej w Śremie):

- przyczyna zjawiska: opuszczenie obiektu i zmiana siedziby Komendy Powiatowej Państwowej Staży Pożarnej w Śremie,
- skutek: niewykorzystany i opuszczony budynek o powierzchni ok. 1200 m^2 zlokalizowany na działkach o łącznej powierzchni 1,3460 ha.

Podobszar obszaru rewitalizacji (OR) obejmujący jednostkę analityczną JA29–PP remont, rozbudowa oraz modernizacja obiektów użyteczności publicznej:
- przyczyna zjawiska: budynki przejęte od odlewni żeliwa, obiekty wybudowane w starej technologii, zaniedbanie, brak inwestycji w ostatnich latach, ograniczone środki finansowe,
- skutek: niewykorzystane i niefunkcjonalne powierzchnie, zły stan techniczny, niska izolacyjność cieplna, niska estetyka wizualna).

W programie wymieniono szereg projektów rewitalizacyjnych oraz szacowane wartości projektów, które mają zostać zrealizowane.

Niniejsza zmiana studium adaptuje obszary zdegradowane oraz obszar rewitalizacji wyznaczone w ww. uchwale i programie. Nie wyznacza się innych obszarów w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2021 poz. 485) zgodnie z ww. dokumentem. Granice tych obszarów mogą podlegać zmianie w związku z aktualizacją programu rewitalizacji. Wszelkie działania w obszarze rewitalizacji powinny być spójne z Lokalnym Programem Rewitalizacji Gminy Śrem.

8 Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Obszarami na terenie gminy Śrem, które wymagają przywrócenia im wartości użytkowej, a przede wszystkim równowagi w środowisku przyrodniczym poprzez rekultywację i rewitalizację, są i ewentualnie będą tereny powyrobiskowe. Celem nadrzędnym powinno być poprowadzenie procesu rekultywacji w taki sposób, aby przywrócić środowisku stan jak najbardziej zbliżony do tego, który występował tu przed rozpoczęciem eksploatacji. Dominowały wtedy funkcje rolnicze i leśne. Pomimo zniszczenia naturalnej pokrywy glebowej, przy zastosowaniu odpowiednich środków technicznych możliwe jest wykorzystanie tego obszaru do uprawy ziemi i wypasu zwierząt hodowlanych oraz prowadzenia gospodarki leśnej.

Dopuszcza się ponadto rekultywację w kierunku rekreacyjnym oraz wykorzystanie terenów powyrobiskowych na cele zbiorników retencyjnych.

Rekultywacja jest szczególnie istotna dla następujących obszarów:
- teren powyrobiskowy w zachodniej części miasta Śrem, gdzie przewidziano realizację parku miejskiego,
- teren po zakładzie cegielni w Pyszącej.

Obiektami, które wymagają rehabilitacji i być może rewitalizacji są zabudowania popegeerowskie, głównie budynki mieszkalne wielorodzinne – tzw. bloki – obce w krajobrazie ruralistycznym oraz zaniedbane zabudowania gospodarskie. Kierunkiem rewitalizacji obiektów dawnych założeń folwarcznych powinno być nadanie im innej

funkcji: np. usługowej lub produkcyjnej, spójnej lub niekolidującej z funkcją założeń folwarcznych, przy których zostały one zrealizowane.

Rehabilitacji mogą wymagać tereny uciążliwej działalności gospodarczej lub produkcji rolniczej zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. W uzasadnionych przypadkach należy dążyć do wygaszania ww. działalności w tych lokalizacjach na rzecz lokalizacji w miejscach i na zasadach dopuszczonych w niniejszym opracowaniu.

Prawo ochrony środowiska rozumie pojęcie remediacji jako poddanie gleby, ziemi i wód gruntowych działaniom mającym na celu usunięcie lub zmniejszenie ilości substancji powodujących ryzyko, ich kontrolowanie oraz ograniczenie rozprzestrzeniania się, tak aby teren zanieczyszczony przestał stwarzać zagrożenie dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, z uwzględnieniem obecnego i, o ile jest to możliwe, planowanego w przyszłości sposobu użytkowania terenu. Remediacja może polegać na samooczyszczaniu, jeżeli przynosi największe korzyści dla środowiska".

Na terenie gminy Śrem nie występują tereny, na których wymagane byłoby przeprowadzenie procesu remediacji. Sytuacje, które mogą spowodować zaistnienie konieczności przeprowadzenia remediacji mogą jednak zaistnieć w związku np. awariami zakładów przemysłowych lub zdarzeń drogowych.

9 Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

Na terenie gminy Śrem nie występują obszary pomników zagłady ani strefy ochronne obszarów pomników zagłady.

10 Uzbrojenie terenu oraz system komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopień uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia.

10.1 Transport i komunikacja.

10.1.1System drogowy.

Przez gminę przebiegają drogi zarówno o znaczeniu ponadregionalnym, jak i regionalnym. Schemat układu komunikacyjnego przedstawiono na załączniku nr 6 do tekstu zmiany studium. Wykaz dróg przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 17 – Wykaz istniejących dróg w gminie Śrem.

L.p.	kategoria drogi	nr drogi	przebieg drogi	klasa techniczna
1.	wojewódzka	310	Głuchowo-Czempiń-Śrem	G
2.	wojewódzka	432	Leszno-Krzywiń-Śrem-Środa Wielkopolska – Droga 15.- ??	G
3.	wojewódzka	434	Kleszczewo-Kórnik-Śrem-Kunowo-Gostyń-Droga 36	GP

L.p.	kategoria drogi	nr drogi	przebieg drogi	klasa techniczna
4.	wojewódzka	436	Pysząca-Książ Wielkopolski-Nowe Miasto nad Wartą	G
5.	powiatowa	4062	Iłówiec - Ogieniewo - Brodnica - Ludwikowo - Psarskie - droga wojewódzka 310	G
6.	powiatowa	4066	Krzyżanowo - Gaj	L
7.	powiatowa	4068	droga wojewódzka 432 - Dalewo - Mórka - Mełpin	Z
8.	powiatowa	4069	droga wojewódzka 310 - Pucołowo - Błociszewo - droga wojewódzka 432 - Wyrzeka - Kadzewo	Z
9.	powiatowa	4070	Kadzewo - Bodzyniewo - Międzychód - Pinka -droga wojewódzka 434 - Wieszczyczyn - Dobczyn - Jarosławki - Konarskie - droga wojewódzka 436	Z
10.	powiatowa	4071	Kadzewo - Mórka	L
11.	powiatowa	4072	droga wojewódzka 432 - Mechlin - Dąbrowa - granica powiatu śremskiego	L
12.	powiatowa	4073	droga wojewódzka 432 - Nochówko - Kadzewo - Mełpin - Lubiatówko - Dolsk (ul. Kościańska, ul. Kościelna, Pl. Wyzwolenia, ul. Pocztowa) - droga wojewódzka 434	G
13.	powiatowa	4074	droga wojewódzka 436 - Łęg - Bystrzek - Olsza - droga wojewódzka 436	L
14.	powiatowa	4075	Nochówko - Pełczyn - Gawrony - Międzychód	L
15.	powiatowa	4077	Sroczewo - Łężek - Chrząstowo - droga wojewódzka 436 - Dobczyn	Z
16.	powiatowa	2464	(Świątniki) - granica powiatu śremskiego - Orkowo - Niesłabin - Zbrudzewo - droga wojewódzka 434	G
17.	powiatowa	2480	(Czmoń) - granica powiatu śremskiego - Kaleje - Luciny - droga wojewódzka - 432 - Dąbrowa	Z
18.	powiatowa	3745	(Kruczyn) - granica powiatu śremskiego - Chwałkowo Kościelne	Z
19.	powiatowa	3897	(Kościan) - granica powiatu śremskiego - Błociszewo - Gaj - Śrem (ul. Chełmońskiego) - droga wojewódzka 310	G

Opracowanie własne na podstawie danych właściwych zarządców dróg.

Tabela 18 – Ulice powiatowe w mieście Śrem.

L.p.	numer drogi	nazwa ulicy
1.	4151	ul. Dezyderego Chłapowskiego
2.	4152	ul. 1-go Maja
3.	4153	ul. Ludwika Zamenhofa
4.	4154	ul. Tadeusza Bora Komorowskiego
5.	4155	ul. Leopolda Okulickiego
6.	4156	ul. Stefana Grota Roweckiego
7.	4158	ul. Adama Mickiewicza
8.	3897	ul. Józefa Chełmońskiego
9.	4159	ul. Poznańska

Opracowanie własne na podstawie danych właściwych zarządców dróg.

System drogowy uzupełnia sieć dróg gminnych.

Pomiar ruchu dla dróg wojewódzkich, który wykonano w 2015 roku przedstawia wyniki pokazane w poniższej tabeli.

Tabela 19 – Pomiar ruchu na drogach wojewódzkich w gminie Śrem w 2015 roku.

L.p.	nr drogi	odcinek pomiarowy/punkt pomiarowy	średni dobowy ruch roczny ogółem (poj./dobę)	średni dobowy ruch roczny samochody os., motocykle, lekkie sam. ciężarowe (dostawcze) (poj./dobę)	samochody ciężarowe (poj./dobę)
1.	310	Grabianowo – Śrem (Psarskie - zatoka autobusowa)	7455	7015	395
2.	432	Śrem /przejście/ (Śrem - ul Grunwaldzka - zmiana kierunku drogi)	5699	4827	803
2.	432	Śrem-Zaniemyśl (zatoka za skrzyż. na Luciny)	3989	3439	518
3.	434	Czmoń-Śrem Dw432 /obwodnica/ (obw. Zbrudzewa zjazd na drogę serwisową)	11773	10678	1024
4.	434	Śrem Dw432-Dw436 /obwodnica/ (zjazd w prawo na pole)	11182	9695	1454
5.	434	Śrem Dw436-Dolsk (Drzonek parking przed sklepem)	9724	8742	895
6.	436	Pysząca-Książ Wielkopolski (Chrząstowo - parking przy barze)	4032	3710	286

Źródło: Generalny Pomiar Ruchu w roku 2015 na drogach województwa wielkopolskiego.

Wytyczne dla projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie zagospodarowania terenów dróg wojewódzkich i terenów z nimi sąsiadujących:

- projektowana inwestycja drogowa – budowa obwodnicy miasta Śrem (III etap) – realizacja zgodnie z wytycznymi zarządcy drogi oraz aktualnymi projektami techniczno-budowlanymi, zgodnie z uchwałą nr 4892/2018 Zarządu Województwa Wielkopolskiego z dnia 8 lutego 2018 r. w sprawie aktualizacji Planu transportowego dla województwa wielkopolskiego w perspektywie roku 2020 – łącznik ul. Stanisława Staszica z drogą wojewódzką nr 434,
- dostępność terenu do dróg wojewódzkich zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tymi drogami poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tych dróg. Dopuszcza się przebudowę włączeń do dróg wojewódzkich (skrzyżowań i zjazdów) na warunkach określonych przez zarządcę drogi. Przy lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (skrzyżowań i zjazdów publicznych) do dróg wojewódzkich oraz przebudowie istniejących, należy uwzględnić rozwiązania techniczne, pozwalające zapewnić bezpieczeństwo wszystkim uczestnikom ruchu drogowego, takie jak np. rozbudowa drogi wojewódzkiej o dodatkowe pasy ruchu dla relacji skrętnych (lewoskręty czy pasy włączenia i wyłączenia pojazdów), zmiana lokalizacji zjazdów przy równoczesnej likwidacji zjazdów istniejących itp.,
- Wielkopolski Zarząd Dróg Wojewódzkich zaleca by w opracowywanych planach miejscowych wprowadzać rezerwację terenu przeznaczonego pod drogi wewnętrzne (KDW), równoległe do pasa drogowego dróg wojewódzkich, o funkcji zbiorczo-rozprowadzającej ruch. Ze względu na funkcję dróg należy stosować dla nich normy jak dla dróg publicznych klasy dojazdowej (D),
- dla istniejącego przebiegu dróg wojewódzkich należy utrzymać istniejące granice pasa drogowego oraz przyjmować parametry techniczne właściwe dla dróg klasy technicznej głównej ruchu przyspieszonego lub głównej (GP/G), zgodnie z aktualnymi przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Zwiększa to wymogi dotyczące zjazdów, poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego i innych parametrów. Zmiana granic pasa drogowego będzie następowała zgodnie z potrzebami rozbudowy dróg, a ustalenie klasy technicznej podyktowane będzie istniejącymi uwarunkowaniami terenowymi,
- podział geodezyjny działek posiadających dostępność do dróg wojewódzkich, nie może generować nowych, bezpośrednich zjazdów na drogi wojewódzkie,
- obiekty budowlane na terenach przylegających do dróg wojewódzkich należy lokalizować, zachowując odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, zgodnie z art. 42 i 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 1693 z późn. zm.), uwzględniając rezerwę

terenu pod przyszłą budowę dróg, o której mowa w art. 35 ust. 2 i ust. 4 ww. ustawy,

- lokalizacja obiektów budowlanych od strony dróg wojewódzkich, w tym urządzeń reklamowych (tablice reklamowe, szyldy itp.) wymaga zachowania warunków odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej oraz nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie,
- obiekty budowlane, przeznaczone na pobyt ludzi, należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości dróg (jak: hałas, drgania i wibracja, zanieczyszczenie powietrza), określonym w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) i przepisach szczególnych do tej ustawy. W przypadku lokalizacji ww. obiektów w zasięgu ww. uciążliwości inwestor ma obowiązek stosowania w tych obiektach, środków technicznych zmniejszających uciążliwości zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na drogach wojewódzkich dopuszczony jest ruch pojazdów, których nacisk pojedynczej osi nie może przekraczać 8 ton dla dróg wojewódzkich nr 310, 432, 436 – zgodnie z art. 41 ust. 3 ww. ustawy i 10 ton dla drogi wojewódzkiej nr 434 zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 21 kwietnia 2017 r. w sprawie wykazu dróg krajowych oraz dróg wojewódzkich, po których mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku pojedynczej osi do 10 t oraz wykazu dróg krajowych po których mogą poruszać się pojazdy o dopuszczalnym nacisku pojedynczej osi do 8 t (Dz. U. poz. 878), należy zobowiązać właściciela terenu objętego zmianą studium, jak również przewoźników, do przestrzegania tego obciążenia,
- w przypadku poruszania się pojazdów nienormatywnych konieczne jest uzyskanie zezwolenia, zgodnie z art. 64 i nast. ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. - Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2021 r. poz. 450, z późń. zm.) i przepisami wykonawczymi do tej ustawy,
- zagospodarowując działkę budowlaną, przylegającą do pasa drogowego dróg wojewódzkich, należy urządzić, stosownie do jej przeznaczenia i zabudowy, miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających czasowo na terenie działki, w jej granicach, zgodnie z § 18 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. WZDW nie zezwala na lokalizację miejsc postojowych i parkingów w pasie drogowym dróg wojewódzkich,
- lokalizację infrastruktury technicznej, nie związanej z funkcjonowaniem dróg wojewódzkich (jak np.: kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa, energetyczna, gazowa itp.), należy przewidzieć poza pasem drogowym. W szczególnych przypadkach dopuszcza się lokalizację infrastruktury w pasie drogowym, poza jezdnią, a w obrębie jezdni wyłącznie celem przejść poprzecznych.

Wytyczne pozostają aktualne w zależności od aktualności przepisów odrębnych i stanowiska zarządcy drogi. Dopuszcza się zmianę klasy i parametrów dróg, jeśli wynika to z uzgodnień z zarządcą drogi.

Przebiegi dróg zostały określone na rysunku zmiany studium.

Dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych dróg układu podstawowego oraz zmiany klasyfikacji dróg definiowanych w zmianie studium w oparciu o szczegółowe analizy oraz uzgodnienia z zarządcami dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się:

- korektę przebiegu projektowanych dróg w stosunku do tras pokazanych na rysunku zmiany studium,
- rozwój sieci dróg gminnych i wewnętrznych,
- modernizację dróg istniejących.

Zgodnie z określoną klasą i kategorią drogi należy również stosować się do:

- zasad kształtowania pasa drogowego,
- warunków dostępności, czyli gęstości połączeń danej drogi z innymi drogami przez skrzyżowania oraz zakresu dostępu do drogi przez zjazdy,
- zasad wyznaczania odległości obiektów budowlanych od dróg,
- ograniczeń dla lokalizacji infrastruktury technicznej,
- regulacji ustanowionych przez zarządców dróg na mocy przepisów odrębnych.

Na terenach zurbanizowanych, w strefie zabudowy mieszkaniowej poza wyznaczonym na rysunku zmiany studium podstawowym układem dróg, należy rozważyć stosowanie rozwiązań w zakresie uspokajania ruchu typu: „strefa 30 km/h”, drogi z jednokierunkową organizacją ruchu, strefy ruchu pieszego.

Szczególnie istotne jest tutaj ustalenie nowej hierarchii układu drogowego w obrębie Placu 20 Października w mieście Śrem. Należy rozważyć wyłączenie z ruchu samochodowego i z parkowania ulice prowadzące od placu do rzeki Warty (ul. Prymasa Stefana Wyszyńskiego i ul. Tadeusza Kościuszki).

Kierunki uwzględniają wnioski zarządców dróg oraz wytyczne określone w dokumentach uchwalanych na poziomie województwa. Klasyfikacja i przebieg dróg są zgodne z wytycznym PZPWW i MOF.

10.1.2 Parkowanie pojazdów.

Miejsca postojowe dla samochodów powinny być co do zasady lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów w sposób zgodny z normatywem określonym poniżej:

Tabela 20 – Preferowany normatyw parkingowy.

Funkcja terenu	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc postojowych
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	lokal mieszkalny	2
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	lokal mieszkalny	2
tereny usług	100 m^2 powierzchni użytkowej 10 zatrudnionych	1 – 3 2 – 3
tereny przemysłowe	10 zatrudnionych	2 – 3
tereny usług turystyki	4 miejsca noclegowe albo 4 miejsca w lokalu gastronomicznym	1
tereny sportowo-rekreacyjne	4 miejsca na trybunach	1

Istnieje potrzeba realizacji parkingów ogólnodostępnych, w szczególności w prawobrzeżnej części miasta Śrem. Należy tutaj dążyć do likwidacji miejsc parkingowych wokół przestrzeni rynku (Plac 20 Października) i na sąsiednich ulicach. Szczególnie kolizyjna jest lokalizacja miejsc parkingowych w ulicach prowadzących od rynku w stronę rzeki. Tutaj występuje kolizja zarówno z planowanymi działaniami rewitalizacyjnymi, jak i działaniami opisanymi w Strategii Rozwoju Gminy, dotyczącymi podniesienia walorów turystycznych miasta. Konieczna jest kompleksowa analiza liczby dostępnych miejsc parkingowych i ich rozmieszczenia w mieście, tak by stworzyć nowy model, o kompromisowych rozwiązaniach, uwzględniając zarówno potrzeby mieszkańców, jak i potrzebę uporządkowania istotnych dla miasta przestrzeni urbanistycznych.

Z punktu widzenia mieszkańców istotne jest również zapewnienie parkingu buforowego w północnej części miasta, na skraju zabudowań, przy ul. Józefa Piłsudskiego. Obecnie użytkowane w ten sposób są parkingi przy parku miejskim, jednak jest to lokalizacja kolidująca z podstawową funkcją tych parkingów. Proponuje się realizację parkingu buforowego na terenach dotąd niezainwestowanych, po wschodniej stronie ul. Józefa Piłsudskiego.

Należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała.

Należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerzystów przy obiektach usługowych o różnym profilu (w tym przede wszystkim usług publicznych, usług turystyki, sportowo-rekreacyjnych) oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Wysokość normatywu określą plany miejscowe.

Dopuszcza się uszczegółowienie lub zmianę normatywu na poziomie opracowania planów miejscowych lub polityki parkingowej dla gminy.

Pozostałe zasady organizacji parkowania:

- dopuszcza się parkowanie samochodów osobowych na ulicach układu obsługującego (klasy L i D) oraz na ulicach klasy Z, pod warunkiem wydzielenia pasów manewrowych,
- parkowanie samochodów ciężarowych powinno odbywać się poza terenami zabudowy mieszkaniowej.

10.1.3 System kolejowy.

Przez gminę Śrem nie przebiega żadna czynna linia kolejowa.

Ustala się lokalizację linii kolejowej kolei metropolitalnej na trasie Śrem – Czempiń (linia 369), przy czym przebieg linii określony został zgodnie z istniejącym przebiegiem tras kolejowych obecnie nieużytkowanych.

Trasa linii została wyznaczona w oparciu o opracowania studyjne. Przebieg ten może zostać zmodyfikowany na etapie opracowywania innych dokumentów planistycznych czy projektów budowlanych, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony terenów zabudowy.

Przystanki dla podróżnych należy lokalizować w sposób zapewniający optymalną drogę dojścia do tych przystanków z terenów mieszkaniowych.

Inwestycja ta przewidziana jest zarówno w PZPWW, MOF jak i KKRPMP.

10.1.4 Drogi wodne.

Przez gminę przepływa rzeka Warta, która stanowi drogę wodną E70 o znaczeniu regionalnym. Rzeka stanowi fragment tzw. „Wielkiej Pętli Wielkopolski" jako szlaku żeglugi śródlądowej. Szlak obecnie wykorzystywany jest wyłącznie do celów turystycznych. W mieście Śrem oraz w Kotowie zlokalizowane są przystanie rzeczne. Planowana jest lokalizacja nowej przystani rzecznej w Śremie z rozbudowanym zapleczem.

W zmianie studium ustala się:

- budowę przystani rzecznej w mieście Śrem,
- sukcesywne doposażanie istniejących obiektów przystani,
- rozbudowę zaplecza sanitarno-technicznego przystani,
- możliwość lokalizacji przystani i stanic rzecznych w innych miejscach w gminie, przy przestrzeganiu przepisów, w tym dotyczących ochrony środowiska,
- budowę nowych bulwarów przy rzece z równoczesnym przestrzeganiem przepisów dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

10.1.5 System pieszy i rowerowy.

Wraz z realizacją zadań własnych takich jak drogi publiczne, oprócz istniejących połączeń gmina sukcesywnie wyposaża tereny dróg publicznych w chodniki dla pieszych, bądź też ścieżki rowerowe. Lokalizację istniejących ścieżek rowerowych przedstawiono na rysunku zmiany studium.

W dobie zmian klimatycznych poprawa warunków dojścia pieszego i dojazdu rowerem nabiera innego wymiaru, wysuwając się wraz z transportem publicznym na

pierwszoplanowe pozycje. O jakości życia mieszkańców będzie świadczyć dobre wyposażenie terenów mieszkaniowych w te udogodnienia. Zwiększenie udziału podróży rowerem w ramach powiązań metropolitalnych będzie koniecznością. Dlatego już teraz należy promować rower jako codzienny środek transportu i tworzyć sprzyjające temu warunki.

Sieć gminna ma umożliwiać nieodległe przemieszczenia pomiędzy siedzibą gminy a miejscowościami na jej terytorium o zasięgu 5 - 7 km. Powinna też umożliwiać dojazd do stacji kolejowych z miejscowości bardziej odległych na terenie gminy.

Od 2019 roku w gminie funkcjonuje Rada Rowerowa Miasta Śrem, która koordynuje działania dotyczące funkcjonowania dróg i ścieżek rowerowych w mieście (oznakowanie, oświetlenie, ciągłość tras rowerowych, stacje napraw, miejsca postojowe, uruchomienie systemu miejskiego roweru od maja 2019 r.).

Sieć śremskich rowerów miejskich liczy 9 stref:

- węzeł przesiadkowy Stary Rynek,
- al. Solidarności/ ul. Żurawia od strony Miejskiego Parku im Wł. Puchalskiego,
- Jeziorany przy ul. Tadeusza Bora Komorowskiego,
- deptak Jeziorany,
- przy ul. Jana Kilińskiego (niedaleko kościoła),
- przy Muzeum Śremskim na ul. Adama Mickiewicza,
- przy ul. Ludwika Zamenhofa – przy boisku,
- Psarskie - przy centrum sportowym

oraz strefa przy Plaży Miejskiej w Śremie - dostępna w sezonie letnim.[40]

Ustalenia niniejszego dokumentu wpisują się zatem w założenia KKRPMP, zakładając następujące kierunki z zakresu realizacji dróg rowerowych:

- utworzenie spójnego systemu dróg rowerowych,
- koordynacja działań prowadzonych na różnych szczeblach: gminnym, powiatowym, wojewódzkim, metropolitalnym,
- wyznaczenie jednolitego standardu realizacji dróg rowerowych,
- usunięcie istniejących barier w ruchu rowerowym,
- rozbudowa systemu „bike and ride” oraz sieci roweru miejskiego,
- zwiększenie dostępności rowerem wszystkich potencjalnych źródeł i celów podróży,
- zwiększenie udziału podróży rowerem na obszarze gminy,
- przystosowanie transportu publicznego, w tym w szczególności Kolei Metropolitalnej, do przewozu rowerów,
- wzrost sprawności ruchowej mieszkańców metropolii oraz poprawa stanu ich zdrowia, a także rozwój rowerowego ruchu turystycznego na obszarze metropolii.

[40] Zgodnie z informacją ze srem.pl (dostęp 2020.04.07)

W gminie zrealizowany został projekt kładki pieszo-rowerowej w ciągu nowo projektowanego szlaku pieszo-rowerowego łączącego Śrem ze Zbrudzewem oraz wzdłuż ul. Średzkiej do ronda na skrzyżowaniu DW 432 z DW 434.

Początek ciągu pieszo-rowerowego znajduje się na wale przeciwpowodziowym kanału ulgi rzeki Warty, przez który wybudowano kładkę pieszo-rowerową wzdłuż istniejącego mostu.

W ramach projektu wybudowany został także ciąg pieszo-rowerowy po stronie wschodniej drogi gminnej na Mechlin z rozwidleniem na Zbrudzewo z przejazdem pod kładką i mostem na zachodnią stronę drogi gminnej do Zbrudzewa.

Dla pieszych dopuszcza się wyznaczanie stref z rozwiązaniami uspokojenia ruchu w celu wprowadzenia preferencji dla ruchu pieszego. Dotyczyć to może przede wszystkim miasta Śrem, które jest siedzibą instytucji i innych generatorów ruchu pieszego tj. obiektów oświatowych, handlowych, sportowo-rekreacyjnych.

W strefach tych należy uwzględnić priorytet ruchu pieszego w stosunku do pozostałych uczestników ruchu m.in. poprzez stosowanie rozwiązań z zakresu uspokojenia ruchu, a tam, gdzie to możliwe, wręcz eliminację ruchu samochodowego. Istotna jest również realizacja chodników w ulicach, o odpowiedniej szerokości, sprzyjającej ruchowi pieszemu. Konieczna jest realizacja udogodnień dla mieszkańców poruszających się pieszo, szczególnie w obrębie prawobrzeżnej części miasta Śrem oraz w sąsiedztwie mostu na rzece.

Tutaj brak jest możliwości swobodnego przemieszczania się dla osób z niepełnosprawnościami czy dla osób z dziećmi (wózki dziecięce).

Mieszkańcy wskazują na potrzebę budowy bezpośredniego zejścia tuż przy brzegu rzeki, w miejscu istniejących schodów.

Przy przebudowie oraz budowie układów drogowo-ulicznych należy minimalizować potencjalne kolizje w miejscach styku ruchu pieszego i rowerowego z innymi użytkownikami dróg.

Zgodnie z ustaleniami zmiany studium dopuszcza się korekty przebiegu tras pieszych i rowerowych, z uwzględnieniem szczegółowej analizy ograniczeń i predyspozycji obszaru. Określone w zmianie studium lokalizacje tras rowerowych należy traktować jako wskazanie kierunkowe.

10.1.6 System transportu zbiorowego.

Na terenie gminy funkcjonuje transport zbiorowy autobusowy. Od 1 lipca 2016 r. gmina oferuje mieszkańcom bezpłatną komunikację miejską zgodnie z uchwałą nr 206/XXI/2016 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 kwietnia 2016 r.

Autobusy komunikacji miejskiej docierają do niektórych miejscowości gmin Książ Wlkp., Dolsk i Brodnica. W 2019 roku zasięg rozszerzono o części gmin Zaniemyśl, Kórnik i Krzywiń.[41]

[41] Zgodnie z informacją ze srem.pl (dostęp 2020.04.07)

Na terenie gminy funkcjonują również przewozy autobusowe łączące gminę z miastem Poznań, innymi miejscowościami województwa oraz miejscowościami znajdującymi się poza granicami województwa.

Istnieje również możliwość korzystania z komercyjnego transportu samochodowego realizowanego przez kilka przedsiębiorstw.

W kontekście wniosków wynikających z poprzedniego rozdziału – rozwój systemu pieszo-rowerowego idzie nieodłącznie w parze ze wspieraniem transportu publicznego. Jest to najważniejsze wyzwanie z punktu widzenia konieczności zmniejszenia udziału transportu emitującego zanieczyszczenia do atmosfery. Zgodnie z KKRPMP najważniejszymi wyzwaniami są zatem:

- zapewnienie sprawnego funkcjonowania transportu publicznego,
- lepsza organizacja transportu zbiorowego na obszarach rozlewającej się zabudowy,
- większe wykorzystanie infrastruktury kolejowej w przewozach,
- wzrost spójności sieci połączeń, tak by zapewnić możliwość dotarcia do głównych celów podróży mieszkańców,
- konieczność ściślejszego uzależnienia inwestycji w zabudowę od możliwości zapewnienia obsługi obszaru za pomocą transportu publicznego,
- ułatwienie możliwości przesiadania się między różnymi środkami transportu na głównych węzłach przesiadkowych,
- budowę wspólnego dla wszystkich środków transportu drogowego systemu informacji pasażerskiej.

W wyniku realizacji powyższych wyzwań w 2030 r. w Metropolii Poznań powinien funkcjonować taki system transportowy, który:

- zapewni łatwy i bezpieczny dostęp do transportu publicznego dla jak największej liczby mieszkańców, w tym także dla osób mających problemy z poruszaniem się (niepełnosprawnych, starszych, rodziców z dziećmi itd.),
- umożliwi mieszkańcom szybkie podróże transportem publicznym pomiędzy wszystkimi istotnymi źródłami i celami podróży, których czas i cena będą konkurencyjne w stosunku do podróży indywidualnym transportem samochodowym,
- zintegruje różne formy transportu publicznego i indywidualnego, co pozwoli mieszkańcom ograniczyć czas spędzany w podróżach oraz ograniczy ruch samochodowy na obszarze całej Metropolii Poznań (a szczególnie w centralnej części Poznania) i w efekcie przyczyni się również do zmniejszenia poziomu zanieczyszczeń i hałasu komunikacyjnego.

10.1.7 Zagrożenie hałasem oraz wytyczne ochrony.

Na terenie gminy zagrożenie hałasem związane jest przede wszystkim z hałasem komunikacyjnym. Dane dotyczące natężenia ruchu przedstawione zostały w rozdziale dotyczącym systemu dróg publicznych.

W odniesieniu do poszczególnych rodzajów terenów wymagających komfortu akustycznego w środowisku, uznaje się za niezbędne, aby w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w postępowaniu decyzyjnym, szczególnie dla terenów bez obowiązujących planów, wprowadzać zapisy dotyczące:

- zachowywania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów o zdefiniowanych standardach akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- realizacji zabezpieczeń akustycznych w miejscach szczególnie narażonych na hałas,
- stosowania zakazów lokalizacji terenów zabudowy oraz pojedynczych obiektów, na obszarach objętych ponadnormatywnym hałasem komunikacyjnym, dla których brak zapisów dotyczących zapewnienia ochrony akustycznej,
- dążenia do zachowywania bezpiecznych odległości przy lokalizowaniu przemysłowych i usługowych źródeł hałasu, w stosunku do terenów wymagających komfortu akustycznego w środowisku.

10.2 Infrastruktura techniczna.

Uwarunkowania dotyczące infrastruktury technicznej przedstawia załącznik nr 5 do tekstu zmiany studium. Na załączniku nr 7 do tekstu zmiany studium wyszczególniono natomiast ograniczenia w użytkowaniu terenów.

Zmiana studium uwzględnia wszystkie ponadlokalne zadania inwestycyjne wyznaczone w PZPWW, MOF. Przebieg istniejących i planowanych inwestycji pokazano na rysunku zmiany studium.

10.2.1 Sieć gazowa oraz kierunki rozwoju.

W gminie gaz ziemny doprowadzony jest do wszystkich miejscowości, przy czym obecnie w wielu częściach miejscowości takich, jak: Dąbrowa, Grodzewo, Mechlin, Nochowo, Zbrudzewo nie ma faktycznej możliwości przyłączenia się do sieci. Stopień gazyfikacji wynosi 80,97%. Przez teren gminy przebiegają sieci wysokiego ciśnienia, których operatorem jest Gaz System S.A. Oddział w Poznaniu:

Tabela 21 – Gazociągi wysokiego ciśnienia w gminie Śrem.

L.p.	średnica gazociągu	relacja	ciśnienie robocze gazu	rok budowy	maksymalna strefa kontrolowana	zmniejszona maksymalna strefa kontrolowana
1.	DN500	Krobia-Śrem	Powyżej 2,5 MPa	1971 r.		76 m (po 38 m na każda stronę od osi gazociągu)
2.	DN500	Śrem - Poznań	Powyżej 2,5 MPa	1972 r.		76 m (po 38 m na każda stronę od osi gazociągu)
3.	DN300	Czmoń - Kaleje	Powyżej 2,5 MPa	1975 r.	70 m (po 35 m na każda stronę od osi gazociągu)	

L.p.	średnica gazociągu	relacja	ciśnienie robocze gazu	rok budowy	maksymalna strefa kontrolowana	zmniejszona maksymalna strefa kontrolowana
4.	DN150	Czmoń - Kaleje	Powyżej 2,5 MPa	1975 r.	70 m (po 35 m na każda stronę od osi gazociągu)	
5.	DN100	Odboczka Śrem	Powyżej 2,5 MPa	1973 r.		30 m (po 15 m na każda stronę od osi gazociągu)
6.	Stacja gazowa Śrem				Nie wyznacza się	

Źródło: Wniosek gestora sieci oraz Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013.r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowa i ich usytuowanie.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami, Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640), po obu stronach gazociągu wyznacza się obszar strefy kontrolowanej tj. pas którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu (operator sieci przesyłowej) podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej spowodować uszkodzenie gazociągu lub mieć inny negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłowe użytkowanie.

Załącznik nr 2 przywołanego rozporządzenia określa szczegółowo szerokości strefy kontrolowanej gazociągu wybudowanego przed 12.12.2001 r. w zależności od jego średnicy, ciśnienia nominalnego oraz rodzaju obiektu lokalizowanego w jego sąsiedztwie. Przepis dopuszcza jednocześnie zmniejszenie wymienionych w załączniku szerokości stref kontrolowanych pod warunkiem spełnienia określonych wymagań technicznych.

Wskazana w rozporządzeniu odległość 70,0 m (tj. 35, 0 m na stronę od osi gazociągu odpowiednio DN300 i DN100) stanowi odległość maksymalną, a zarazem podstawową dla ustalenia wielkości strefy kontrolowanej. Wielkość ta może być wyznaczana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych poniżej 70,0 m, lecz wyłącznie w oparciu o wiążące stanowisko gestora sieci gazociągowej. Stanowisko to powinno zostać wyrażone najpóźniej w toku procedury opiniowania i uzgadniania planu miejscowego, sporządzanego dla obszaru, przez który przebiega gazociąg i / lub wyznaczona dla niego strefa kontrolowana.

Dla gazociągów Krobia – Śrem (DN500), Śrem – Poznań (DN500) i odboczka Śrem (DN100) obowiązują zmniejszone maksymalne strefy kontrolowane, jak określono w tabeli. Zmniejszona maksymalna szerokość strefy kontrolowanej wynika z odrębnych przepisów i dokumentacji projektowej.

Obowiązują poniższe przepisy odrębne:

- w strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych

składów i magazynów, podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania.
- w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
- minimalna odległość krawędzi jezdni drogi gminnej od istniejących gazociągów wynosi 6 m w terenie zabudowanym i 15,0 m poza terenem zabudowanym, w przypadku innych kategorii dróg obowiązują odległości wynikające z ustawy o drogach publicznych,
- dopuszcza się skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, jednak wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej,
- skrzyżowanie drogi z gazociągiem w/c wymaga dodatkowego zabezpieczenia /przebudowy przedmiotowego gazociągu, wszelkie starania i koszty związane z w/w zadaniem ponosi Inwestor, w związku z powyższym należy wystąpić do Operatora Gazociągów Przesyłowych Gaz-System S.A. Oddział w Poznaniu o wydanie warunków technicznych na zabezpieczenie /przebudowę ww. gazociągu,
- w przypadku zbliżeń oraz kolizji względem istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia istnieje konieczność szczegółowego uzgadniania u operatora gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Poznaniu.

W związku z lokalizacją złoża gazu ziemnego oraz terenu i obszaru górniczego, na terenie gminy zlokalizowane są:
- zlikwidowane odwierty: Kaleje - 2, Mechlin - 1, - 3, Śrem - 1, Wyrzeka - 1, - 2, Bystrzek – 1,
- czynny (eksploatacyjny) odwiert gazowy Kaleje - 11,
- odwiert produkcyjny gazowy – niezagospodarowany Grodzewo – 1,
- nieczynny gazociąg g57 od zlikwidowanego odwiertu Czmoń – 1
- gazociąg wysokiego ciśnienia g150 odboczka do m. Kościan (Kościan - Drzonek), ciśnienie 5,4 MPa, rok budowy - 1973,
- gazociągu g80 relacji odwiert Kaleje - 11 - Ośrodek Centralny (OC) Kaleje, maksymalne ciśnienie robocze (MOP) - 13,5 MPa, rok budowy - 2008, druga klasa lokalizacji.

Istniejące urządzenia techniczne związane z eksploatacją złóż i przesyłem gazu tworzą ograniczenia w zabudowie, tj. posiadają strefy ochronne (dotyczy czynnych i zlikwidowanych odwiertów) i strefy kontrolowane (dotyczy gazociągów), które wynoszą:
- 50 m od czynnych odwiertów gazowych zgodnie z § 161 ust, 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie szczegółowych wymagań dotyczących prowadzenia ruchu zakładów górniczych

wydobywających kopaliny otworami wiertniczymi (Dz. U. poz. 812), w strefie tej zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów niezwiązanych z ruchem zakładu górniczego,
- 5 m wokół zlikwidowanych odwiertów znajdujących się granicach administracyjnych gminy Śrem, zgodnie z projektem likwidacji odwiertu, na podstawie § 98 ust. 1 ww. rozporządzenia; w strefie tej oraz na zlikwidowanym odwiercie zabrania się wznoszenia jakichkolwiek obiektów.

Istniejąca sieć gazowa posiada strefy kontrolowane, które wyznacza się w zależności od średnicy gazociągu, ciśnienia w nim panującego oraz roku jego budowy, na podstawie rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie , załącznik nr 2.

Szerokość stref kontrolowanych gazociągów układanych w ziemi o ciśnieniu gazu powyżej 0,4 MPa do 10,0 MPa wybudowanych przed dniem 12 grudnia 2001 r. lub dla których przed tym dniem wydano pozwolenie na budowę: zgodnie z tabelą 1, szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu w/c g150 przykładowo wynosi:
- dla budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego - 70,0 m (po 35,0 m na stronę od osi gazociągu),
- dla budynków mieszkalnych zabudowy jedno- i wielorodzinnej - 40,0 m (po 20,0 m na stronę od osi gazociągu),
- dla wolnostojących budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże) strefa kontrolowana wynosi 30,0 m (po 15,0 m na stronę od osi gazociągu), a dla zakładów przemysłowych wynosi 50,0 m (po 25,0 m na stronę od osi gazociągu).

Szerokość stref kontrolowanych dla gazociągów wybudowanych w okresie od dnia 12 grudnia 2001 r. do dnia wejścia w życie ww. rozporządzenia lub dla których w tym okresie wydano pozwolenie na budowę: zgodnie z tabelą 3 rozporządzenia szerokość strefy kontrolowanej dla gazociągu g80 wynosi 4,0 m.

Strefa kontrolowana to obszar wyznaczony po obu stronach osi gazociągu, którego linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, w którym przedsiębiorstwo energetyczne zajmujące się transportem gazu ziemnego podejmuje czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowe użytkowanie gazociągu.

W strefach kontrolowanych nie należy wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenia gazociągu podczas jego użytkowania oraz nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągów o średnicy do DN 300 włącznie i 3,0 m od gazociągów o średnicy większej niż DN 300, licząc od osi gazociągu do pni drzew.

Gazociągi: g80 i g150 posiadają pas eksploatacyjny, który wyznacza się zgodnie z normą zakładową PGNiG S.A., numer: ZN-G-7001:2014 „Urządzenia przesyłowe. Pasy eksploatacyjne. Wymagania ogólne dotyczące wyznaczania szerokości pasa eksploatacyjnego".

Zgodnie z załącznikiem A (normatywny) „Szerokości pasów eksploatacyjnych dla urządzeń przesyłowych", Tablica A.1 - „Szerokości pasa eksploatacyjnego dla gazociągu" do ww. normy, pas eksploatacyjny dla powyższych gazociągów wynosi 4,0 m.

Pas eksploatacyjny jest to pas terenu po obu stronach urządzenia przesyłowego, konieczny dla właściwego korzystania z tego urządzenia, o szerokości niezbędnej do prowadzenia prac eksploatacyjnych, w tym swobodnego wejścia lub wjazdu sprzętu dla zapewnienia obsługi, konserwacji, remontów, napraw, montażu, prac kontrolno-pomiarowych oraz do usuwania awarii i likwidacji urządzenia.

Ponadto minimalna odległość lokalizacji obiektów budowlanych od gazociągów zależy od klasy lokalizacji. Tereny, przez które przebiega gazociąg g80 zostały zaliczone do drugiej klasy lokalizacji. W związku z tym, zgodnie z § 21, ust. 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, obiekty budowlane powinny znajdować się w odległości od osi gazociągu nie mniejszej niż dwukrotność połowy stref kontrolowanych, tj. 4,0 m.

Cały obszar gminy Śrem objęty jest koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Śrem-Jarocin” (ropa naftowa, gaz ziemny, metan z pokładów węgla kamiennego) oraz podziemne bezzbiornikowe magazynowanie substancji i składowanie odpadów (koncesja nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r. wydana na rzecz PGNiG S.A. w Warszawie przez Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, decyzja ze zmianami).[42] [43]

Część gminy objęta jest drugą koncesją: nr 27/2001/Ł z 28 marca 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Kościan-Śrem”, położonym na terenie gmin wiejskich: Kościan, Kamieniec, Granowo, Brodnica, gmin miejsko-wiejskich: Krzywiń, Czempiń, Stęszew, Mosina, Śrem oraz na terenie miasta Kościan w województwie wielkopolskim (decyzja ze zmianami).[44]

W zmianie studium ponadto:

- ustala się zachowanie sieci gazowej wysokiego ciśnienia z dopuszczeniem jej remontów, przebudowy, likwidacji i zgodnej z przepisami odrębnymi rozbudowy,
- dopuszcza się, zgodną z przepisami odrębnymi, realizację sieci średniego i niskiego ciśnienia, która będzie dostarczała gaz bezpośrednio do odbiorców; obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu sieci gazowej, zgodne z przepisami odrębnymi,

[42] Na podstawie wniosku PGNiG z dnia 18.04.2019 r. oraz Listy koncesji poszukiwawczych, rozpoznawczych oraz wydobywczych dot. kopalin stałych (stan na dzień 30 czerwca 2020 r.) Ministerstwa Środowiska

[43] Polski Koncern Naftowy ORLEN S.A. z siedzibą w Płocku, w dniu 2 listopada 2022 r. wstąpił w prawa i obowiązki dotychczasowego operatora - Polskiego Górnictwa Naftowego i Gazownictwa S.A. z siedzibą w Warszawie, wynikające z koncesji nr 29/2001/Ł z dnia 8 maja 2017 r.

[44] Na podstawie Listy koncesji poszukiwawczych, rozpoznawczych oraz wydobywczych dot. kopalin stałych (stan na dzień 30 czerwca 2020 r.) Ministerstwa Środowiska

- na terenach przeznaczonych w zmianie studium na tereny rolnicze i leśne dopuszcza się prowadzenie poszukiwawczych badań geofizycznych i wierceń, a także realizację inwestycji związanych z zagospodarowaniem odwiertów, budową instalacji technologicznych, budową rurociągów od nowo powstałych odwiertów do ośrodków zbiorczych oraz ich późniejszą eksploatację i likwidację, jeśli nie powoduje to kolizji z terenami przeznaczonymi do zabudowy w zmianie studium.

10.2.2 Sieć wodociągowa oraz kierunki rozwoju.

W 2017 r. z sieci wodociągowej korzystało 99,3% ludności gminy Śrem, a w 2018 r. liczba ludności gminy korzystająca z sieci wodociągowej wzrosła do 99,9%.[45].

Tabela 22 – Spis ujęć wody w gminie Śrem.[46]

L.p.	stacja uzdatniania wody	godzinowa zdolność produkcyjna (m^3/h)	długość sieci wodociągowej (km)	liczba podłączeń wodociągowych (szt.)
1.	Śrem	430,00	166,07	4254
2.	Nochowo	60,00	62,32	836
3.	Gaj	50,00	17,66	129
4.	Dąbrowa	25,20	30,93	517
5.	Orkowo	23,00	1,54	36
Razem		**528,20**	**278,52**	**5772**

Źródło: Dane za www.sremskiewodociagi.pl (dostęp 2020.12.31)

Dane dotyczące ujęć wody przedstawiono poniżej.[47]

Ujęcie wody i SUW Śrem

Stacja uzdatniania wody w Śremie została oddana do użytku w 2005 r., jej zdolność produkcyjna wynosi 10.000 m^3/dobę. Obiekt ten zastąpił eksploatowaną od blisko 100 lat stację uzdatniania w Śremie przy ul. Franciszkańskiej.

Stacja uzdatniania wody dostarcza wodę do Śremu oraz trzech rejonów położonych na północ, wschód i zachód od miasta. Układ północny zasila obecnie wsie: Zbrudzewo, Niesłabin i kolonię wsi Mechlin. Układ zachodni stanowi sieć wodociągowa prowadząca w kierunku wsi Psarskie, Góra i Szymanowo. Układ wschodni zasila wsie: Grzymysław, Łęg, Borgowo, Ostrowo, Sosnowiec, Binkowo, Bystrzek i Olsza.

Strefowa przepompownia wody w Śremie przy ul. Franciszkańskiej (oddana do użytku w 2018 r.) zaopatruje obszary wiejskie lewobrzeżnej części gminy Śrem.

Ważnym elementem centralnego układu wodociągowego jest przepompownia wody zlokalizowana przy ul. Ludwika Zamenhofa. Obiekt ten stanowi pośredni stopień pompowania wody, umożliwiający jej dostawę do obszarów położonych na lewym

[45] Śremskie Wodociągi Sp. z o.o.
[46] Śremskie Wodociągi Sp. z o.o. dane stan na 31.12.2020 r.

[47] Dane za www.sremskiewodociagi.pl (dostęp 2020.04.07)

brzegu Warty. Konieczność pośredniego pompowania wody wynika z faktu, że lewobrzeżna część gminy Śrem położona jest około 15 m wyżej względem części prawobrzeżnej, gdzie znajduje się stacja uzdatniania wody. Dodatkowo, w lewobrzeżnej części Śremu zlokalizowane są budynki wielokondygnacyjne, wymagające zapewnienia wyższego ciśnienia wody.

Ujęcie wody „Przywale" zaopatruje stację uzdatniania wody w Śremie. Położone jest przy północnej granicy miasta, na prawym brzegu rzeki Warty i składa się z dwóch odcinków:

- ośmiu studni głębinowych na terenie ogrodzonej działki Śremskich Wodociągów Sp. z o.o., przy wale przeciwpowodziowym rzeki Warty (rejon ul. Farnej),
- pięciu studni głębinowych poza wałem przeciwpowodziowym.

Ujęcie posiada ustanowioną na podstawie rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej z dnia 5 lutego 2007 r. (zmienione rozporządzeniem z dnia 24 sierpnia 2007 r.), strefę ochronną obejmującą:

- teren ochrony bezpośredniej o powierzchni 50,18 ha,
- teren ochrony pośredniej o powierzchni 356,00 ha.

Na terenie ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

Na terenie ochrony bezpośredniej należy:

- odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarować teren zielenią,
- odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody,
- ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Na terenie ochrony pośredniej ujęcia wody zabronione jest:

- przechowywanie i składowanie odpadów promieniotwórczych,
- lokalizowanie instalacji w rozumieniu Prawa ochrony środowiska, których funkcjonowanie ze względu na rodzaj i skalę prowadzonej w nich działalności, może powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości,
- lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, niebezpiecznych, innych niż niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych,
- lokalizowanie oczyszczalni ścieków,
- wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi,
- lokalizowanie budownictwa mieszkalnego oraz turystycznego bez wcześniejszego skanalizowania terenu,
- lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierzęcych,

- stosowanie środków ochrony roślin z wyłączeniem środków dopuszczonych, na podstawie przepisów o ochronie roślin do stosowania w strefach ochronnych ujęć wód podziemnych,
- składowanie środków ochrony roślin i opakowań po tych środkach.

Obowiązują również inne ograniczenia ustalone w ww. rozporządzeniu.

Spółka Śremskie Wodociągi jest w trakcie opracowania zgodnie z ustawą Prawo wodne analizy ryzyka ujęć wody, która ma uzasadnić ewentualne potrzeby przyszłego ustanowienia innych stref ochrony pośredniej.

Ujęcie wody i SUW Nochowo

Stanowią je dwie studnie głębinowe pobierające wodę z utworów czwartorzędowych. Ujęcie w Nochowie (rejon ul. Wiejskiej) posiada pozwolenie wodnoprawne udzielone przez Starostę Śremskiego oraz ustanowioną decyzją Starosty Śremskiego z dnia 19 stycznia 2015 r. strefę ochrony bezpośredniej o powierzchni 560 m^2. Układ dystrybucyjny stacji zaopatruje miejscowości: Nochowo, Wyrzeka, Dalewo, Jeleńczewo, Mórka, Kadzewo, Bodzyniewo, Pełczyn i Nochówko.

Ujęcie wody i SUW Gaj

Ujęcie wody w Gaju zlokalizowane jest około 1 km na północny wschód od zabudowań wsi i składa się z dwóch studni ujmujących wodę gruntową z pokładów plejstoceńskich (o głębokości 26 m oraz 27 m). Natomiast stacja uzdatniania wody położona jest w południowej części tej wsi. Ujęcie w Gaju posiada pozwolenie wodnoprawne udzielone przez Starostę Śremskiego oraz ustanowioną decyzją Starosty Śremskiego z dnia 19 stycznia 2015 r. strefę ochronną, na którą składają się dwa tereny ochrony bezpośredniej o powierzchni 300 m^2 i 200 m^2.
Woda dostarczana jest stąd do miejscowości: Gaj, Błociszewo, Krzyżanowo, Pucołowo, Marianowo, a także do miejscowości Donatowo w gminie Czempiń oraz miejscowości w gminie Brodnica: Manieczki, Boreczek, Ludwikowo, Przylepki, Żurawiec, Brodnica, Sulejewo oraz Kolonia Żabno.

Ujęcie wody i SUW Dąbrowa

Ujęcie wody zlokalizowane w Dąbrowie (rejon ul. Wiejskiej), które stanowią dwie studnie głębinowe pobierające wodę z utworów czwartorzędowych o głębokości 24,3m i 25 m. Ujęcie w Dąbrowie posiada pozwolenie wodnoprawne udzielone przez Starostę Śremskiego oraz ustanowioną decyzją Starosty Śremskiego z dnia 19 stycznia 2015 roku strefę ochronną, na którą składa się teren ochrony bezpośredniej o powierzchni 4855 m^2.

Stacja zaopatruje w wodę miejscowości: Dąbrowa, Grodzewo, Kaleje, Luciny, Mateuszewo oraz tereny w gminie Kórnik (sprzedaż hurtowa).

Ujęcie wody i SUW Orkowo

Ujęcie i stacja uzdatniania wody w Orkowie zaopatruje w wodę wyłącznie tę wieś. Jest to jednostopniowy układ, tzn. pompy głębinowe tłoczą wodę poprzez stację i zbiornik hydroforowy wprost do sieci wodociągowej. Ujęcie wody w Orkowie położone jest na północno – wschodnim skraju wsi. Ujęcie i stacja posiadają pozwolenie wodnoprawne udzielone przez Starostę Śremskiego oraz ustanowioną decyzją Starosty Śremskiego z dnia 19 stycznia 2015 roku strefę ochronną, na którą składa się teren ochrony bezpośredniej o powierzchni 2440 m^2.

W zmianie studium:

- dopuszcza się wszelkie roboty budowlane zgodne z przepisami odrębnymi, związane z siecią wodociągową oraz stacjami uzdatniania wody,
- ustala się dążenie do całkowitej likwidacji rur z azbestem w sieciach wodociągowych,
- w zakresie zagospodarowania terenu w pobliżu studni głębinowych należy wziąć pod uwagę strefę ochrony bezpośredniej studni, którą należy m.in. zagospodarować zielenią oraz ograniczyć do minimum przebywanie na niej osób postronnych.

10.2.3 Sieć kanalizacji sanitarnej oraz kierunki rozwoju.

Poziom skanalizowania gminy Śrem wynosi 98,4%, w tym miasto Śrem skanalizowane jest w 99,9%, a obszary wiejskie w 95,1%[48]. Rozgałęziona i rozbudowana struktura sieci, o łącznej długości prawie 270 km, odprowadza ścieki z 36 miejscowości gminy Śrem i 9 spoza jej obszaru, do centralnej Oczyszczalni Ścieków w Śremie (oczyszczalnia ścieków typu mechaniczno–biologicznego z podwyższonym usuwaniem biogenów usytuowana w Śremie przy ul. Zachodniej 76). Sieć będąca własnością spółki ma łączną długość 246,91 km, natomiast sieć eksploatowana przez spółkę na terenie gminy Brodnica – 22,20 km. Zgodnie ze stanem w dniu 09.04.2019 r. na terenie gminy funkcjonowały 133 zbiorniki bezodpływowe oraz 137 przydomowych oczyszczalni ścieków.[49]

Oczyszczalnia Ścieków w Śremie powstała w 1975 r. Od tamtego czasu obiekt ten przechodził szereg modernizacji, które sprawiły, że dziś funkcjonuje on w najnowocześniejszej technologii. W efekcie pozwala to na oczyszczanie w ciągu każdej doby średnio 6400 m^3 ścieków, a zdolność produkcyjna obiektu to 8000 m^3/dobę.[50]

Aktualnym dokumentem strategicznym określającym potrzeby i działania na rzecz wyposażenia aglomeracji RLM (równoważną liczbę mieszkańców) większej od 2000 w systemy kanalizacyjne i oczyszczalnie ścieków jest „Krajowy Program Oczyszczania

[48] Śremskie Wodociągi Sp. z o.o. dane stan na 31.12.2020 r.
[49] Urząd Miejski w Śremie, Śremskie Wodociągi Sp. z o.o.
[50] Dane za www.sremskiewodociagi.pl (dostęp 2020.04.07)

Ścieków Komunalnych”- KPOŚK. Ostatnia aktualizacja tj. VI została przyjęta przez Radę Ministrów w dniu 5 maja 2022 r. (AKPOŚK 2022).

W przypadku gminy Śrem KPOŚK realizuje się poprzez uchwałę nr 228/XXIII/2020 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 17 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Śrem (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 9939).[51] Aglomeracja obejmuje:

- w gminie Śrem: Śrem, Binkowo, Błociszewo, Bodzyniewo, Borgowo, Bystrzek, Dalewo, Dąbrowa, Gaj, Góra, Grodzewo, Grzymysław, Jeleńczewo, Kadzewo, Kaleje, Krzyżanowo, Luciny, Mateuszewo, Mechlin, Mórka, Niesłabin, Nochowo, Nochówko, Olsza, Orkowo, Ostrowo, Pełczyn, Psarskie, Pucołowo, Pysząca, Szymanowo, Wirginowo, Wyrzeka i Zbrudzewo,
- w gminie Brodnica: Brodnica, Chaławy, Grabianowo, Jaszkowo, Manieczki, Piotrowo i Szołdry,
- w gminie Dolsk: Drzonek i Wieszczyczyn,
- w gminie Książ Wielkopolski: Chrząstowo.

Jak wynika ze sprawozdania z wykonania KPOŚK za 2019 r. przeważającą większość ścieków w aglomeracji stanowią ścieki socjalno–bytowe.[52]

Zadaniem przepompowni ścieków na terenie miasta Śrem jest odprowadzanie ścieków z poszczególnych rejonów pokonując ukształtowanie terenu. W zasobach Śremskich Wodociągów znajdują się następujące obiekty:[53]

- przepompownia ul. Stefana Grota Roweckiego – odpowiedzialna, za odbiór zanieczyszczeń płynnych od około 100 mieszkańców, ścieki pozostałych mieszkańców tej części miasta odbierane są metodą grawitacyjną,
- przepompownia ul. Szkolna – obiekt ten przepompowuje ścieki z osiedla i odbiera ścieki z dopływu nr 8, liczba ludności, którą obsługuje to 200 osób,
- przepompownia ul. Franciszkańska – obiekt ten przepompowuje ścieki z małego osiedla, liczba ludności, którą obsługuje to 30 osób,
- przepompownia ul. Wiosny Ludów – przepompownia ta przepompowuje z dzielnicy Śremu – Wójtostwo (ul. Wiosny Ludów, Kosynierów, Krótka) do kolektora sanitarnego DN 500,
- przepompownia ul. Wiejska – przepompownia ta przepompowuje ścieki z części Śremu – Wójtostwo (ul. Wiejska, Kosynierów) do kolektora sanitarnego DN 500,
- przepompownia ul. Nadbrzeżna – przepompownia ta przepompowuje ścieki z ulicy Nadbrzeżnej do kolektora sanitarnego DN 800,
- przepompownia zbiorcza Śrem ul. Ks. Jerzego Popiełuszki – przepompownia ta to najważniejszy punkt kanalizacji sanitarnej w Śremie. Gromadzi i przepompowuje ścieki z dopływów 3 i 8, a także lewą stronę Śremu, ścieki pompowane rurociągiem tłocznym pod rzeka Wartą do kolektora sanitarnego

[51] (Dz. Urz. Woj. Wielk., z 2020 r. poz. 9939)
[52] Sprawozdanie z wykonania KPOŚK za 2019 r. Urząd Miejski w Śremie
[53] Dane za www.sremskiewodociagi.pl (dostęp 2020.12.31)

DN 800 przed oczyszczalnią ścieków. Ilość ścieków pompowanych to 1000 m^3/dobę,
- przepompownia ul. Letnia, która transportuje ścieki z obszaru działalności gospodarczej w rejonie ulic Rolnej, Wiosennej i Letniej, a także ścieki z obszarów wiejskich (Pysząca, Borgowo, Ostrowo, Binkowo, Olsza, Bystrzek) i ścieki przejmowane z terenu gminy Dolsk na zasadzie odbioru hurtowego, do kolektora sanitarnego w rejonie ul. Gostyńskiej,
- przepompownia ul. Rzeczna, która transportuje ścieki z obszaru zabudowy mieszkaniowej ul. Rzecznej, Ks. Abpa Antoniego Baraniaka oraz części ul. Piaskowej i części ul. Józefa Bema, do kolektora w ul. Piaskowej,
- przepompownia ul. Grunwaldzka, która transportuje ścieki z obszaru działalności gospodarczej do kolektora sanitarnego w rejonie ul. Jeziornej,
- przepompownia ul. Adama Mickiewicza, która jest odpowiedzialna za odbiór ścieków od około 45 mieszkańców.

Na terenach wiejskich na koniec 2020 r. zlokalizowanych było dodatkowo 107 przepompowni ścieków.

Działania związane z eksploatacją i inwestycjami w zakresie urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych prowadzi spółka Śremskie Wodociągi sp. z o.o.

Podstawą realizacji zamierzeń inwestycyjnych był Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych dla spółki „Śremskie Wodociągi sp. z o.o." na lata 2021 – 2024. Dokument ten został przyjęty uchwałą Nr 243/XXV/2021 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 lutego 2021 r. Natomiast podstawą realizacji zamierzeń inwestycyjnych jest Wieloletni plan rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych dla spółki „Śremskie Wodociągi sp. z o.o." na lata 2022 – 2025. Dokument ten został przyjęty uchwałą Nr 374/XXXIII/2022 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 17 lutego 2022 r.

W zmianie studium:
- ustala się rozbudowę sieci kanalizacyjnej,
- dopuszcza się wszelkie roboty budowlane zgodne z przepisami odrębnymi, związane z siecią kanalizacyjną,
- dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na obszarach, na których nie ma obecnie sieci kanalizacyjnej, rozwiązanie takie należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu wybudowania sieci kanalizacyjnej,
- dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych,
- dopuszcza się budowę oraz rozbudowę i modernizację istniejących oczyszczalni ścieków.

10.2.4 Sieć kanalizacji deszczowej oraz kierunki rozwoju.

Na terenie gminy istnieje sieć kanalizacji deszczowej. Dotyczy to głównie terenów miasta oraz terenów dużych zakładów produkcyjnych.

Zadaniem ciągłym jest modernizacja sieci kanalizacji deszczowej (czyszczenie wpustów, studni, czyszczenie sieci, wycinka korzeni, wymiana sieci).

W Strategii rozwoju gminy Śrem zawarto postulat wypracowania zasad zagospodarowania wód deszczowych w powstających zasobach mieszkaniowych tak, aby większość wód pozostawała w miejscu wytworzenia. Jest to konieczne ze względu na uszczuplające się stale zasoby wód podziemnych i pustynnienie terenów. Dlatego też realizacja programów małej retencji pozwalająca na gromadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości powinna być istotnym elementem determinującym rozwój zabudowy na terenie gminy.

Ze względu na zmieniające się uwarunkowania klimatyczne i większą nieprzewidywalność pogody, mamy do czynienia z częściej występującymi deszczami nawalnymi. Oznacza to gromadzenie dużych ilości wód opadowych w bardzo krótkim czasie. Opady takie powodują podtopienia, czasem powodzie tzw. błyskawiczne. Kanalizacja deszczowa może nie być przystosowana do odbioru dużych ilości wód opadowych w tak krótkim czasie.

Zadaniem priorytetowym powinno być opracowanie programu gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi na terenie gminy, w tym analiza spływu wód na terenach zabudowanych.

W zmianie studium:

- ustala się rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej w miejscach, gdzie jest to konieczne,
- dopuszcza się wszelkie roboty budowlane zgodne z przepisami odrębnymi, związane z siecią kanalizacji deszczowej,
- ustala się sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zgodny z przepisami odrębnymi, przy promowaniu rozwiązań związanych z retencjonowaniem wód,
- realizacja miejsc małej retencji w sąsiedztwie każdego rodzaju zabudowy, budowa wodnych placów zabaw, placów deszczowych, wykorzystywania naturalnego ukształtowania terenu w celu opóźnienia spływu wód opadowych.

10.2.5 Sieć elektroenergetyczna oraz kierunki rozwoju.

Na terenie gminy znajdują się stacje WN/SN (główne punkty zasilania): GPZ Śrem HCP (SRE) oraz GPZ Śrem Helenki (HEL) oraz przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć – linia napowietrzna WN-110 kV relacji: GPZ Krzywiń (KWN) – GPZ Śrem Helenki (HEL), GPZ Śrem Helenki (HEL) – GPZ Śrem HCP (SRE), GPZ Śrem HCP (SRE) – GPZ Środa (SRO).

Ponadto na terenie gminy znajdują się również słupowe i kubaturowe (wolnostojące) stacje transformatorowe średniego SN/nn oraz linie napowietrzne i kablowe średniego napięcia SN-15 kV i niskiego napięcia nn-0,4 kV.

Należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej.
Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w poziomie nie mniejsze niż:

- dla linii WN-110 kV – 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii SN-15 kV (20 kV) – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii nn-0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii).

Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących kablowych linii elektroenergetycznych, nie mniejsze niż:

- dla linii kablowych WN -1,0 m (po 0,5 m po każdej ze stron od osi linii),
- dla linii kablowych SN i nn-0,4kV -0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).

Utworzenie pasa technologicznego nie powoduje wyłączenia terenu z dotychczasowego zagospodarowania, a jedynie może wprowadzać obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii według przepisów odrębnych.

Wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym (w uzgodnieniu z gestorem sieci).

Nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub urządzeń budowlanych bezpośrednio pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi lub w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów, mniejszej niż:

- 3 m - dla linii o napięciu znamionowym nieprzekraczającym 1 kV,
- 5 m - dla linii o napięciu znamionowym powyżej 1 kV, lecz nieprzekraczającym 15 kV,
- 10 m - dla linii o napięciu znamionowym powyżej 15 kV, lecz nieprzekraczającym 30 kV,
- 15 m - dla linii o napięciu znamionowym powyżej 30 kV, lecz nieprzekraczającym 110 kV.

Dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej (WN, SN, nn, stacje transformatorowe) na podstawie przepisów odrębnych i w uzgodnieniu z gestorem sieci. Ponadto ustala się:

- zapewnienie możliwości dojazdu sprzętem specjalistycznym do urządzeń elektroenergetycznych w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usunięcia awarii,

- zaopatrzenie w energię elektryczną z budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych i w uzgodnieniu z gestorem sieci,
- zgodne z przepisami odrębnymi ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

10.2.6 Promieniowanie niejonizujące.

Występujące na terenie gminy Śrem źródła sztucznego promieniowania elektromagnetycznego w środowisku to stacje bazowe telefonii komórkowej (GSM/UMTS/CDMA/LTE), nadajniki RTV, linie i stacje elektroenergetyczne. Elektroenergetyczna sieć rozdzielcza w gminie Śrem zasilana jest z trzech głównych punktów zasilania (GPZ) 110/20/15 kV. Związane z nimi linie wysokiego napięcia WN-110 kV emitują pole elektryczne o natężeniu nie przekraczającym mkV1, co znacząco nie wpływa na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsca dostępne dla ludności. Dodatkowo pole elektryczne jest silnie tłumione przez budynki. Również związane z liniami elektroenergetycznymi zjawisko tzw. ulotu (emisji hałasu akustycznego o mocy wynoszącej maksymalnie 35 db (A) na poziomie 1,5 m n.p.t.) jest hałasem nieznacznie przekraczającym poziom tła akustycznego, nie powodującym przekroczenia wartości normatywnych, niezależnie od rodzaju zabudowy sąsiadującej z linią.

Prowadzone przez Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska w Poznaniu pomiary poziomu pól elektromagnetycznych, realizowane w ramach Państwowego Monitoringu Środowiska, na terenie gminy Śrem wykonane były w latach 2008 – 2017 w punkcie pomiarowym przy ul. Dezyderego Chłapowskiego 22 w Śremie. Badania z 2017 r. wykazały pomiar równy 0,35 V/m przy dopuszczalnym wynoszącym 7 V/m dla zakresu częstotliwości od 3 MHz do 300 GHz. Przeprowadzone badania nie wskazały przekroczeń poziomu dopuszczalnego.[54]

W tym zakresie istotna jest:

- właściwa lokalizacja obiektów, które są źródłem emisji pola elektromagnetycznego, w tym uwzględnianie ich w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- aktualizacja ewidencji źródeł promieniowania elektromagnetycznego - zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska (art. 122a i 123) użytkownicy instalacji emitujących promieniowanie elektromagnetyczne mają obowiązek prowadzenia pomiarów poziomów pól elektromagnetycznych bezpośrednio po rozpoczęciu użytkowania inwestycji i w przypadku zmiany parametrów instalacji, ocenę poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku wykonuje się w ramach państwowego monitoringu środowiska (art. 123 tejże ustawy).

[54] Uchwała nr 97/IX/2019 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 12 września 2019 r. w sprawie „Programu ochrony środowiska dla gminy Śrem na lata 2019 – 2022 z perspektywą na lata 2023 – 2026”

10.2.7 Gospodarka odpadami.

Gmina Śrem przynależy do Porozumienia Międzygminnego, które realizuje Zakład Gospodarki Odpadami Sp. z o.o. w Jarocinie – Wielkopolskie Centrum Recyklingu. Na terenie gminy Śrem nie jest zlokalizowana żadna regionalna (RIPOK) lub zastępcza instalacja do przetwarzania odpadów. Obsługujące gminę RIPOKi znajdują się:

- w Jarocinie: instalacja do mechaniczno–biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych oraz składowisko odpadów powstających w procesie mechaniczno–biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych oraz pozostałości z sortowania odpadów komunalnych.
- w Jarocinie, Pławicach i Pleszewie: instalacje do przetwarzania odpadów zielonych i innych bioodpadów.

Na terenie gminy Śrem, w Mateuszewie, na Międzygminnym Składowisku Odpadów Komunalnych jest usytuowany punkt selektywnego zbierania odpadów komunalnych (PSZOK), stanowiący punkt przeładunkowy oraz część instalacji mechaniczno–biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych w ramach Zakładu Gospodarki Odpadami Sp. z o.o. w Jarocinie – Wielkopolskie Centrum Recyklingu. W Mateuszewie znajduje się również instalacja do przetwarzania selektywnie zebranych odpadów zielonych i innych bioodpadów – kompostownia pryzmowa.

Ustala się:

- utrzymanie selektywnej zbiórki odpadów,
- wzrost stopnia wykorzystania surowców wydzielonych ze strumienia odpadów komunalnych,
- dalsze usuwanie wyrobów zawierających azbest,
- likwidację dzikich wysypisk odpadów.

10.2.8 Odnawialne źródła energii.

Gospodarka oparta na tzw. „czystej energii” staje się niezbędna w obliczu konieczności odejścia od użycia paliw kopalnych. Należy dołożyć wszelkich starań, by rozwój tej gałęzi energetycznej następował możliwie bez przeszkód i w poszanowaniu dla środowiska.

W zakresie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu na inwestycje związane z odnawialnymi źródłami energii w gminie Śrem wydano decyzje dotyczące możliwości lokalizacji ogniw fotowoltaicznych w północnej części miasta Śrem oraz w obrębach: Orkowo, Dąbrowa, Błociszewo, Bystrzek, Gaj, Krzyżanowo i Ostrowo.

Dopuszcza się zgodną z przepisami odrębnymi lokalizację:

- urządzeń do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych) wraz z ich strefami ochronnymi – w obszarach ich potencjalnej lokalizacji, wyznaczonych na rysunku zmiany studium,

- urządzeń do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych) wraz z ich strefami ochronnymi – na terenach o symbolach P1, P2 i P3 wyznaczonych na rysunku zmiany studium.

Granice stref ochronnych muszą zawierać się w granicach:

- wyznaczonych obszarów potencjalnej lokalizacji urządzeń do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW,
- wyznaczonych terenów P1, P2 i P3,
- działek budowlanych w przypadku lokalizacji ogniw fotowoltaicznych innych niż wolnostojące.

Dopuszcza się zgodną z przepisami odrębnymi lokalizację:

- wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki – w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, poza wyznaczonymi terenami: M1, M2, M3, M4, MR, ML, RZ, UZP, UZP1, ZD, ZC, ZP, ZP1,
- urządzeń fotowoltaicznych innych niż wolnostojące.

W przypadku lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW w ich strefach ochronnych będą obowiązywały ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu dotyczące lokalizowania:

- obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
- terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

W strefach ochronnych obszarów lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW powinny zamknąć się wszystkie niekorzystne oddziaływania inwestycji.

W przypadku lokalizacji przedmiotowych inwestycji należy dążyć do minimalizacji szkód dla środowiska przyrodniczego.

10.2.9 Pas ochronny dla linii radiowej.

Na terenie gminy, w miejscowości Góra (działka nr ewid. 71/13), znajduje się obiekt nadawczy RTCN (radiowo-telewizyjne centrum nadawcze) Poznań / Śrem (WSG-84 - $16^0$59'03,8"E, $52^0$07'02,6"N, dla którego wyznaczono strefę ochronną o promieniu 150 m, gdzie maksymalna wysokość zabudowy ograniczona jest do 15 m.

Przez teren gminy przebiegają linie radiowe EmiTel dalekiego zasięgu:

w relacji:

- RTCN Poznań / Śrem, lokalizacja: (WSG-84): $16^0$59'03,3"E, $52^0$07'02,2"N
- SLR Piątkowo, lokalizacja: (WSG-84): $16^0$54’19,7”E, $52^0$27’33,0”N; wysokość zawieszenia systemów antenowych: 83 m n.p.t;

w relacji:

- RTCN Poznań / Śrem, lokalizacja: (WSG-84): $16^0$59'03,3"E, $52^0$07'02,2"N
- SLR Żerków, lokalizacja: (WSG-84): $17^0$34’07,0”E, $52^0$04’15,8”N;

w relacji:

- RTCN Poznań / Śrem, lokalizacja: (WSG-84): $16^0$59'03,3"E, $52^0$07'02,2"N
- SLR Domachowo, lokalizacja: (WSG-84): $17^0$03’29,9”E, $51^0$48’50,6”N;

Od RTCN zlokalizowanego w Górze przebiega również linia radiowe do nadajnika w mieście Śrem (ul. Paderewskiego).

Dla prawidłowego funkcjonowania radiolinii konieczne jest zapewnienie wolnej od przeszkód strefy przepływu energii między anteną nadawczą i anteną odbiorczą radiolinii – pierwszej strefy Fresnela. W najbardziej pesymistycznym przypadku dla rozpatrywanych radiolinii najszerszy pas ochronny ma szerokość:

- dla linii w relacji RTCN Poznań / Śrem – SLR Piątkowo – 60 m wzdłuż trasy linii radiowej, tzn. po 30 m z każdej strony linii bezpośredniej widoczności, gdzie wymagane jest ograniczenie wysokości zabudowy do 35 m n.p.t.,
- dla linii w relacji RTCN Poznań / Śrem – SLR Żerków – 60 m wzdłuż trasy linii radiowej, tzn. po 305 m z każdej strony linii bezpośredniej widoczności, gdzie wymagane jest ograniczenie wysokości zabudowy do 35 m n.p.t.,
- dla linii w relacji RTCN Poznań / Śrem – SLR Domachowo – 60 m wzdłuż trasy linii radiowej, tzn. po 30 m z każdej strony linii bezpośredniej widoczności, gdzie wymagane jest ograniczenie wysokości zabudowy do 30 m n.p.t.[55]

Ponadto w pasach ochronnych nie powinny być budowane obiekty wysokie, w tym elektrownie wiatrowe. Obszaru tego nie mogą również naruszać łopaty wirnika ewentualnych elektrowni.

10.3 Zagrożenie poważną awarią.

Na terenie gminy jest zlokalizowany zakład o zwiększonym lub dużym ryzyku powstania poważnej awarii przemysłowej - Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe „BUT-GAZ” Robert Ustasiak, 63-100 Śrem, ul. Podwale 1, Rozlewnia Gazu Płynnego w Śremie zlokalizowana przy ul. Wiosennej 8.

Ustala się możliwość lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku powstania poważnej awarii przemysłowej na terenach P1, P2 lub P3, zgodnie z przepisami odrębnymi.

[55] Pismo Emitel S.A. znak DTPJ/7015 z dnia 8 listopada 2019 r.

11 Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych.

Na terenie gminy Śrem występują tereny zamknięte MON, jak również tereny zamknięte kolejowe (PKP).

Tabela 23 – Tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej na terenie gminy Śrem.[56]

Lp.	Nr kompleksu	Lokalizacja
1.	1795, Śrem Nochowo	Gaj, AM 3, dz. 77/1; Nochowo, AM 2, dz. 435/1, 435/2, 435/6, 435/4, 436/1, 436/2, 437/2, 439/13, 440/2, 441/4 Szymanowo, AM 1, dz. 106/2, 100/2, 101/2, 102/2, 103/2, 107/2, 108/3
2.	2981	Śrem AM 18, dz. 1258/17, 1258/18
3.	2982	Śrem AM 17, dz. 1232/6, 1239/2, 1239/3, 1234/1, 1236/1, 1233

Strefa ochronna dla kompleksu wojskowego K-1795 Śrem (garnizonowa strzelnica szkolna, rzutnia granatów bojowych oraz strzelnica pistoletowa wraz ze strefą bezpieczeństwa).

Należy przestrzegać przepisów w zakresie ograniczeń i ochrony terenów zamkniętych i ich strefy ochronnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

12 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym należą m.in. drogi i infrastruktura techniczna. Zostały one szczegółowo scharakteryzowane w rozdziale 10 niniejszego opracowania.

Ponadto, wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany studium symbolami UP, na których w szczególności preferuje się lokalizacje usług publicznych, które mogą stanowić cel publiczny o znaczeniu lokalnym.

Dopuszcza się lokalizację, w miarę potrzeb, również innych inwestycji celu publicznego w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899, z późn. zm.) na terenie gminy Śrem w lokalizacjach nie przewidzianych w niniejszym dokumencie.

[56] Decyzja nr 68/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 21 maja 2020 r. zmieniająca decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z dnia 22 maja 2020 poz. 84)

13 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

13.1 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Wielkopolskiego.

Ponadlokalne zadania służące realizacji celów publicznych zapisane w PZPWW na terenie gminy Śrem:

Infrastruktura techniczna – obiekty istniejące i projektowane:

- modernizacja linii napowietrznej WN-110 kV relacji SE Leszno Gronowo (LES) - GPZ Śrem Helenki (HEL),
- modernizacja stacji GPZ Śrem (SRE),
- budowa stacji GPZ Książ Wielkopolski zasilana linią 2-torową jako wcięcie w linię relacji Śrem – Środa Wielkopolska oraz powiązanie z projektowanym GPZ Borek Wielkopolski,
- obiekt nadawczy RTCN Poznań / Śrem,
- linia radiowa - Poznań / Piątkowo RTCN.

Infrastruktura komunikacyjna – obiekty istniejące:

- droga wojewódzka nr 310 Głuchowo – Czempiń – Śrem klasy technicznej głównej - G,
- droga wojewódzka nr 432 Leszno – Krzywiń – Śrem – Środa Wielkopolska – DK nr 15 klasy technicznej głównej - G,
- droga wojewódzka nr 434 Kleszczewo (S5) – Kórnik – Śrem – Kunowo – Gostyń – DK nr 36 klasy technicznej ruchu przyspieszonego - GP,
- lądowisko sanitarne – Śrem szpital,
- wielkopolski system szlaków rowerowych,
- droga wodna E70 na rzece Warcie.

Infrastruktura komunikacyjna – obiekty projektowane:

- linia kolejowa,
- obwodnica miasta Śrem (etap III).

Środowisko przyrodnicze – ochrona wynikająca z przepisów odrębnych:

- rezerwat przyrody „Czmoń”,
- Park Krajobrazowy im. gen. Dezyderego Chłapowskiego,
- Rogaliński Park Krajobrazowy
- obszary Natura 2000: Ostoja Rogalińska i Rogalińska Dolina Warty,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Łęgi Mechlińskie”,

- obszary rolnicze ważne dla zachowania bogactwa przyrodniczego w ekosystemach rolniczych,
- obszary szczególnie narażone (OSN), z których odpływ azotu ze źródeł rolniczych do wód należy ograniczyć Obszar regionu wodnego Warty,
- złoża kopalin skalnych — piaski i żwiry (kruszywo naturalne),
- złoża surowców ilastych ceramiki,
- złoża gazu ziemnego,
- obszary mokradłowe,
- GZWP nr 150 Warszawa – Berlin,
- strefa ochronna ujęcia wody podziemnej „Przywale".

Zadania inwestycyjne:
- regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, Kanał Grzymisławski

Ochrona zabytków:
- szlak dziedzictwa,
- zabytki wpisane do rejestru zabytków.

Obiekty wojskowe w tym budowa i modernizacja obiektów wojskowych:
- tereny zamknięte nr kompleksu 1795, Gaj, AM 3; Nochowo, AM 2; Szymanowo, AM 1,
- tereny zamknięte nr kompleksu 2981 Śrem AM 18,
- tereny zamknięte nr kompleksu 2982 Śrem AM 17,
- istniejące strefy ochronne od wojskowych terenów zamkniętych dla garnizonowej strzelnicy szkolnej, rzutni granatów bojowych oraz strzelnicy pistoletowej w kompleksie K-1795 Śrem wraz ze strefą bezpieczeństwa.

13.2 Miejski Obszar Funkcjonalny.

Rekomendacje dla gminy Śrem wynikające z MOF:
- rozwój funkcji metropolitalnych - brak wyraźnych predyspozycji dla rozwoju funkcji metropolitalnych,
- kształtowanie zielonego pierścienia metropolii.

  struktura zielonego pierścienia:
  - Rogaliński Park Krajobrazowy,
  - obszary Natura 2000: PLB300017 Ostoja Rogalińska i PLH300012 Rogalińska Dolina Warty,
  - tereny otwarte - rolnicza przestrzeń produkcyjna,
  - tereny łąk i pastwisk,
  - kompleksy leśne i wyspy leśne,
  - tereny osadnicze.

  Kształtowanie Spójnego systemu przyrodniczego

kluczowe elementy systemu przyrodniczego:

obszary węzłowe:

- obszary o randze europejskiej i krajowej:
- Rogaliński Park Krajobrazowy i fragment Parku Krajobrazowego im. gen. Dezyderego,
- Chłapowskiego,
- obszary Natura 2000: PLB300017 Ostoja Rogalińska i PLH300012 Rogalińska Dolina Warty,

obszary o randze ponadlokalnej:

- kompleks Lasów Kórnickich, lasy w Kotlinie Śremskiej, leśny rezerwat przyrody „Czmoń”,

płaty:

- leśne, ekosystemów zależnych od wód (mokradła) i wodne,

korytarze ekologiczne dolin rzecznych:

- krajowy korytarz Warta,
- regionalny korytarz Kanał Szymanowo-Grzybno,
- lokalny korytarz: Kanał Graniczny, Racocki Rów, rzeka Pysząca,

korytarze ekologiczne lądowe:

- korytarz krajowy: Dolina Warty.

Rozwój efektywnego systemu komunikacyjnego

sieć powiązań komunikacyjnych typu głównego:

- odcinek drogi nr 432 klasy G,
- odcinek drogi nr 434 klasy GP,
- droga wodna Warta – fragment drogi wodnej E70,
- zewnętrzny pierścień drogowy dalekiego zasięgu – drogi klasy G.

sieć powiązań komunikacyjnych typu uzupełniającego:

- drogi i odcinki dróg nr 310, 436 klasy G.

sieć powiązań komunikacyjnych typu podstawowego:

- drogi i odcinki dróg nr 2464P, 3897P klasy Z,
- linia kolejowa nr 369.

Rozwój zintegrowanego systemu transportu zbiorowego

strefy funkcjonowania transportu zbiorowego:

- strefa III obsługi koleją o częstotliwości połączeń od 30 do 60 minut z udziałem komunikacji autobusowej,
- strefa IV Obsługi komunikacją autobusową z możliwością wykorzystania docelowej linii kolejowej.

stacje i przystanki:

- istniejące: brak,
- planowane: Śrem.

- Zapewnienie bezpieczeństwa publicznego

strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody:

- ujęcie Przywale.

główne zbiorniki wód podziemnych:
- nr 150 Pradolina Warszawa - Berlin.

elementy systemu infrastruktury technicznej:
- linia elektroenergetyczna 110 kV Leszno – Śrem – Środa Wlkp.,
- GPZ,
- gazociągi wysokiego ciśnienia DN 500, DN 100, DN 300, DN 150
- SPR I˚ (stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I-go stopnia),
- linia sieci teleradiowych Poznań – Śrem,
- linia sieci teleradiowych Śrem – Śrem Paderewskiego,
- linia sieci teleradiowych Śrem – Domachowo,
- linia sieci teleradiowych Śrem – Żerków,
- 2 obiekty radiowo-telewizyjne.

obiekty i kompleksy wojskowe:
- kompleks wojskowy Śrem K-1795.

Efektywna struktura osadnicza
strefy poznańskiego obszaru metropolitalnego:
- strefa zewnętrzna - strefa równoważenia rozwoju,
- zielony pierścień metropolii (północna część gminy).

14 Wnioski w zakresie jakości życia mieszkańców oraz potrzeb i możliwości rozwoju gminy.

W 2016 r. na potrzeby zmiany studium wykonano opracowanie pt. „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju miasta i gminy Śrem". W ramach tego opracowania wykonano szereg analiz dotyczących struktury ludnościowej w gminie. W roku 2020 r. ww. opracowanie zostało kompleksowo zaktualizowane, w oparciu i nowo dostępne dane i nowo wykonane analizy przestrzenne. W niniejszym dokumencie zmiany studium oparto się na tych danych i przedstawiono wnioski płynące z ww. opracowania i wytyczne dla opracowania dokumentu zmiany studium.

14.1 Uwarunkowania rozwoju sieci osadniczej.

14.1.1 Rozwój ludnościowy gminy – prognoza demograficzna.

Widać wyraźne zjawisko odpływu ludności z terenu miasta Śrem w kierunku wsi (oraz innych lokalizacji poza gminą). Oznacza to, że część ludności miejskiej nadal wybiera obszary pozamiejskie na docelowe miejsce swojego zamieszkania. Saldo migracji w obszarze miejskim od dekady osiąga wartości ujemne, co świadczy o wyraźnym odpływie ludzi z miasta. Ma to związek z obniżeniem jakości życia w miastach i chęcią podniesienia komfortu życia, polegającą na dążeniu do wybudowania własnego, wygodnego domu z ogrodem, poza miastem, gdzie ceny gruntów są niższe niż w mieście Konsekwencją takiego procesu jest zwiększanie się powierzchni użytkowej mieszkań na osobę. Trend jest tutaj ogólnokrajowy, choć i tak daleko nam do średniej unijnej.

Prognozując liczbę ludności w perspektywie 20 i 30 lat należy też wziąć pod uwagę nieznaczny, ale mimo wszystko wzrastający trend dla liczby ludności w gminie. Należy założyć, że skoro sytuacja demograficzna w gminie Śrem nie odbiega znacząco od tendencji prognozowanych dla powiatu przez GUS, trendy spadkowe przyrostu naturalnego utrzymają się.

W latach 2008-2018 zaobserwowano wzrost liczby ludności w gminie o 1930 osób. Przez te 10 lat bilans przyrostu rzeczywistego był dodatni i wyniósł 1334 osób. Przyrost naturalny w tym okresie wyniósł 1324 osób. W obliczu obecnych danych zakłada się, że trend w przyszłych latach będzie się utrzymywać w tendencji spadkowej wyhamowanej. Z danych wynika, że to przyrost naturalny jest nadrzędnym czynnikiem kształtującym sytuację demograficzną gminy Śrem. Prognozuje się dalszy wzrost liczby mieszkańców gminy Śrem o 1320 osób w ciągu 20 lat – czyli w latach 2019 – 2039 oraz dalszy wzrost liczby mieszkańców gminy Śrem o 1580 osób w ciągu 30 lat – czyli w latach 2019 - 2049.

14.1.2 Analizy społeczne, warunki mieszkaniowe, dostęp do usług podstawowych, rynek pracy.

W latach 2008-2018 w gminie Śrem oddano do użytku 2649 mieszkań, z czego 57% w mieście Śrem. Trendy w gospodarce mieszkaniowej utrzymują się na zasadniczo wyrównanym poziomie, pomimo wahań w niektórych latach. Powierzchnia mieszkania na mieszkańca sukcesywnie wzrasta.

Gmina jest w zasadzie w całości zwodociągowana. Wyposażenie we wszystkie media obszaru miejskiego jest już bliskie stanowi docelowemu. W obszarze wiejskim widać znaczną poprawę dostępności do infrastruktury technicznej, co obrazuje wzrost procentowy ludności korzystającej z tych sieci. W ostatnich latach wzrasta też liczba ludności, zwłaszcza wiejskiej, korzystającej z oczyszczalni ścieków. Tak więc obsługa w media poprawia się w obszarach wiejskich, czyli tam, gdzie najchętniej ludność się osiedla.

Gmina Śrem jest dobrze skomunikowana transportem publicznym. Funkcjonuje tutaj sieć transportu miejskiego obsługująca niemal każdą miejscowość. Dodatkowo, ze względu na wielkość miasta i położenie, gmina była dość dobrze skomunikowana transportem autobusowym tranzytowym. W latach 2020-2022 nastąpiła redukcja niektórych połączeń autobusowych.

Miasto Śrem jako miasto powiatowe jest siedzibą urzędów, placówek administracyjnych wyższego rzędu, placówek medycznych świadczących usługi dla ludności głównie z powiatu śremskiego. Dostępność tych placówek jest wystarczająca dla potrzeb mieszkańców gminy.

W latach 2008-2013 sytuacja związana z bezrobociem rejestrowanym była dość zmienna. Zauważalny jest wzrost bezrobocia w latach 2012-2013. Widoczna jest większa dynamika spadku stopy bezrobocia rejestrowanego od 2014 roku. W 2018 roku stopa bezrobocia wynosiła 1%. Należy się spodziewać dalszego wzrostu przedsiębiorczości na terenie gminy Śrem. Zapewne będzie on dotyczył najbardziej dynamicznej grupy małych i średnich przedsiębiorstw, ale również i grupy

przedsiębiorstw dużych. Przy czym mogą wystąpić tutaj zjawiska hamujące rozwój, które nie wynikają bezpośrednio z uwarunkowań gospodarczych (klęski żywiołowe, epidemie, konflikty zbrojne). Taka sytuacja miała miejsce już w pierwszym kwartale 2020 r. Ze względu na pojawienie się nowego patogenu wprowadzono w Polsce stan epidemii, a w związku z nim szereg ograniczeń, w tym związanych z funkcjonowaniem przedsiębiorstw. Nastąpił duży spadek obrotów w różnych branżach. Stan epidemii zapewne będzie trwał przynajmniej do wiosny 2023 r. i trudno obecnie ocenić długofalowe skutki dla gospodarki kraju i gminy Śrem. Dodatkowo w lutym 2022 r. rozpoczęła się wojna na terytorium Ukrainy, co spowodowało napływ kilku milionów uchodźców do Polski i na terytorium Unii Europejskiej. Konsekwencją był również wzrost inflacji oraz wzrost cen surowców energetycznych, co ma bezpośrednie przełożenie na rozwój gospodarczy.

14.1.3 Analizy przestrzenne i środowiskowe – wnioski wynikające z analizy uwarunkowań.

W zakresie ochrony środowiska, w kontekście rozwoju terenów zabudowy, należy rozpatrywać zarówno aspekty czysto techniczne, jak i przyrodnicze.

W gminie planowana sieć kanalizacji sanitarnej i wyposażenie w sieci wodociągowe czy linie elektroenergetyczne nie są przeszkodą w rozwoju zabudowy na nowych terenach. Te uwarunkowania nie będą już główną determinantą rozwoju, choć są jeszcze w tej materii zadania do wykonania.

Obszary podlegające ochronie przyrodniczej objęte są obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, a co za tym idzie ustalone przeznaczenie terenów nie pozwala na ich zabudowę, przy czym gmina nie planuje zmian w tym zakresie. Zmiany mogą dotyczyć stricte obszarów zabudowy wsi.

14.1.4 Analizy ekonomiczne, w tym możliwości finansowania zadań własnych gminy.

W celu oceny możliwości finansowania przez gminę inwestycji dotyczących sieci infrastruktury komunikacyjnej i technicznej oraz realizacji innych zadań własnych gminy przeanalizowano wydatki całościowe budżetu gminy oraz wydatki majątkowe (inwestycyjne).

Do analiz wykorzystano sprawozdania z lat 2012 - 2019 z wykonania budżetu w poszczególnych latach i skupiono się na realnych wydatkach.

Uruchamiając nowe tereny inwestycyjne gmina musi brać pod uwagę możliwości realizacji zadań własnych, w tym inwestycyjnych. Same wydatki inwestycyjne są na wysokim poziomie w porównaniu z innymi gminami w kraju. W przypadku nowych terenów wyznaczanych pod zabudowę kwota na inwestycje własne gminy, takie jak budowa dróg, sieci wodociągowych, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, musiałaby jednak znacząco wzrosnąć.

Zakładając stopniową realizację nowej zabudowy oraz etapową realizację inwestycji własnych gminy, można przyjąć, że realizacja nowej zabudowy przede wszystkim przemysłowej i usługowej może podnieść możliwości finansowe gminy.

Konsekwencją tego będzie możliwość realizacji wszystkich koniecznych zadań własnych gminy, w tym dróg publicznych wraz z infrastrukturą techniczną czy usług oświaty.

14.1.5 Determinanty rozwoju gminy.

W niniejszym opracowaniu rozpatrywane są głównie przestrzenne determinanty rozwoju gminy, gdyż to one mają najistotniejszy wpływ na kształt dokumentów planistycznych.

Reasumując tereny, na których inwestowanie jest ograniczone to:

- obszary objęte formami ochrony przyrody lub ochroną zabytków,
- korytarze ekologiczne,
- tereny leśne,
- tereny zlokalizowane w strefie uciążliwości dróg (wojewódzkich),
- grunty rolne wysokich klas bonitacyjnych,
- obszary trwałych użytków zielonych,
- obszary o wysokim poziomie wód gruntowych.

14.2 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W ramach opracowania pt. „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Śrem" wykonano szereg analiz przedstawionych w formie graficznej, które pokazują dynamikę rozwoju gminy. Określono zwarte jednostki osadnicze, przeanalizowano obowiązujące plany miejscowe. Wykonując bilans terenów szacowano najpierw zapotrzebowanie na zabudowę w podziale na funkcje, wyrażone w powierzchni użytkowej budynków. Następnie szacowano chłonność poszczególnych terenów, co oznacza wyznaczenie terenów wolnych (dotąd niezainwestowanych) możliwych do zabudowy oraz obliczenie możliwej do realizacji powierzchni użytkowej dla różnych funkcji terenów. Następnie wyliczenia zapotrzebowania i chłonności porównano ze sobą. Otrzymane rezultaty pozwalają ocenić czy obecnie obowiązujące studium wypełnia odpowiednio zapotrzebowanie na poszczególne funkcje zabudowy czy też jest wymagana zmiana dokumentu.

Dla obliczenia chłonności przypisano każdemu wolnemu od zabudowy terenowi możliwą do zagospodarowania funkcję. Funkcje te opierano bądź o wytyczne studium, bądź przeznaczenie w obowiązującym planie miejscowym .

Z wykonanych analiz wynika, że **chłonność terenów w ramach jednostek osadniczych oraz w ramach obowiązujących planów miejscowych przewyższa zapotrzebowanie w skali gminy na nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną oraz na zabudowę zagrodową**. Dla zabudowy letniskowej, usługowej oraz przemysłowej występuje możliwość wyznaczenia nowych terenów, które zrównoważyłyby zapotrzebowanie na te funkcje.

Przy opisywaniu poszczególnych funkcji terenów przyjęto następujące oznaczenia w tabelach:

- MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- U – tereny zabudowy usługowej,
- P – tereny zabudowy produkcyjnej, magazynowej oraz produkcji rolniczej,
- ML – tereny zabudowy letniskowej.

Tabela 24 - Zapotrzebowanie a chłonność wyrażone w powierzchni użytkowej w m^2.

Zapotrzebowanie/Funkcja terenu	MN	MW	ML	RM	U	P
Zapotrzebowanie na nową zabudowę	320781	55517	28360	105900	587730	508014
Chłonność jednostek osadniczych	283700	50695	1710	146618	130516	142224
Chłonność planów miejscowych	148787	22660	4542	52748	111690	40882
Różnica	**-111706**	**-17838**	**22108**	**-93466**	**345524**	**324908**

Opracowanie własne

Z przeprowadzonych analiz wynika, że w obecnie obowiązującym studium (stan na koniec 2019 r.) zaprojektowane są nowe tereny dla każdego typu zabudowy, zarówno w ramach jednostek osadniczych, jak i poza obszarami jednostek osadniczych oraz obowiązujących planów miejscowych. Tereny te nie zostały dotąd zagospodarowane. Na terenach poza obszarami jednostek osadniczych nie szacowano chłonności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdyż charakter istniejącej, sąsiedniej zabudowy nie wskazuje na takie zapotrzebowanie. Bilans zapotrzebowania względem zaprojektowanej chłonności terenów przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 25 - Zapotrzebowanie a chłonność z uwzględnieniem terenów położonych poza jednostkami osadniczymi i zasięgiem planów miejscowych wyrażone w powierzchni użytkowej w m^2.

Zapotrzebowanie/Funkcja terenu	MN	MW	ML	RM	U	P
Zapotrzebowanie na nową zabudowę	320781	55517	28360	105900	587730	508014
Chłonność jednostek osadniczych	281715	50695	1710	143662	130523	142224
Chłonność planów miejscowych	148787	22660	4542	55904	112041	40882
Chłonność poza jednostkami i mpzp	171891	0	21666	110573	46384	46966
Różnica	**-281612**	**-17838**	**442**	**-204239**	**298782**	**277942**

Opracowanie własne

Wyliczenia pokazują, że gmina posiada wyznaczone w studium tereny poza jednostkami osadniczymi oraz poza zasięgiem planów miejscowych przeznaczone do realizacji zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej, zagrodowej, usługowej i przemysłowej.

Dla zabudowy letniskowej, przemysłowej oraz usługowej występuje możliwość wyznaczenia nowych terenów w zmianie studium Zapotrzebowanie dla zabudowy mieszkaniowej oraz dla zabudowy zagrodowej zostało zrównoważone (a nawet przewyższone) chłonnością już w granicach jednostek osadniczych i planów miejscowych. Oznacza to, że dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej nie należy już projektować nowych terenów w zmianie studium.

Biorąc powyższe pod uwagę przystąpiono do zmiany studium. Większość terenów z obowiązującego dotąd dokumentu została zachowana. Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu ustalają, jakie czynniki należy uwzględnić przy sporządzaniu bilansu terenów i ocenie chłonności terenów. Obliczenia wykraczające poza obszary jednostek osadniczych i planów miejscowych nie są wymagane przepisami prawa. Jednak by mieć całościowy obraz możliwości inwestycyjnych w gminie bilans przedstawia obliczenia chłonności dla terenów położonych poza jednostkami osadniczymi oraz poza obszarami obowiązywania planów miejscowych, dla obszarów, dla których ustalono już uprzednio możliwość realizacji zabudowy w studium. Zgodnie z przepisami ustawy, gmina nie ma obowiązku, przy sporządzaniu zmiany studium, ograniczania powierzchni terenów dotąd przeznaczonych do zabudowy. W związku z powyższym większość terenów z obowiązującego dokumentu została zachowana.

Zmiany w kierunkach zagospodarowania przestrzennego dotyczą:

- uwzględnienia terenów zabudowy istniejącej, w tym zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, produkcyjnej, czy produkcji rolniczej,
- ograniczenia niektórych zasięgów terenów dotąd niezabudowanych, takich jak tereny zabudowy letniskowej w obrębach Mórka i Dalewo, tereny zabudowy wielofunkcyjnej w obrębach: Błociszewo, Bodzyniewo, Dąbrowa, Gaj, Kaleje, Mechlin, Ostrowo, Nochowo, Pełczyn,
- uzupełnienia zabudowy w zwartych jednostkach osadniczych.

Po dokonaniu zmiany w rysunku zmiany studium, bilans terenów i porównanie zapotrzebowania na poszczególne funkcje z projektowaną chłonnością terenów przedstawiono w tabeli poniżej.

Tabela 26 - Zapotrzebowanie a chłonność z uwzględnieniem wszystkich terenów zaprojektowanych w zmianie studium wyrażone w powierzchni użytkowej w m^2.

Zapotrzebowanie/Funkcja terenu	MN	MW	ML	RM	U	P
Zapotrzebowanie na nową zabudowę	320781	55517	28360	105900	587730	508014
Chłonność jednostek osadniczych	283700	50695	1710	146618	130516	142224
Chłonność planów miejscowych	148787	22660	4542	52748	111690	40882
Chłonność poza jednostkami i mpzp	46700	0	0	25042	9217	23563
Różnica	**-158406**	**-17838**	**22108**	**-118507**	**336307**	**301346**

Opracowanie własne

15 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy.

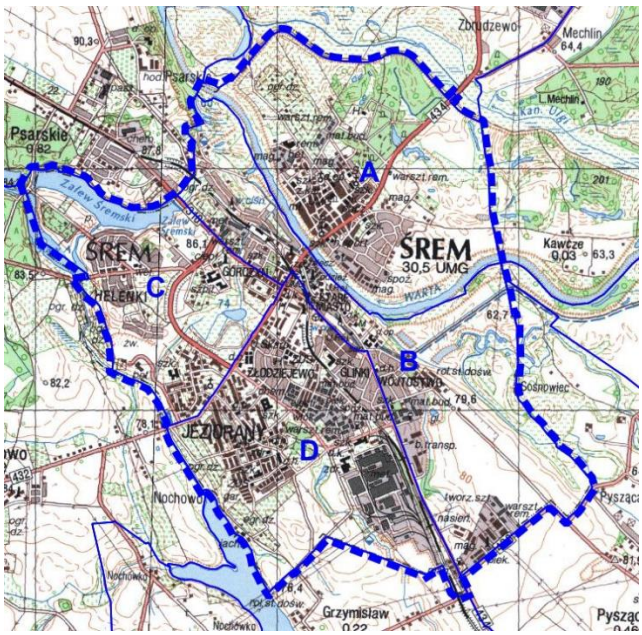
15.1 Układ przestrzenny gminy.

15.1.1 Podział na strefy funkcjonalno-przestrzenne.

W oparciu o inwentaryzację terenu, analizę uwarunkowań przestrzennych oraz wizje lokalne ustalono podział gminy na strefy w zależności od charakteru, intensywności i jakości zagospodarowania oraz w oparciu o podział na obręby geodezyjne bądź grupy obrębów. Symbole stref stanowią również przedrostek oznaczenia literowego dla poszczególnych rodzajów kierunków zagospodarowania dla wyodrębnionych terenów. Ma to odniesienie do kształtowania ustaleń kierunków i wskaźników zagospodarowania terenów, których ustalenia kontynuowane są w poszczególnych tabelach.

Schemat podziału obszaru gminy na strefy funkcjonalno-przestrzenne przedstawia poniższy rysunek, na którym oznaczono poszczególne oznaczenia literowe, które odpowiadają granicom obrębów. Taki podział umożliwia odrębne potraktowanie niektórych dopuszczonych kierunków w zależności od charakteru danego obrębu bądź grupy obrębów i pożądanej intensywności zabudowy. Miasto Śrem, mimo że objęte jest jednym obrębem, to ze względu na charakter stref zagospodarowania zostało podzielone na cztery strefy odpowiadające literom: A, B, C i D. Podział ten pozwala na precyzyjną identyfikację poszczególnych obszarów.

Rysunek 5 – Schemat podziału obszaru gminy i obszaru miasta na strefy funkcjonalno-przestrzenne na tle granic obrębów geodezyjnych bądź grup obrębów.



Opracowanie własne

Na rysunku zmiany studium określono zasięgi rozwojowe poszczególnych miejscowości zarówno w ich zwartych strukturach, jak i tych, które funkcjonują poza nimi – obszary przeznaczone do zabudowy. Obszary te w całości stanowią tereny rozwojowe gminy. W ich ramach znajdują się zarówno tereny już zainwestowane i zagospodarowane, jak i tereny jeszcze niezabudowane.

Na terenach zainwestowanych uzupełnianie zabudowy jest możliwe tylko w niewielkim stopniu i ogranicza się do wypełnienia działek lub części działek dotąd niezabudowanych. Możliwa jest jednak rewitalizacja obszarów zabudowanych w kierunku poprawy jakości życia (komfortu zamieszkiwania) – głównie w mieście. Z uwagi na zmiany klimatyczne zachodzące w skali globalnej spodziewane jest zjawisko reurbanizacji miast, a więc odwrócenia trendu odpływu ludności z miast w kierunku wiejskim. Życie na wsi wiąże się ze zbyt dużymi kosztami nie tylko związanymi z utrzymaniem domu (zwykle większe powierzchnie użytkowe i większe powierzchnie działek niż w mieście), ale przede wszystkim kosztami obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Co do nowych terenów, dotąd niezabudowanych, istotne jest dalsze, stopniowe opracowywanie planów miejscowych, w celu ochrony części terenów przed zabudową oraz utrzymania kontroli nad racjonalnym i zrównoważonym rozwojem tych terenów, uwzględniającym uwarunkowania demograficzne, przestrzenne i ekonomiczne.

Gmina Śrem charakteryzuje się wyraźnym podziałem na strefy: miejską (miasto Śrem), podmiejską, w skład której wchodzą i związane z miastem wsie (Psarskie, Nochowo i Zbrudzewo) oraz wiejską, w której znajdują się wsie rozmieszczone w sposób dość regularny, charakteryzujące się zróżnicowanym stopniem intensywności rozwoju oraz zróżnicowaniem funkcjonalnym (różna intensywność zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej). Na ten stopień mają wpływ uwarunkowania przyrodnicze, społeczne i komunikacyjne.

Walory krajobrazu przyrodniczego gminy są ważnym elementem stanowiącym o jej rozwoju. Zachowanie równowagi jest tu szczególnie ważne. Dbałość o ład przestrzenny, jako jedno z naczelnych zadań samorządu terytorialnego, leży w interesie mieszkańców, zapewniając im wysoką jakość życia w odniesieniu do warunków przestrzennych, jak i również w interesie gminy, zapewniając jej atrakcyjność dla przyszłych mieszkańców i inwestorów.

Miasto Śrem

Struktura miasta jest różnorodna, w zależności od czasu powstania zabudowy, a także jej lokalizacji względem rzeki Warty. Stare miasto prawobrzeżne tworzy atrakcyjną przestrzeń wokół rynku i zabudowy historycznej, która go otacza. Pozostają tam wciąż rejony wymagające rewitalizacji. Należą do nich obszary nadwarciańskie, które wymagają kompleksowego zagospodarowania zarówno pod względem ciągów komunikacyjnych po obu stronach rzeki, jak i pod względem rewitalizacji zabudowy nadrzecznej.

Lewobrzeżna część miasta zabudowana jest budynkami z różnych okresów historycznych, przy czym zabudowa ta jest bardziej różnorodna pod względem form architektonicznych. Działania przestrzenne powinny koncentrować się na wydobyciu atutów tej różnorodności poprzez czytelne powiązania funkcjonalne i komunikacyjne z naciskiem na ruch pieszy i rowerowy.

W dobie zmian klimatu, w szczególności ocieplenia, konieczne jest utrzymanie i wzbogacanie istniejących terenów zieleni miejskiej oraz tworzenie nowych terenów zieleni, ponieważ to ona odpowiada za utrzymanie właściwych warunków klimatycznych osiedli. Należy realizować nowe nasadzenia zieleni piętrowej oraz likwidować tereny utwardzone, gdzie nie pełnią funkcji użytkowej. Nie można dopuszczać do uszczuplania powierzchni zieleni miejskiej, a wszędzie, gdzie tylko pozwalają na to warunki należy szukać nowych miejsc dla tworzenia systemów zielonych i wodnych, w tym systemów retencji wód, co opisano w rozdziale 5.7.1.

Zgodnie z analizą potrzeb i możliwości rozwoju gminy Śrem miasto dysponuje znaczną chłonnością terenów przeznaczonych pod zabudowę (dla 2571 osób). Zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową jest dużo mniejsze niż wyznaczone rezerwy terenów. Prognozowany przyrost liczby mieszkańców w ciągu 30 lat to 1580 osób. **Chłonność terenów wolnych, wyznaczonych w studium pod zabudowę w samym mieście Śrem, przewyższa prognozy demograficzne dla całej gminy w okresie 30-letnim.** Ponieważ wiele osób realizuje swoje plany mieszkaniowe, budując domy wolnostojące na obszarach wiejskich, to tym bardziej w mieście należy poszukiwać enklaw zieleni i podejmować działania na rzecz poprawy warunków życia po to, by chętniej wybierano obszar miejski do zamieszkania, tym samym ograniczając lub eliminując dalszą ekspansję zabudowy na tereny pozamiejskie.

Obszar wiejski

Wsie Psarskie, Nochowo i Zbrudzewo to miejscowości, które rozwijają się najdynamiczniej, o czym świadczą przyrosty liczby ludności w ostatnich 10 latach. Bez wątpienia są one funkcjonalnie powiązane z miastem Śrem (najmniej Zbrudzewo) – i odpływ ludności z miasta ma związek z osiedlaniem się mieszkańców właśnie tam. Kryterium bliskiej lokalizacji ośrodka miejskiego jest z pewnością ważnym czynnikiem wyboru miejsca zamieszkania. Miejscowości te mają jednocześnie znaczne rezerwy terenów wyznaczonych pod zabudowę.

We wsiach Mechlin, Dąbrowa Sosnowiec i Luciny również zauważa się przyrost liczby mieszkańców, jednak nie jest to taka skala jak w wyżej wymienionych. Uchwalone plany miejscowe realizują się stopniowo, choć ograniczeniem jest występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (Mechlin). Zabudowa realizowana jest również na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Atrakcyjność tych terenów polega na walorach krajobrazowych.

Wsie: Grodzewo, Szymanowo, Niesłabin, Wyrzeka, Pysząca, Borgowo i Ostrowo, Pełczyn, Bodzyniewo, Bystrzek, Orkowo, Kawcze i Olsza rozwijają się w sposób zrównoważony pod względem mieszkalnictwa. Atutem tych lokalizacji są walory krajobrazowe.

W miejscowościach tych występuje duży udział – ponad 50% – istniejącej zabudowy zagrodowej oraz innej związanej z rolnictwem (produkcja rolnicza). Ustalenia zmiany studium odzwierciedlają charakter tych miejscowości.

Wsie: Mórka, Binkowo, Jeleńczewo, Grzymysław, Kaleje, Marianowo, Nochówko, Pucołwo, Tesiny, Kadzewo, Dobczyn, Wirginowo, Marszewo, Mateuszewo, Łęg, Błociszewo, Góra, Gaj, Dalewo i Krzyżanowo mają niewielkie przyrosty liczby mieszkańców, a niektóre odnotowują spadki (Gaj, Dalewo i Krzyżanowo). Miejscowości te nie pretendują do rozwoju pod względem zamieszkania. Mogą być atrakcyjne dla działalności rolniczej, ponieważ większość z nich znajduje się na terenach o najlepszych klasach bonitacyjnych.

15.1.2 Kierunki terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W ramach konstruowania zasad zagospodarowania przestrzennego obszarów zabudowy w poszczególnych strefach uznano, że należy wydzielić zabudowę mieszkaniowo-usługową oraz niektóre tereny usług, które charakteryzują się większą powierzchnią lub też znaczeniem w terenie. Zdecydowano również o konieczności wydzielenia usług publicznych, które z jednej strony stanowią odzwierciedlenie stanu istniejącego, a z drugiej zaś stanowią konkretne wskazanie danego obszaru jako rezerwę terenową pod tego rodzaju potrzeby.

Ustala się zatem następujące kierunki zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę:

M1, **M2**, **M3**, **M4** – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej: mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej o różnym stopniu intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu w zależności od strefy, w jakiej się znajdują

MR – tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej

RZ – tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową

ML – tereny zabudowy letniskowej

U, U1 – tereny zabudowy usługowej

UC – tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2

UP – tereny usług publicznych (tereny dedykowane funkcjom usługowym takim, jak: oświata, administracja, kult religijny)

US – tereny usług sportu i rekreacji

UZP, **UZP1** – tereny zabudowy usługowej w zieleni

P1, **P2**, **P3** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej o różnym stopniu intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu w zależności od strefy, w jakiej się znajdują

PG – tereny górnicze

ZP, **ZP1** – tereny zieleni urządzonej, parki, zieleńce, skwery

ZD – tereny ogrodów działkowych

ZC – tereny cmentarzy (w tym zabytkowych), oznaczonych dodatkowym symbolem

I – tereny infrastruktury technicznej

TZ – tereny zamknięte MON i ich strefy ochronne

L – teren lądowiska dla helikopterów

15.1.2.1 Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej: M1, M2, M3, M4

Jest to największa grupa terenów obejmująca przeważający rodzaj zagospodarowania. W rzeczywistości niezwykle trudno jest wyodrębnić funkcje usługowe od mieszkaniowych i w skali dokumentu zmiany studium nie jest to zasadne. Zdecydowano więc połączyć te funkcje dopuszczając na terenie zabudowy mieszkaniowej usługi lokalne. Przy wyznaczaniu tych terenów kierowano się zasadą koncentrowania zabudowy w centrum miejscowości, gdzie oznaczano zabudowę bardziej intensywną. Ma to na celu dążenie do koncentracji zabudowy oraz przestrzennego wyodrębnienia poszczególnych miejscowości w obszarze wiejskim pomiędzy sobą i w krajobrazie gminy.

Liczby: 1, 2, 3 i 4 oznaczają gradację intensywności zabudowy mieszkaniowej – od najintensywniejszej (1) do najmniej intensywnej (4). Jedynie dla symboli M1 i M2 dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Dopuszczona jest również intensywna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna we wszystkich typach: wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa.

Zabudowa mieszkaniowo-usługowa jedynie na terenach M1 i M2 może być realizowana jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami. Dopuszczona jest również realizacja zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

Grupy M3 i M4 charakteryzują się mniejszą intensywnością. Tereny M4 są już ekstensywne, z większymi powierzchniami działek budowlanych, bez udziału zabudowy usługowej.

15.1.2.2 Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej MR

Są to obszary zwartej zabudowy w niemal wszystkich wsiach na obszarze gminy, w których występuje zabudowa o wielu funkcjach: mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa. Zwykle zabudowa ta wytworzyła czytelny układ urbanistyczny z historycznym centrum. Dopuszczone są usługi lokalne.

15.1.2.3 Tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową RZ

Są to niewielkie skupiska zabudowy znajdującej się poza jednostkami osadniczymi. Dopuszczone są usługi lokalne. W tej grupie terenów znalazły się pojedyncze zabudowania, zagrody, małe wsie i przysiółki, które przez swoje położenie i rozmiar nie tworzą układów urbanistycznych, a jedynie stanowią akcent w krajobrazie. Są to tereny o ekstensywnej zabudowie, głównie o charakterze zagrodowym.

15.1.2.4 Tereny zabudowy letniskowej ML

Na tych terenach dopuszcza się lokalizację budynków rekreacji indywidualnej i usług lokalnych, których udział uszczegółowią plany miejscowe.

15.1.2.5 Tereny zabudowy usługowej U, U1

Jest to grupa terenów o pełnym spektrum możliwości zabudowy usługowej z ograniczeniem handlu do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży (w zależności od miejscowości i ustaleń szczegółowych). Koncentrują się one przy głównych arteriach komunikacyjnych. Wśród istniejących obiektów, w ramach tych stref, dominują funkcje stricte usługowe, a wyznaczenie terenów zakłada kontynuację takiego sposobu zagospodarowania.

15.1.2.6 Tereny obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 UC.

Teren został wydzielony z uwagi na istniejące ustalenia planów miejscowych przewidujące obiekty handlowe o takiej funkcji i powierzchni.

15.1.2.7 Tereny usług publicznych UP

Tereny te są wyodrębnione spośród wszystkich terenów usługowych, z uwagi na konieczność rezerwowania terenów pod realizację usług publicznych, w tym celów publicznych. Głównie chodzi tu o funkcje oświaty, ale też funkcje kulturalne, administracji publicznej, kultu, opieki zdrowotnej, nauki, opieki nad dziećmi itp.

15.1.2.8 Tereny usług sportu i rekreacji US

Do tej grupy terenów należą obszary dedykowane funkcjom sportowo-rekreacyjnym takim, jak: boiska, place gier, hale sportowe, urządzenia sportowo-rekreacyjne. Mogą im towarzyszyć usługi uzupełniające.

15.1.2.9 Tereny zabudowy usługowej w zieleni UZP, UZP1

W mieście Śrem kierunkiem tym objęty jest teren tzw. „bramy miasta" z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej, sportowej, rekreacyjnej, przy dużym udziale zieleni. Na obszarze gminy tereny objęte tym oznaczeniem to przede wszystkim zieleń parków podworskich, często z zabudową historyczną, objętych ochroną zabytków. W takich przypadkach dopuszczona jest zabudowa usługowa adaptująca te obiekty w celu przywrócenia ich walorów oraz aktywizacji obszarów po PGR-owskich.

Pozostałe tereny dopuszczają zabudowę usługową wyróżnioną w szczegółowych tabelach.

15.1.2.10 Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej P1, P3 (intensywnej), P2

Tereny predestynowane do rozwoju funkcji przemysłowych i produkcyjnych włącznie z produkcją rolniczą (w tym hodowlą przemysłową), uciążliwej działalności gospodarczej (w tym przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko) dzięki lokalizacji przy głównych szlakach komunikacyjnych i w oddaleniu od dużych skupisk zabudowy mieszkaniowej. Celem wydzielenia tych terenów jest ich czytelne wyodrębnienie spoza terenów mieszkaniowych.

Tereny P1 i P3 (w odróżnieniu od terenów P2) oznaczają grupę obszarów, gdzie parametry zabudowy są bardziej intensywne oraz dopuszczono realizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

15.1.2.11 Tereny górnicze PG

Wyodrębniono istniejące tereny górnicze. Zasady lokalizacji nowych terenów określają wytyczne dotyczące eksploatacji złóż kruszywa naturalnego oraz innych złóż opisane w rozdziale 5.1.4.

15.1.2.12 Tereny zieleni urządzonej, parki, zieleńce, skwery ZP, ZP1

Grupę tę tworzą tereny wyodrębnione spośród innych, które stanowią bądź pretendują do funkcji przyrodniczych z uwagi na istniejące walory. Wyróżnione zostały również tereny związane z turystyką wodną.

15.1.2.13 Tereny ogrodów działkowych ZD

Tereny do zachowania. Zagospodarowanie ogrodów działkowych następuje na tych terenach na podstawie przepisów odrębnych.

15.1.2.14 Tereny cmentarzy (w tym zabytkowych) ZC

Tereny do zachowania. Zagospodarowanie cmentarzy następuje na podstawie przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych zmiany studium. Dla niektórych z nich obowiązują ustalenia konserwatorskie.

15.1.2.15 Tereny infrastruktury technicznej I

Do tej grupy terenów należą nieruchomości dedykowane funkcjom infrastruktury technicznej.

15.1.2.16 Tereny zamknięte MON i ich strefy ochronne TZ

Wyodrębniono istniejące tereny zamknięte MON.

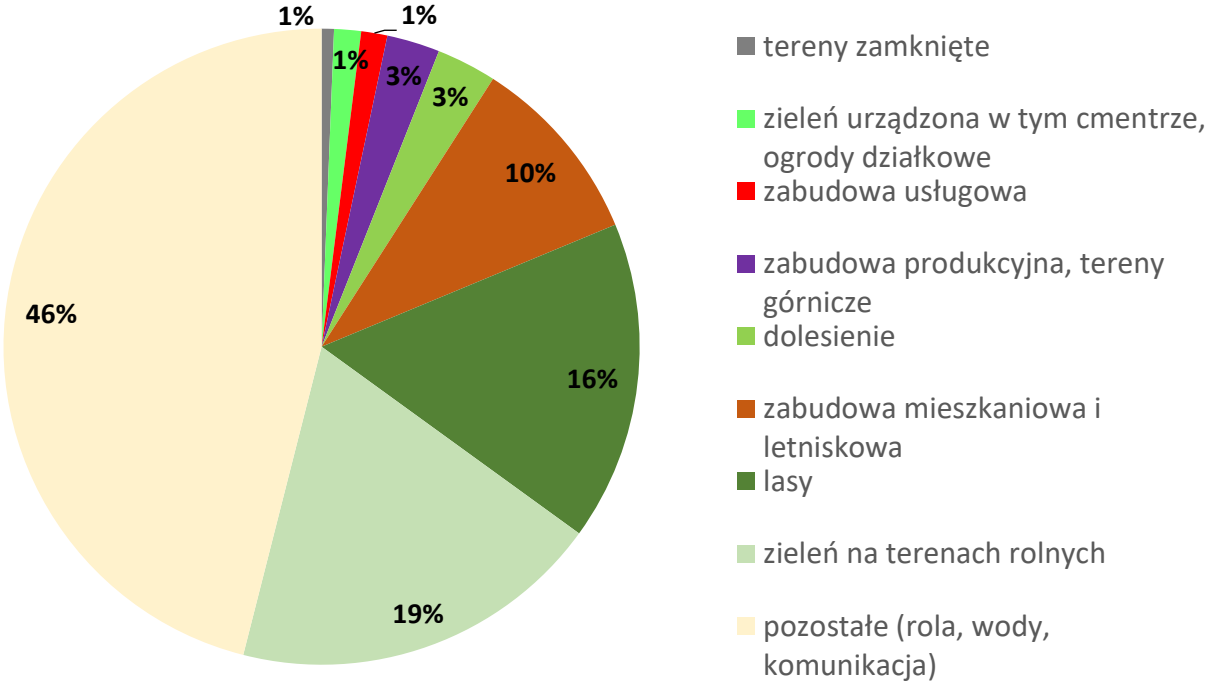
15.1.2.17 Bilans powierzchniowy wyznaczonych kierunków zagospodarowania terenów.

Wyznaczone w niniejszym dokumencie kierunki zagospodarowania przestrzennego zasadniczo powielają zasięgi uchwalonych planów miejscowych oraz obowiązującego dotychczas studium. Bilans powierzchniowy poszczególnych grup funkcyjnych przedstawia poniższy wykres.

Z zestawienia wynika, że powierzchnia związana z różnymi formami zabudowy mieszkaniowej jest większa o 7% w stosunku do inwentaryzacji i użytkowania terenów. W tej grupie znalazły się tereny: M1, M2, M3 M4, MR, RZ i ML.

W zakresie dolesień zwiększono potencjalny wskaźnik lesistości z 16% na 20%. Nową kategorią terenów są tereny zielone: łąk, pastwisk i wód powierzchniowych śródlądowych, w sumie wyznaczono ich 18% w skali gminy.

Wykres 14 – Bilans terenów wyznaczonych w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem.



Opracowanie własne

15.2 Tereny z ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania, w tym tereny wyłączone spod zabudowy.

Tereny z ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania stanowią w szczególności:

1) tereny objęte formami ochrony przyrody - podczas zabudowy i zagospodarowania terenów należy bezwzględnie przestrzegać ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych, w tym zakazów dotyczących terenów sąsiadujących z formą ochrony przyrody, jeśli wynika to z przepisów odrębnych,
2) tereny w obszarach występowania płytkiego zwierciadła wód gruntowych (na głębokości mniejszej niż 1,0 m p.p.t.),
3) tereny z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
4) tereny niefunkcjonujących cmentarzy oznaczone symbolami **ZC**, dla których obowiązuje zakaz zabudowy, chyba że w tabeli „Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów" ustalono możliwość lokalizacji budynków,
5) tereny lokalizacji obiektów wysokich – wszelkie projektowane obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Ustala się następujące kierunki terenów wyłączonych spod zabudowy:

1) **R** – tereny rolnicze – bez możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w ramach zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy

związanej z produkcją rolniczą czy ogrodniczą na terenach o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha i o parametrach, jak określone dla terenów RZ w danej strefie, dopuszcza się uwzględnienie w powierzchni terenu części działek zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami RZ, MR i innych, gdzie dopuszczona jest zabudowa rolnicza,

2) **ZL** – tereny lasów – z możliwością lokalizacji zabudowy związanej z gospodarką leśną w oparciu o przepisy odrębne, przy czym lokalizacja zabudowy nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przyrody i zakazów dotyczących rezerwatu przyrody „Czmoń",
3) **DL** – tereny preferowanych dolesień – z możliwością dolesienia lub też pozostawienia w użytkowaniu dotychczasowym, a w przypadku użytkowania rolniczego brak możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w ramach zabudowy zagrodowej, przy czym dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z produkcją rolniczą czy ogrodniczą na terenach o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha i o parametrach, jak określone dla terenów RZ w danej strefie, przy czym lokalizacja zabudowy nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących ochrony przyrody i zakazów dotyczących rezerwatu przyrody „Czmoń"; dopuszcza się uwzględnienie w powierzchni terenu części działek zlokalizowanych na terenach oznaczonych symbolami RZ, MR i innych, gdzie dopuszczona jest zabudowa rolnicza,
4) **Z** – tereny łąk, pastwisk i wód powierzchniowych śródlądowych – z uwagi na ich znaczenie dla ochrony istniejących cieków i rowów melioracyjnych oraz małej retencji, preferowane do lokalizowania otwartych zbiorników retencyjnych, przy czym dopuszcza się lokalizację urządzeń do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii na obszarach oznaczonych na rysunku zmiany studium,
5) **W** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

15.3 Ustalenia ogólne.

15.3.1 Pojęcia stosowane w ustaleniach szczegółowych.

Jednostka bilansowa – wyodrębniony na rysunku zmiany studium teren o określonym symbolu.

Usługi lokalne - kultura, oświata, opieka zdrowotna i socjalna, opieka nad dziećmi, usługi zamieszkania zbiorowego, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, gastronomia, turystyka, sport, rekreacja itp. oraz drobny handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m² i produkcja drobna o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 m², chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

Usługi ponadlokalne – stanowiące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz usługi wyższego rzędu, obejmujące swoim oddziaływaniem większy obszar niż najbliższe otoczenie: szkolnictwo średnie, przychodnie, szpitale, domy opieki, muzea, obiekty kulturalne, sportowe itp.

Usługi publiczne - usługi kultury, oświaty, opieki nad dziećmi, kultu, administracji, ochrony zdrowia i opieki społecznej itp.

Usługi turystyki - usługi zamieszkania zbiorowego, turystyka, sport, rekreacja, gastronomia, agroturystyka, stadniny koni, zabudowa rekreacji indywidualnej.

Usługi sportu – usługi sportu, rekreacji i turystyki.

Produkcja drobna – oznacza prowadzenie działalności wytwórczej, w szczególności: piekarni, lodziarni, wytwórni produktów cukierniczych i ciastkarskich, zakładu poligraficznego, itp., w wyniku której powstają nowe gotowe wyroby i która nie koliduje z funkcją mieszkalną; produkcja drobna to również sprzedaż wyrobów własnej produkcji oraz działalność związana z przyjmowaniem klientów.

Zabudowa mieszkaniowo-usługowa dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – oznacza budynki, w których zlokalizowane są lokale usługowe o dowolnej powierzchni użytkowej oraz nie więcej niż jedno mieszkanie. Parametry budynków mieszkalno-usługowych ustala się zgodnie z określonymi w szczegółowej tabeli wskaźnikami dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zabudowa mieszkaniowo-usługowa dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – oznacza budynki, w których zlokalizowane są lokale usługowe o dowolnej powierzchni użytkowej oraz więcej niż jedno mieszkanie. Parametry budynków mieszkalno-usługowych ustala się zgodnie z określonymi w tabeli szczegółowej wskaźnikami dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

15.3.2 Ustalenia ogólne dla wszystkich stref.

Ustala się strefy: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O, P, R, S, T, U w zależności od lokalizacji w gminie, co scharakteryzowano szczegółowo w rozdziale 15.1.

Każdy symbol kierunku (z wyjątkiem terenów wyłączonych spod zabudowy), poprzedzony jest przedrostkiem z symbolem literowym oznaczającym strefę, w jakiej się znajduje (rysunek 4).

Postuluje się, aby projektowana zabudowa na terenach: M1, M2, M3, M4, MR, U, U1, UP, UZP, UZP1, US, RZ i ML skalą i charakterem nawiązywała do istniejących, wartościowych obiektów.

Przez nawiązywanie skalą należy rozumieć:

- zachowanie wysokości zbliżonej do większości budynków znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu,
- zachowanie powierzchni zabudowy zbliżonej do większości budynków znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu, biorąc jednocześnie pod uwagę zróżnicowanie względem rodzaju zabudowy,
- w szczególnych przypadkach, uzyskiwanie wymaganej funkcją budynku większych gabarytów zabudowy (znacznie przekraczających gabaryty budynków sąsiednich) za pomocą zabiegów architektonicznych takich, jak np. wyraźne rozczłonkowanie brył o dopuszczalnych parametrach.

Przez nawiązywanie charakterem należy rozumieć:

- stosowanie dachów stromych, w sąsiedztwie budynków z dachami stromymi, znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu,
- stosowanie ujednoliconych spadków dachów stromych,
- możliwość stosowania w budynkach z dachami stromymi elementów dachu płaskiego, tj. nad przybudowanym garażem, nad częścią lub częściami budynku, stanowiącymi odrębne bryły,
- stosowanie dachów płaskich w sąsiedztwie budynków z dachami płaskimi znajdujących się w bezpośrednim otoczeniu,
- stosowanie ujednoliconej kolorystyki dachów stromych: odcienie szarości i czerwieni.

Obiektem wartościowym w rozumieniu niniejszego dokumentu jest:

- budynek o wartościach historycznych,
- budynek mieszkalny jednorodzinny, który skalą i charakterem nawiązuje do większości budynków mieszkalnych jednorodzinnych w danej jednostce osadniczej,
- budynek o innej funkcji niż mieszkaniowa, który skalą i charakterem nawiązuje do większości budynków w danej jednostce osadniczej.

Ponadto:

- parametry i charakter projektowanej zabudowy, która nie posiada bezpośredniego sąsiedztwa, określą plany miejscowe,

- dopuszcza się zmianę postulowanych parametrów, jeżeli analizy przeprowadzone na potrzeby planów miejscowych wykażą taką zasadność,
- dopuszcza się w planach miejscowych lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o nie więcej niż 4 mieszkaniach w budynku, na działce o nr ewid. 2937 zgodnie z dotychczasowym kierunkiem zagospodarowania w studium,
- dopuszcza się zachowanie w planach miejscowych dotychczasowych funkcji i parametrów z możliwością rozbudowy istniejących obiektów,
- dopuszcza się zachowanie w planach miejscowych dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów, w szczególności terenów rolniczych i leśnych,
- na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dopuszcza się sytuowanie obiektów i terenów związanych z usługami zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych jednostek bilansowych; szczegółową lokalizację wydzielonych liniami rozgraniczającymi terenów usługowych określą plany miejscowe,
- plany miejscowe określą także szczegółowe ustalenia dotyczące powierzchni zabudowy, podziału funkcjonalnego, lokalizacji dróg dojazdowych oraz rodzaju architektury i parametrów zabudowy,
- w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizowanie funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji,
- dopuszcza się na etapie sporządzania planów miejscowych korekty przebiegu połączeń komunikacyjnych,
- w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych,
- należy uwzględnić ewentualne zmiany potrzeb i technologii w zakresie infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach w granicach gminy, pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu,
- na etapie sporządzania planów miejscowych dopuszcza się, w przypadku zaistnienia konieczności, wyznaczenie obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- dopuszcza się zachowanie w planach miejscowych dotychczasowych ustaleń w liniach rozgraniczających tereny takich, jak w obowiązujących dotąd dokumentach,
- dopuszcza się w planach miejscowych zachowanie parametrów istniejącej zabudowy, stosując odpowiednie ustalenia adaptacyjne:
    - dopuszcza się przebudowę istniejących budynków, jeśli przekroczone są wskaźniki powierzchni zabudowy, wysokości budynków,

- dopuszcza się przebudowę, jeśli niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
- należy dążyć do wykorzystywania wszelkich możliwych rozwiązań technologicznych, by zwiększać powierzchnię terenu biologicznie czynnego, w tym: zielone dachy, zielone tarasy, zielone ściany zewnętrzne, ogrody wertykalne zewnętrzne, zbiorniki wodne.

Odniesienia w tekście zmiany studium do aktów prawnych aktualnych na dzień uchwalenia zmiany studium nie powodują nieważności dokumentu po zmianie tych aktów prawnych. Przy sporządzaniu planów miejscowych należy stosować przepisy nadrzędne w brzmieniu aktualnym w momencie sporządzania danego planu miejscowego.

15.4 Uniwersalne projektowanie oraz zapewnienie dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Uniwersalne projektowanie skupia się wokół rozwiązań projektowych poszczególnych budynków i obiektów i faktycznie jest zagadnieniem techniczno-budowlanym, wykraczającym swym zasięgiem poza problematykę studium.

Studium, jako dokument strategiczny, skupia się na rozgraniczeniu terenów przeznaczonych do zabudowy i terenów wyłączonych z zabudowy. Istotna jest tutaj sama możliwość realizacji zabudowy na danym terenie. Studium określa też główny układ komunikacyjny i przebieg ważniejszych dróg. Dokument ten nie determinuje jednak kształtu zabudowy na poszczególnych terenach czy kwartałach. Można mówić jedynie o postulatach, jakie powinny być brane pod uwagę przy sporządzaniu projektów techniczno-budowlanych.

Również plany miejscowe nie są dokumentami określającymi szczegóły techniczne inwestycji. W planie miejscowym ustala się przeznaczenie terenów z podziałem na tereny przeznaczone do zabudowy i te wyłączone z zabudowy. Na terenach przeznaczonych do zabudowy określa się ramy dla realizacji budynków i podstawowych elementów zagospodarowania terenu, takich jak drogi. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który szczegółowo określa sposób wykonania nawierzchni dróg czy też szczegóły techniczne wykonania wjazdu na posesję. Zwykle ustala się szerokości planowanych dróg oraz placów do zawracania umożliwiając zaprojektowanie odpowiednio szerokiego chodnika czy lokalizację stanowisk postojowych, jak również uwzględnia się stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Sam kształt przestrzeni jest bazą do zaprojektowania odpowiednich rozwiązań technicznych.

Ponadto, wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do studium czy planu miejscowego.

Gmina nie sporządziła ani inwentaryzacji barier ani standardów dostępności gminy.

Przy projektowaniu inwestycji dotyczących szczególnie inwestycji celu publicznego, przestrzeni publicznych czy terenów dróg należy:

1) likwidować istniejące bariery architektoniczne, techniczne, komunikacyjne, informacyjne;
2) dostosować poszczególne elementy przestrzeni do wymagań osób ze szczególnymi potrzebami;
3) projektować nowe przestrzenie w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego:
   - obniżenie do poziomu jezdni krawężnika wraz z fragmentem chodnika przy przejściach dla pieszych na całej szerokości przejścia, w sposób umożliwiający zjazd i wjazd osobie poruszającej się na wózku,
   - stosowanie obniżonych krawężników jezdni przy stanowiskach postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
   - wprowadzenie ostrzegawczego pasa nawierzchni o wyróżniającej się fakturze, wyczuwalnej dla osób z dysfunkcją wzroku, na chodnikach przed krawężnikami opuszczonymi do poziomu jezdni,
   - lokalizowanie obiektów małej architektury w ciągach pieszych w sposób nie kolidujący z ruchem pieszym i umożliwiający przejazd wózków inwalidzkich,
   - przystosowanie obiektów małej architektury do potrzeb osób z niepełnosprawnością.

Ponadto projektując przestrzenie publiczne należy zadbać o dostęp do różnorodnych usług, terenów zieleni czy stref wypoczynku.

15.5 Ogólne zasady lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej.

W zakresie infrastruktury technicznej:

- w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z lokalizacji obiektów i sieci infrastruktury technicznej oraz ich stref ochronnych,
- w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- w ramach terenów wyłączonych spod zabudowy dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, jeśli nie powoduje to wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej lub produkcji leśnej i jest zgodne z przepisami odrębnymi,
- należy uwzględnić ewentualne zmiany potrzeb i technologii w zakresie infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się na etapie sporządzania planów miejscowych korekty przebiegu połączeń komunikacyjnych,
- dopuszcza się lokalizowanie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, pod warunkiem podjęcia działań minimalizujących ewentualne kolizje z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu.

15.6 Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oraz obszary przestrzeni publicznej.

W gminie Śrem wystąpi konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów, na których będą lokalizowane dopuszczone ustaleniami zmiany studium instalacje wykorzystujące odnawialne źródła energii o mocy przekraczającej 500 kW.

W gminie Śrem nie występuje konieczność sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie następujących przepisów odrębnych:

- ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2022 r. poz. 916, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.),
- ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2022 r. poz. 1072, z późn. zm.).

W gminie Śrem nie zachodzi potrzeba przeprowadzania procedur scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Nie zachodzi również konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla przestrzeni publicznych.

15.7 Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodnie z definicją jednostki bilansowej, należy dążyć do sporządzania planów miejscowych dla całej powierzchni jednostki, a w szczególności w części dotąd nieobjętej planem miejscowym. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sporządzenie planów miejscowych dla części jednostki bilansowej.

Dla właściwej struktury przestrzennej rozwijających się stref osadniczych w gminie Śrem niezbędne jest sukcesywne sporządzanie planów miejscowych przed uruchamianiem kolejnych terenów inwestycyjnych. Terenami pretendującymi do sporządzenia planów miejscowych są nowe tereny inwestycyjne wyznaczone w zmianie studium oraz tereny w granicach istniejących jednostek osadniczych, które wymagają uporządkowania.

Wskazuje się następujące obszary do objęcia planami miejscowymi zgodnie z KKRPMP:

- obszary tworzące system zielonej infrastruktury, w szczególności zdegradowane ekosystemy w celu ich odnowy, by wzmacniały funkcje korytarzy ekologicznych w ciągach dolin i rynien glacjalnych,
- strefy ochrony ujęć wód (strefy ochrony pośredniej) i obszary istotne dla zachowania rezerw perspektywicznych terenów wodonośnych pod rozbudowę ujęć, mających na celu zapewnienie bezpieczeństwa i niezawodności funkcjonowania Poznańskiego Systemu Wodociągowego, zaklasyfikowanie do terenów o specjalnych warunkach zabudowy i zagospodarowania lub w uzasadnionych przypadkach, bezwzględne wykluczenie z zabudowy (plany ochronne),
- tereny wskazane do zachowania ciągłości rolniczego użytkowania ziemi w celu zapobiegania procesom wyłączania gruntów z produkcji rolniczej i ich parcelacji,
- rezerwy terenu pod przyszłe inwestycje w transport publiczny (linie kolejowe, drogi przystosowane do prowadzenia transportu autobusowego – o odpowiedniej szerokości, skanalizowane oraz umożliwiające zawracanie, a także węzły przesiadkowe, parkingi P&R, B&R itd.).

15.8 Wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów poszczególnych stref.

Tabela 27 – Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w Mieście Śrem.

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
1.	**A_M1**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej wielorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej kamienicznej, - usługowej w zabudowie kamienicznej, - mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	mieszkaniowa wielorodzinna/mieszkaniowo-usługowa	30%	25%	16 m	dowolna
			usługowa	30%	25%	16 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Zabudowa uzupełniająca pierzeje powinna być ściśle zharmonizowana z otoczeniem pod względem: wysokości, lokalizacji gzymsów, szerokości elewacji frontowej, kształtu dachu. Przestrzeń publiczna w formie placu. Dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, jako uzupełniającej, wyłącznie w bezpośrednim sąsiedztwie kwartału istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Zakazuje się lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wzdłuż bulwaru.	mieszkaniowa jednorodzinna	30%	25%	10 m	800 m^2
2.	**A_M2**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej wielorodzinnej/ mieszkaniowo-usługowej - usługowej.	mieszkaniowa wielorodzinna/mieszkaniowo-usługowa	30%	25%	17 m	dowolna
			usługowa	40%	30%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m^2.					
3.	**A_M3**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	25%	50%	10 m	800 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna
4.	**A_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy:	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej.	mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza/szeregowa	40%	40%	10 m	400 m^2/350 m^2
5.	**A_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	12 m	dowolna
6.	**A_U1**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2	usługowa	40%	25%	12 m	dowolna
7.	**A_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	16 m	dowolna
8.	**A_ZP1**	**Teren zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację:	usługowa	5%	80%	9 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- zabudowy usługowej – usług publicznych sportu i turystyki za wyjątkiem zamieszkania zbiorowego, - przystani rzecznej i bulwaru wzdłuż rzeki z zielenią, - terenów służących organizacji imprez masowych. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.					
9.	**A_ZP**	**Teren zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków	sportowa i rekreacyjna	0%	70%	-	-
10.	**A_ZD**	**Teren ogrodów działkowych**	związana z funkcją terenu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
11.	**A_ZC**	**Teren cmentarzy (w tym zabytkowych)** Zakaz zabudowy	-	0%	do indywidualnego ustalenia	-	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
12.	**A_I**	**Teren infrastruktury technicznej**	związana z funkcją terenu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
13.	**B_M1**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej wielorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej, - usługowej. Ustala się zachowanie charakteru zabudowy w formie willi miejskich w obszarze ochrony układu urbanistycznego. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	mieszkaniowa wielorodzinna/mieszkaniowo-usługowa	30%	25%	16 m	dowolna
			usługowa	40%	30%	16 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
14.	**B_M2**	**Teren zabudowy mieszkaniowo/usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej wielorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Ustala się zachowanie charakteru zabudowy w formie willi miejskich. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m^2. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	mieszkaniowa wielorodzinna/mieszkaniowo-usługowa	30%	25%	16 m	dowolna
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: wolnostojąca	25%	50%	12 m	1000 m^2
			usługowa	40%	30%	16 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
15.	**B_M3**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	25%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: bliźniacza, szeregowa	40%	40%	10 m	400 m^2/250 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna
16.	**B_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
17.	**B_UP**	**Teren usług publicznych** Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	usług publicznych	40%	25%	12 m	dowolna
18.	**B_P1**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej intensywnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy, w tym mogącej zawsze znacząco oddziaływać na środowisko: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	50%	40%	18 m	dowolna
19.	**B_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.					
20.	**B_ZP1**	**Teren zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację: - zabudowy usługowej – usług publicznych sportu i turystyki za wyjątkiem zamieszkania zbiorowego, - przystani rzecznej i bulwaru wzdłuż rzeki z zielenią, - terenów służących organizacji imprez masowych. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	usługowa	5%	80%	9 m	dowolna
21.	**B_ZP**	**Teren zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków	sportowa i rekreacyjna	0%	70%	-	-

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
22.	**B_ZC**	**Teren cmentarzy (w tym zabytkowych)** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług kultu.	usług kultu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
23.	**B_I**	**Teren infrastruktury technicznej** Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	związana z funkcją terenu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
24.	**C_M2**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej wielorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m^2.	mieszkaniowa wielorodzinna/mieszkaniowo-usługowa	30%	25%	16 m	dowolna
			usługowa	40%	30%	16 m	dowolna
25.	**C_M3**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej**	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszka	25%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	niowo-usługowa: wolnostojąca				
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: bliźniacza/szeregowa	40%	40%	10 m	400 m^2/250 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna
26.	**C_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej.	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza/szeregowa	40%	40%	10 m	400 m^2/250 m^2
27.	**C_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży	usługowa	40%	25%	16 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		nie większej niż 2000 m^2, drobna produkcja.					
28.	**C_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	16 m	dowolna
29.	**C_UZP**	**Teren zabudowy usługowej zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych, sportu i turystyki za wyjątkiem zamieszkania zbiorowego.	usługowa	20%	60%	12 m	dowolna
30.	**C_ZP**	**Teren zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków	sportowa i rekreacyjna	0%	70%	-	-
31.	**C_ZC**	**Teren cmentarzy (w tym zabytkowych)** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług kultu.	usług kultu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
32.	**C_ZD**	**Teren ogrodów działkowych**	związana z funkcją terenu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
33.	**C_I**	**Teren infrastruktury technicznej** **Teren przy cmentarzu na Helenkach - parking**	związana z funkcją terenu/parking	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
34.	**C_L**	**Teren lądowiska dla helikopterów**	związana z funkcją terenu/parking	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
35.	**D_M2**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej wielorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży do 1000 m^2.	mieszkaniowa wielorodzinna/mieszkaniowo-usługowa	30%	25%	16 m	dowolna
			usługowa	40%	30%	16 m	dowolna
36.	**D_M3**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy:	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: wolnostojąca	25%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowa: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna
37.	**D_ML**	**Teren zabudowy letniskowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - rekreacji indywidualnej, - sportowej i rekreacyjnej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m^2.	rekreacji indywidualnej	20%	50%	10 m	350 m^2
			sportowa i rekreacyjna	20%	50%	10 m	1200 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	350 m^2
38.	**D_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży	usługowa	40%	25%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		nie większej niż 2000 m^2, drobna produkcja.					
39.	**D_UC**	**Teren rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne	usługowa	40%	25%	12 m	dowolna
40.	**D_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	12 m	dowolna
41.	**D_UZP**	**Tereny zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych, sportu i turystyki za wyjątkiem zamieszkania zbiorowego.	usługowa	20	60%	12 m	dowolna
42.	**D_ZP**	**Teren zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków	sportowa i rekreacyjna	0%	70%	-	-
43.	**D_P1**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej intensywnej**	produkcyjna produkcyjno-usługowa,	50%	40%	18 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się lokalizację zabudowy, w tym mogącej zawsze znacząco oddziaływać na środowisko: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.	usługowa				
44.	**D_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
45.	**D_P3**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2. Dopuszcza się lokalizację krematorium.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna
46.	**D_ZD**	**Teren ogrodów działkowych**	związana z funkcją terenu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	Dowolna

Tabela 28 – Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w gminie Śrem – w podziale na obręby.

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
Szymanowo							
1.	**E_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i produkcję drobną.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne 12 m budynki w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**E_M3**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy:	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: wolnostojąca	25%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - rekreacji indywidualnej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			rekreacji indywidualnej	10%	70%	10 m	1000 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna
3.	**E_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej.	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza/szeregowa	40%	40%	10 m	400 m^2/250 m^2
4.	**E_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej,	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne 12 m budynki w gospodarstwie rolnym	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: wolnostojąca	20%	50%	10 m	1200 m^2
			usługowa	30%	30%	10 m	dowolna
5.	**E_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	10 m	dowolna
Psarskie							
1.	**E_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej,	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne 12 m budynki w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna /mieszkaniowo-usługowa: wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		- usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m^2.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna
2.	**E_M2**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej wielorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	mieszkaniowa wielorodzinna/mieszkaniowo-usługowa	30%	25%	12 m	dowolna
			mieszkaniowa jednorodzinna /mieszkaniowo-usługowa: wolnostojąca	25%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
3.	**E_M3**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m^2.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: wolnostojąca	25%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: bliźniacza/szeregowa	40%	40%	10 m	400 m^2/250 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna
4.	**E_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej.	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza/szeregowa	40%	40%	10 m	400 m^2/250 m^2
5.	**E_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej,	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.				gospodarstwie rolnym	
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
6.	**E_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	12 m	dowolna
7.	**E_US**	**Teren usług sportu i rekreacji**	sportowo rekreacyjna	5%	80%	9 m	dowolna
8.	**E_UZP**	**Teren zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, usług publicznych oraz zamieszkania zbiorowego. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem	usługowa	10%	70%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz siedliska chronionego 9F10. Z zakazem lokalizacji nowej zabudowy innej niż służącej turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej w odległości do 100 m od linii brzegu rzeki Warty, zgodnie z ustaleniami ochrony dla Rogalińskiego Parku Krajobrazowego. Zakaz nie dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych oraz budowy obiektów budowlanych w miejscu istniejących wcześniej.					
9.	**E_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.					
Góra							
1.	**F_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**F_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy:	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.					
3.	**F_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
4.	**F_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
5.	**F_UZP**	**Teren zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej, usług publicznych oraz zamieszkania zbiorowego. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Z zakazem lokalizacji nowej zabudowy innej niż służącej turystyce wodnej w odległości do 100 m od linii brzegu rzeki Warty, zgodnie z ustaleniami ochrony dla Rogalińskiego Parku Krajobrazowego. Zakaz nie dotyczy rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych oraz budowy obiektów budowlanych w miejscu istniejących wcześniej.	usługowa	10%	70%	10 m	dowolna
6.	**F_I**	**Teren infrastruktury technicznej**	związana z funkcją terenu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
Niesłabin							
1.	**F_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**F_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy:	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.					
3.	**F_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
4.	**F_U**	**Teren zabudowy usługowej**	usługowa	40%	25%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2, drobna produkcja.					
5.	**F_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	10%	70%	8 m	dowolna
6.	**F_ZP**	**Teren zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków	sportowa i rekreacyjna	0%	70%	-	-
7.	**F_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m^2. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.					
Orkowo							
1.	**F_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2/350 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**F_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
3.	**F_U**	**Teren zabudowy usługowej**	usługowa	40%	40%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się lokalizację usług turystyki.	rekreacji indywidualnej	20%	50%	10 m	350 m^2
Zbrudzewo							
1.	**G_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, - mieszkaniowej wielorodzinnej w miejscu istniejącej - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 500 m^2. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2/350 m^2
			mieszkaniowa wielorodzinna	30%	25%	10 m	dowolna
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.					
2.	**G_M2**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej wielorodzinnej/mieszkaniowo-usługowa, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 600 m^2.	mieszkaniowa wielorodzinna /mieszkaniowo-usługowa	30%	25%	12 m	dowolna
			usługowa	40%	30%	12 m	dowolna
3.	**G_M3**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	25%	50%	10 m	400 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.					
4.	**G_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
5.	**G_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
6.	**G_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	10 m	dowolna
7.	**G_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	10 m	dowolna
8.	**G_UZP**	**Teren zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych oraz zamieszkania zbiorowego.	usługowa	10%	70%	10 m	dowolna
9.	**G_ZP**	**Teren zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków	sportowa i rekreacyjna	0%	70%	-	-

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
10.	**G_P1**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej intensywnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy, w tym mogącej zawsze znacząco oddziaływać na środowisko: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	50%	40%	18 m	dowolna
11.	**G_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
Kaleje							
1.	**H_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**H_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej,	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.				gospodarstwie rolnym	
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
3.	**H_PG**	**Teren górniczy (gazy ziemne)**	związana z funkcją terenu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
Luciny							
1.	**H_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się usługi lokalne.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**H_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	25%	50%	10 m	1000 m^2
3.	**H_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
4.	**H_UZP**	**Teren zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych oraz zamieszkania zbiorowego.	usługowa	10%	70%	10 m	dowolna
5.	**H_UZP1**	**Teren zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację budynku socjalno-gospodarczego oraz wiat.	usługowa	10%	70%	10 m	dowolna
6.	**H_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna
7.	**H_PG**	**Teren górniczy kruszyw naturalnych**	związana z funkcją terenu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
Mechlin							
1.	**I_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**I_M3**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy:	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	25%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna
3.	**I_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
4.	**I_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej,	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.				gospodarstwie rolnym	
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
5.	**I_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2, drobna produkcja. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	usługowa	40%	25%	10 m	dowolna
6.	**I_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
7.	**I_US**	**Teren usług sportu i rekreacji**	sportowo rekreacyjna	5%	80%	9 m	dowolna
8.	**I_UZP**	**Teren zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych oraz zamieszkania zbiorowego. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	usługowa	10%	70%	10 m	dowolna
9.	**I_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i lokalizacją złóż kopalin.					
10.	**I_ZC**	**Teren cmentarzy (w tym zabytkowych)** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług kultu.	usług kultu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
11.	**I_ZP**	**Teren zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją.	sportowa i rekreacyjna	10%	60%	6 m	dowolna
Dąbrowa							
1.	**J_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**J_M3**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	25%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna
3.	**J_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy:	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		- mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.					
4.	**J_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne. Z uwzględnieniem ograniczeń związanych z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
5.	**J_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	10 m	dowolna
6.	**J_U**	**Teren zabudowy usługowej**	usługowa	30%	30%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i usługi agroturystyki. Dopuszcza się lokalizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej.	mieszkaniowa jednorodzinna	5%	50%	10 m	dowolna
7.	**J_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy, w tym mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna
8.	**J_ZC**	**Teren cmentarzy (w tym zabytkowych)** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług kultu.	usług kultu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
9.	**J_I**	**Teren infrastruktury technicznej**	związana z funkcją terenu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
10.	**J_PG**	**Teren górniczy kruszyw naturalnych**	związana z funkcją terenu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
Olsza							
1.	**K_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowej bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2/350 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**K_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
3.	**K_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
4.	**K_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne	usługowa	40%	25%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2, drobna produkcja.					
5.	**K_P1**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej intensywnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy, w tym mogącej zawsze znacząco oddziaływać na środowisko: - produkcyjnej, w tym hodowli powyżej 210 DJP - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna
6.	**K_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.					
7.	**K_ZC**	**Teren cmentarzy (w tym zabytkowych)** Ustala się: - zakaz lokalizacji budynków. - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.	-	-	do indywidualnego ustalenia	-	dowolna
Bystrzek							
1.	**K_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**K_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
3.	**K_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej,	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
4.	**K_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	10 m	dowolna
5.	**K_US**	**Teren usług sportu i rekreacji**	sportowo rekreacyjna	5%	80%	9 m	dowolna
6.	**K_UZP**	**Teren zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych oraz zamieszkania zbiorowego.	usługowa	10%	70%	10 m	dowolna
7.	**K_ZC**	**Teren cmentarzy (w tym zabytkowych)** Ustala się: - zakaz lokalizacji budynków.	-	-	do indywidualnego ustalenia	-	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.					
Pysząca							
1.	**L_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2/350 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
2.	**L_M3**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	25%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna
3.	**L_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
4.	**L_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej,	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.				gospodarstwie rolnym	
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
5.	**L_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	10 m	dowolna
6.	**L_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	10 m	dowolna
7.	**L_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.					
Binkowo							
1.	**M_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2/350 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
2.	**M_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
Dobczyn							
1.	**M_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej,	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**M_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	10 m	dowolna
3.	**M_UZP**	**Teren zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych oraz zamieszkania zbiorowego. Ustala się zachowanie parku podworskiego, jego rewaloryzację i pielęgnację.	usługowa	10%	70%	10 m	dowolna
Grzymysław							

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
1.	**N_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/ mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza/szeregowa	40%	40%	10 m	400 m^2/250 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**N_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej,	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
3.	**N_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	12 m	dowolna
4.	**N_US**	**Teren usług sportu i rekreacji**	sportowo rekreacyjna	5%	80%	9 m	dowolna
Ostrowo							
1.	**N_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**N_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
3.	**N_U**	**Teren zabudowy usługowej**	usługowa	40%	25%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2, drobna produkcja.					
4.	**N_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna
5.	**N_ML**	**Teren zabudowy letniskowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - rekreacji indywidualnej, - sportowej i rekreacyjnej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	rekreacji indywidualnej	20%	50%	10 m	350 m^2
			sportowa i rekreacyjna	20%	50%	10 m	1200 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	350 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
6.	**N_ZC**	**Teren cmentarzy (w tym zabytkowych)** Ustala się: - zakaz lokalizacji budynków, - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.	-	-	do indywidualnego ustalenia	-	dowolna
Pełczyn							
1.	**O_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się usługi lokalne.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**O_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
3.	**O_ML**	**Teren zabudowy letniskowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - rekreacji indywidualnej, - sportowej i rekreacyjnej,	rekreacji indywidualnej	20%	50%	10 m	350 m^2
			sportowa i rekreacyjna	20%	50%	10 m	1200 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	usługowa	30%	50%	10 m	350 m^2
Kadzewo							
1.	**O_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - mieszkaniowej wielorodzinnej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			mieszkaniowa wielorodzinna	40%	25%	12 m	dowolna
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
2.	**O_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
3.	**O_UZP**	**Teren zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych oraz zamieszkania zbiorowego.	usługowa	10%	70%	10 m	dowolna
4.	**O_P1**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej intensywnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy, w tym mogącej zawsze znacząco oddziaływać na środowisko:	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- produkcyjnej, w tym hodowli powyżej 210 DJP - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m^2.					
5.	**O_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna
Bodzyniewo							

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
1.	**O_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**O_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej,	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
3.	**O_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	12 m	dowolna
Mórka							
1.	**P_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**P_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
3.	**P_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
4.	**P_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
5.	**P_UZP**	**Teren zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych oraz zamieszkania zbiorowego.	usługowa	10%	70%	10 m	dowolna
6.	**P_ZP**	**Teren zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków. Dopuszcza się lokalizację hangarów do przechowywania sprzętu wodnego i sportowego.	sportowa i rekreacyjna	0%	70%	-	dowolna
7.	**P_ML**	**Teren zabudowy letniskowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - rekreacji indywidualnej, - sportowej i rekreacyjnej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	rekreacji indywidualnej	20%	50%	10 m	350 m^2
			sportowa i rekreacyjna	20%	50%	10 m	1200 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	350 m^2
8.	**P_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy:	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 600 m^2.					
9.	**P_ZC**	**Teren cmentarzy (w tym zabytkowych)** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług kultu. Ustala się: - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.	usług kultu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
Dalewo							
1.	**R_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej**	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.				12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**R_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się usługi lokalne.	usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
3.	**R_ML**	**Teren zabudowy letniskowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - rekreacji indywidualnej, - sportowej i rekreacyjnej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	rekreacji indywidualnej	20%	50%	10 m	350 m^2
			sportowa i rekreacyjna	20%	50%	10 m	1200 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	350 m^2
4.	**R_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	10 m	dowolna
5.	**R_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	10 m	dowolna
6.	**R_P1**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej intensywnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy, w tym mogącej zawsze znacząco oddziaływać na środowisko:	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- produkcyjnej, w tym hodowli powyżej 210 DJP - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 600 m^2.					
7.	**R_ZC**	**Teren cmentarzy (w tym zabytkowych)** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług kultu. Ustala się: - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.	usług kultu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
Wyrzeka							
1.	**R_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej**	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.				12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**R_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się usługi lokalne.	usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
3.	**R_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	10 m	dowolna
4.	**R_P1**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej intensywnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy, w tym mogącej zawsze znacząco oddziaływać na środowisko: - produkcyjnej, w tym hodowli powyżej 210 DJP - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
5.	**R_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	10 m	dowolna
Nochowo							
1.	**S_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**S_M2**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej wielorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m^2.	mieszkaniowa wielorodzinna/mieszkaniowo-usługowa	30%	25%	16 m	dowolna
			usługowa	40%	30%	12 m	dowolna
3.	**S_M3**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	25%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-	40%	40%	10 m	400 m^2/250 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
		usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	usługowa bliźniacza/szeregowa				
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna
4.	**S_M4**	**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.	mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
5.	**S_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się usługi lokalne.	usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
6.	**S_U**	**Teren zabudowy usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2, drobna produkcja.	usługowa	40%	25%	12 m	dowolna
7.	**S_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	12 m	dowolna
8.	**S_P1**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej intensywnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy, w tym mogącej zawsze znacząco oddziaływać na środowisko: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	50%	40%	18 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.					
9.	**S_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna
10.	**S_ZD**	**Teren ogrodów działkowych**	związana z funkcją terenu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
11.	**S_ZP**	**Teren zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków.	sportowa i rekreacyjna	0%	70%	-	-

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
Błociszewo							
1.	**T_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**T_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej,	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.				gospodarstwie rolnym	
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
3.	**T_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	12 m	dowolna
4.	**T_UZP**	**Teren zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych oraz zamieszkania zbiorowego.	usługowa	10%	70%	10 m	dowolna
5.	**T_P1**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej intensywnej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy, w tym mogącej zawsze znacząco oddziaływać na środowisko: - produkcyjnej, w tym hodowli powyżej 210 DJP - produkcyjno-usługowej,	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m^2.					
6.	**T_ZC**	**Teren cmentarzy (w tym zabytkowych)** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług kultu. Ustala się: - zachowanie cmentarza zabytkowego, - utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni.	usług kultu	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	do indywidualnego ustalenia	dowolna
Gaj							
1.	**U_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej,	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w	1 ha

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.				gospodarstwie rolnym	
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa: bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**U_M3**	**Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	25%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza/szeregowa	40%	40%	10 m	400 m^2/250 m^2
			usługowa	40%	30%	10 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
3.	**U_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
4.	**U_US**	**Teren usług sportu i rekreacji**	sportowo rekreacyjna	5%	40%	12 m	dowolna
5.	**U_ZP**	**Teren zieleni urządzonej** Dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z wypoczynkiem, sportem i rekreacją z zakazem lokalizacji budynków	sportowa i rekreacyjna	0%	70%	-	-
6.	**U_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy:	produkcyjna produkcyjno-usługowa, usługowa	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		- produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.					
Krzyżanowo							
1.	**U_MR**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej: wolnostojącej, bliźniaczej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa bliźniacza	40%	40%	10 m	400 m^2

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	**postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)**	**postulowana maksymalna wysokość budynków**	**postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej**
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
2.	**U_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna
3.	**U_UP**	**Teren usług publicznych**	usług publicznych	40%	25%	12 m	dowolna
4.	**U_UZP**	**Teren zabudowy usługowej w zieleni** Dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych oraz zamieszkania zbiorowego.	usługowa	10%	70%	10 m	dowolna
5.	**U_P2**	**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej**	produkcyjna produkcyjno-usługowa,	40%	40%	12 m	dowolna

L.p.	Symbol terenu	Kierunek zagospodarowania	Charakterystyczne parametry jako wytyczne dla ustaleń w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego				
			rodzaj zabudowy	postulowana maksymalna powierzchnia zabudowy budynków (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna (% w stosunku do powierzchni działki budowlanej)	postulowana maksymalna wysokość budynków	postulowana minimalna powierzchnia działki budowlanej
		Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - produkcyjnej, - produkcyjno-usługowej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne i ponadlokalne, przy czym handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 400 m^2.	usługowa				
Marianowo							
1.	**U_RZ**	**Teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową** Dopuszcza się lokalizację zabudowy: - zagrodowej, - mieszkaniowej jednorodzinnej/mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej, - usługowej. Dopuszcza się usługi lokalne.	zagrodowa	40%	30%	10 m budynki mieszkalne/ 12 m budynki pozostałe w gospodarstwie rolnym	1 ha
			mieszkaniowa jednorodzinna/mieszkaniowo-usługowa wolnostojąca	20%	50%	10 m	1000 m^2
			usługowa	30%	50%	10 m	dowolna

16 Uzasadnienie z syntezą ustaleń zmiany studium.

Zmiana obecnie obowiązującego studium ma na celu poszerzenie zasobu informacji, jakie standardowo zawiera tego typu dokument tak, by umożliwić szersze spojrzenie na problematykę planowania przestrzennego i zmian, jakie zachodzą w gminie w związku z rozwojem zabudowy. Ponadto sporządzenie projektu zmiany studium poprzedzone zostało wykonaniem aktualizacji opracowania „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Śrem", gdzie wykonano szczegółowe analizy dotyczące obecnego zainwestowania gminy i oceniające chłonność terenów możliwych do zabudowy. Uaktualniono również granice jednostek osadniczych o zwartej strukturze, gdzie zabudowa i struktura urbanistyczna będzie podlegać uzupełnieniom.

Ze względu na uwarunkowania planistyczne i obowiązujące plany miejscowe struktura terenów możliwych do zabudowy w zmianie studium nie uległa znaczącej zmianie. Poszerzona została oferta terenów inwestycyjnych – produkcyjno-usługowych oraz terenów dla realizacji usług publicznych.

Sam dokument, jakim jest zmiana studium, został opracowany w zgodzie z przepisami prawa, z zachowaniem zasady syntetyczności poszczególnych elementów.

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem składa się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa zawiera uwarunkowania rozwoju oraz kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Natomiast graficzna to załączniki do tekstu przedstawiające poszczególne uwarunkowania oraz rysunek stanowiący kompilację uwarunkowań i kierunków w zakresie wymaganym przez ustawę[57].

Część tekstowa podzielona jest na poszczególne dziedziny i każda z nich opisana jest pod kątem uwarunkowań, a w dalszej części rozdziałów oznaczono podświetleniem tekstu część kierunkową. Uznano, że tok logiczny jest w ten sposób nieprzerwany i wyraźniej można wyodrębnić ciągi przyczynowo - skutkowe, z których wynikają dane kierunki rozwoju. Układ ten również sprzyja zrozumieniu wielowarstwowości i interdyscyplinarności tego dokumentu. Przy sporządzaniu niniejszego opracowania towarzyszyła idea skondensowanej prezentacji danych. Dzięki temu możliwe było stworzenie opracowania, które będzie pomocne i wygodne w użytkowaniu.

Część graficzna zmiany studium wykonana jest w całości w oparciu o oprogramowanie GIS. Umożliwiło ono szerokie wykorzystanie dostępnych obecnie danych, ale też pozwoliło stworzyć bogaty materiał rysunkowy. Analiza rysunkowa i GIS posłużyła do pozyskania większości danych prezentowanych zarówno w niniejszym opracowaniu, jak i w „Analizie potrzeb i możliwości rozwoju gminy Śrem".

Po analizie uwarunkowań, uwzględnieniu szeregu wniosków indywidualnych oraz instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania zmiany studium, a także po

[57] Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

uwzględnieniu opinii i uzgodnień oraz części złożonych do projektu zmiany studium uwag, projektowany dokument zawiera między innymi następujące ustalenia:

- zachowanie strefowości zagospodarowania gminy Śrem oraz istniejącej hierarchii jednostek osadniczych,
- zdefiniowanie granic zwartych jednostek osadniczych, w których następować ma ewentualny rozwój ilościowy i jakościowy, dla zapobieżenia rozpraszaniu się zabudowy,
- stworzenie rezerw do rozwoju turystyki i rekreacji,
- określenie zasad rozwoju komunikacji oraz lokalizacji infrastruktury technicznej, w tym zasad lokalizacji odnawialnych źródeł energii,
- uwzględnienie form ochrony zabytków również poprzez ustalenie przeznaczenia i szczególnych zasad zagospodarowania,
- uwzględnienie form ochrony przyrody poprzez ustalenie zasad korzystania z ich walorów oraz utrzymanie terenów atrakcyjnych przyrodniczo i krajobrazowo dla funkcji turystycznych, sportowych i rekreacyjnych,
- wskazanie zasad dolesień oraz eksploatacji kopalin,
- określenie zagospodarowania przestrzeni rolniczej.

Jak już wspomniano, wprowadzona przedmiotowym projektem zmiany studium polityka przestrzenna gminy Śrem nie różni się znacząco od dotychczasowej w kwestii wyznaczenia rezerw inwestycyjnych. Uwzględniono i wyznaczono granice istniejących zwartych jednostek osadniczych, wzięto pod uwagę uchwalone plany miejscowe, a także zasięgi terenów przeznaczonych pod zabudowę w oparciu o dotychczas obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem.

Poprzez sprecyzowanie ustaleń, zgodnie z obowiązującymi przepisami, gmina otrzyma dokument, który ułatwi posługiwanie się narzędziami planistycznymi w gminie oraz umożliwi realizację zamierzeń inwestycyjnych.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Spis załączników graficznych uwarunkowań do tekstu zmiany studium:

Załącznik nr 1 – UŻYTKOWANIE TERENÓW

Załącznik nr 2 – WNIOSKI DO ZMIANY STUDIUM

Załącznik nr 3 – ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

Załącznik nr 4 – OBIEKTY I TERENY ZABYTKOWE

Załącznik nr 5 – INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Załącznik nr 6 – UKŁAD KOMUNIKACYJNY

Załącznik nr 7 – INNE OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Załącznik nr 8 – SYSTEM POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH

Załącznik nr 9 – OBSZARY REWITALIZACJI

Załącznik nr 10 - ZIELONA INFRASTRUKTURA MIASTA ŚREM

Spis rysunków w tekście zmiany studium:

Rysunek 1 – Obszar gminy Śrem na tle mapy geomorfologicznej. 38
Rysunek 2 – Gmina Śrem na tle mapy hipsometrycznej. 39
Rysunek 3 – Gmina Śrem na tle mapy hydrologicznej Polski. 54
Rysunek 4 – Granice obszarów chronionych. 61
Rysunek 5 – Schemat podziału obszaru gminy i obszaru miasta na strefy funkcjonalno-przestrzenne na tle granic obrębów geodezyjnych bądź grup obrębów. 146

Spis wykresów:

Wykres 1 – Bilans powierzchniowy terenów zagospodarowanych na poszczególne funkcje w gminie Śrem – na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej (2019). 19
Wykres 2 – Udział procentowy poszczególnych użytków gruntowych w powierzchni gminy Śrem. 20
Wykres 3 – Struktura zabudowy mieszkaniowej w gminie Śrem na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej (2019) – udział % powierzchni funkcji zabudowy mieszkaniowej ogółem. 23
Wykres 4 - Struktura zabudowy usługowej w gminie Śrem na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej (2019). 24
Wykres 5 - Struktura zabudowy produkcyjnej w gminie Śrem oraz porównanie udziału powierzchni zabudowy usługowej i produkcyjnej względem siebie na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej (2019). 25
Wykres 6 – Struktura terenów zielonych w gminie Śrem na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej (2019). 30
Wykres 7 – Udział procentowy liczby złożonych wniosków w podziale na funkcje na etapie przed wszczęciem procedury planistycznej oraz liczba wniosków. 33
Wykres 8 – Udział procentowy liczby złożonych wniosków w podziale na funkcje na etapie składania wniosków w ramach procedury planistycznej oraz liczba wniosków. 33
Wykres 9 - Udział procentowy liczby wszystkich złożonych wniosków w podziale na funkcje oraz liczba wniosków. 34
Wykres 10 – Liczba wszystkich złożonych wniosków w podziale na obręby. 35
Wykres 11 – Struktura wybranych gruntów rolnych w gminie Śrem. 56
Wykres 12 – Porównanie struktury klas gruntów rolnych i gruntów ornych w gminie Śrem. 56
Wykres 13 - Liczba zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków w podziale na obręby ewidencyjne. 95
Wykres 14 – Bilans terenów wyznaczonych w zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem. 154

Spis tabel:

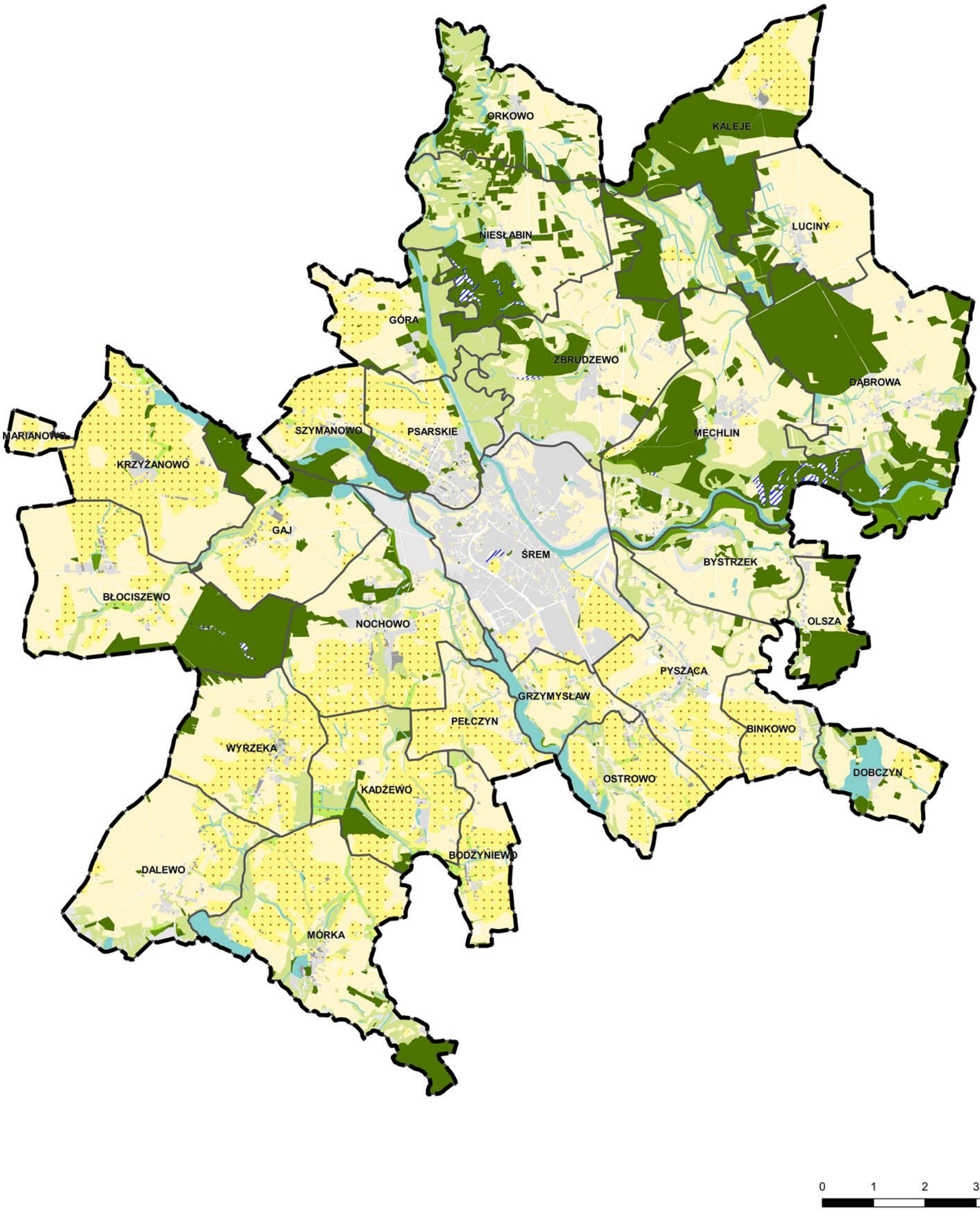
Tabela 1 – Użytkowanie gruntów w gminie Śrem. 20
Tabela 2 – Grunty gminne w gminie Śrem w podziale na obręby. 21
Tabela 3 – Powierzchnie gruntów gminy Śrem, powiatu śremskiego, województwa wielkopolskiego i Skarbu Państwa. 22
Tabela 4 – Wykaz najważniejszych obiektów oświatowych, kulturalnych i sportowych w gminie Śrem. 26
Tabela 5 – Spis złóż kopalin w gminie Śrem. 40
Tabela 6 – Wykaz aktualnych terenów i obszarów górniczych utworzonych na terenie gminy Śrem. 43
Tabela 7 - Spis jednolitych części wód powierzchniowych występujących w gminie Śrem. 46
Tabela 8 – Jakość wód jednolitych części wód powierzchniowych występujących w gminie Śrem. 47
Tabela 9 – Jakość wód jednolitych części wód podziemnych w punktach pomiarowo kontrolnych położonych w gminie Śrem. 49
Tabela 10 – Siedliska i istniejące oraz potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu siedlisk w gminie Śrem. 63
Tabela 11 – Działania ochronne dla zachowania właściwego stanu siedlisk w gminie Śrem. 64
Tabela 12 – Zagrożenia oraz sposoby eliminacji lub ograniczenia istniejących i potencjalnych zagrożeń oraz ich skutków w gminie Śrem. 73
Tabela 13 - Spis użytków ekologicznych występujących w gminie Śrem. 74
Tabela 14 – Spis pomników przyrody występujących w gminie Śrem. 76
Tabela 15 – Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków na obszarze gminy Śrem. 96
Tabela 16 – Zestawienie zabytkowych cmentarzy na obszarze gminy Śrem. 101
Tabela 17 – Wykaz istniejących dróg w gminie Śrem. 108
Tabela 18 – Ulice powiatowe w mieście Śrem. 110
Tabela 19 – Pomiar ruchu na drogach wojewódzkich w gminie Śrem w 2015 roku. 110
Tabela 20 – Preferowany normatyw parkingowy. 114
Tabela 21 – Gazociągi wysokiego ciśnienia w gminie Śrem. 119
Tabela 22 – Spis ujęć wody w gminie Śrem. 124
Tabela 23 – Tereny zamknięte ustanowione przez Ministra Obrony Narodowej na terenie gminy Śrem. 136
Tabela 24 - Zapotrzebowanie a chłonność wyrażone w powierzchni użytkowej w m^2. 144
Tabela 25 - Zapotrzebowanie a chłonność z uwzględnieniem terenów położonych poza jednostkami osadniczymi i zasięgiem planów miejscowych wyrażone w powierzchni użytkowej w m^2. 144
Tabela 26 - Zapotrzebowanie a chłonność z uwzględnieniem wszystkich terenów zaprojektowanych w zmianie studium wyrażone w powierzchni użytkowej w m^2. 145

Tabela 27 – Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w Mieście Śrem. 163
Tabela 28 – Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w gminie Śrem – w podziale na obręby. 181

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 1 - UŻYTKOWANIE GRUNTÓW



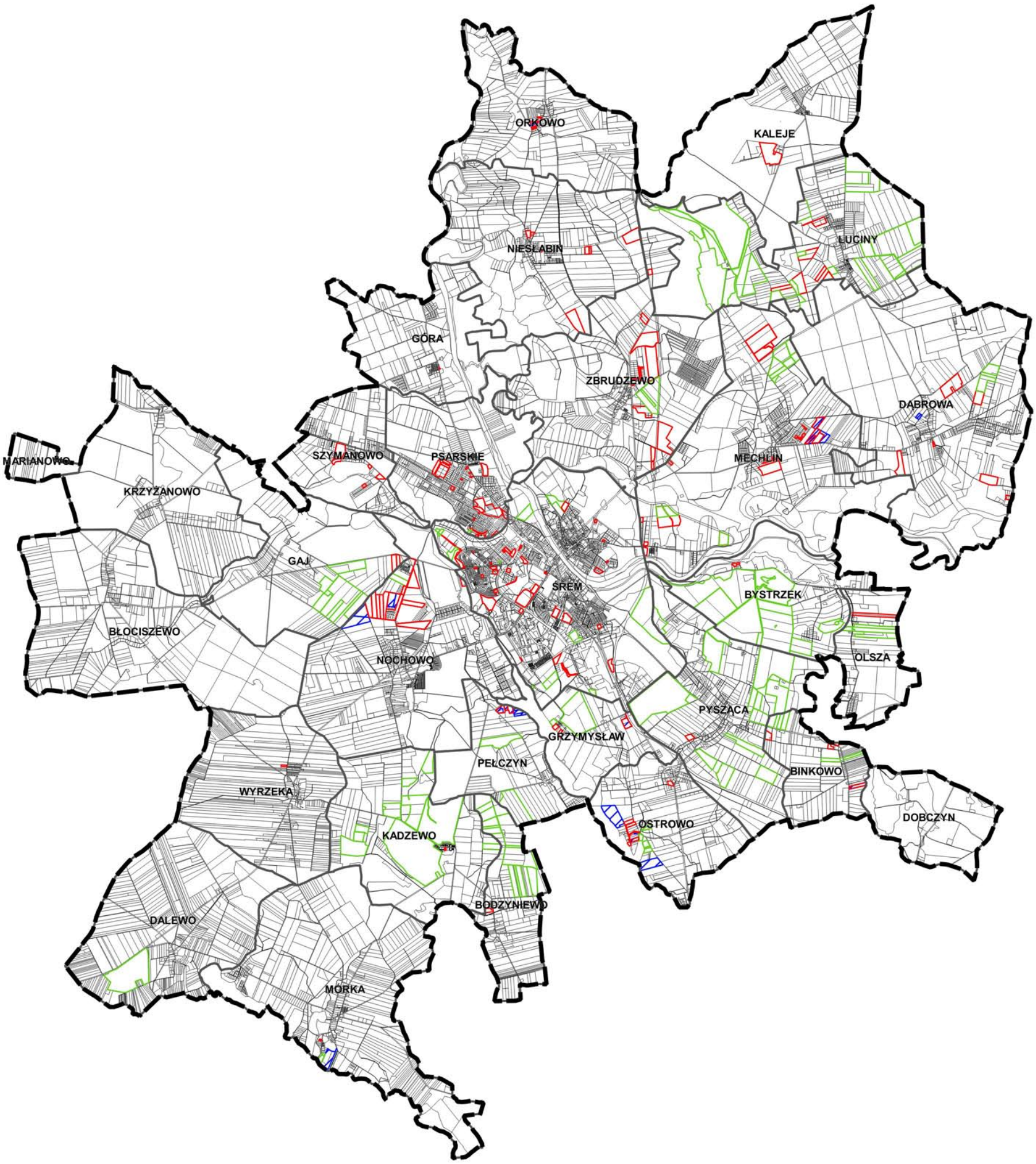
OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŚREM
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- GRUNTY ZABUDOWANE NA GRUNTACH CHRONIONYCH
- GRUNTY ZABUDOWANE
- TERENY RÓŻNE
- GRUNTY ROLNE CHRONIONE (KLASY RII, RIIIa, RIIb)
- GRUNTY ROLNE
- PASTWISKA, ŁĄKI I SADY CHRONIONE (KLASA PsIII)
- PASTWISKA, ŁĄKI I SADY
- GRUNTY ZADRZEWIONE NA GRUNTACH CHRONIONYCH
- GRUNTY ZADRZEWIONE
- LASY
- WODY NA GRUNTACH CHRONIONYCH
- WODY
- UŻYTKI EKOLOGICZNE

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 2 - WNIOSKI



0 1 2 3 4 km

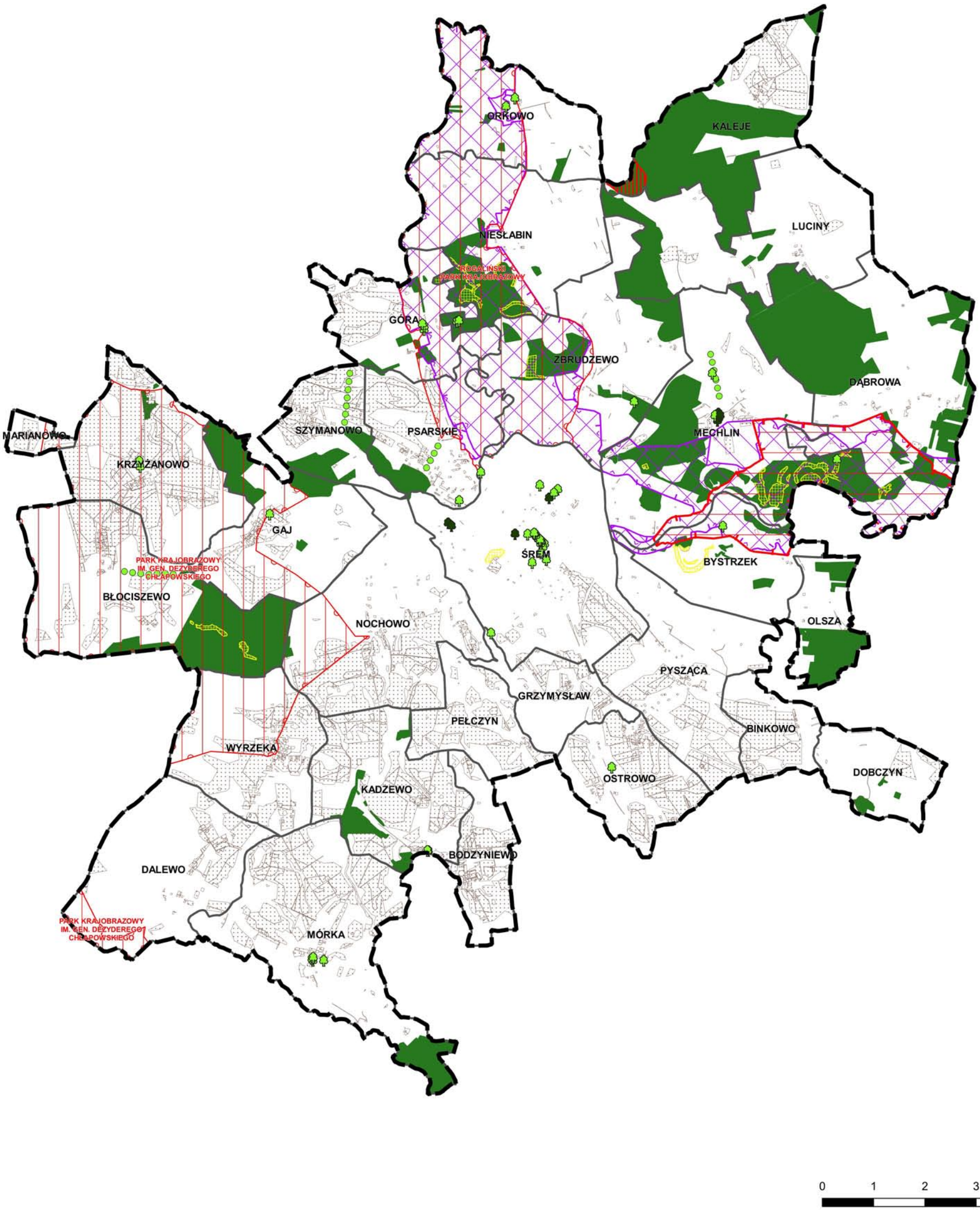
OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŚREM
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- WNIOSKI PRZED PROCEDURĄ
- WNIOSKI PROCEDURALNE
- WNIOSKI PO PROCEDURZE

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 3 - ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE



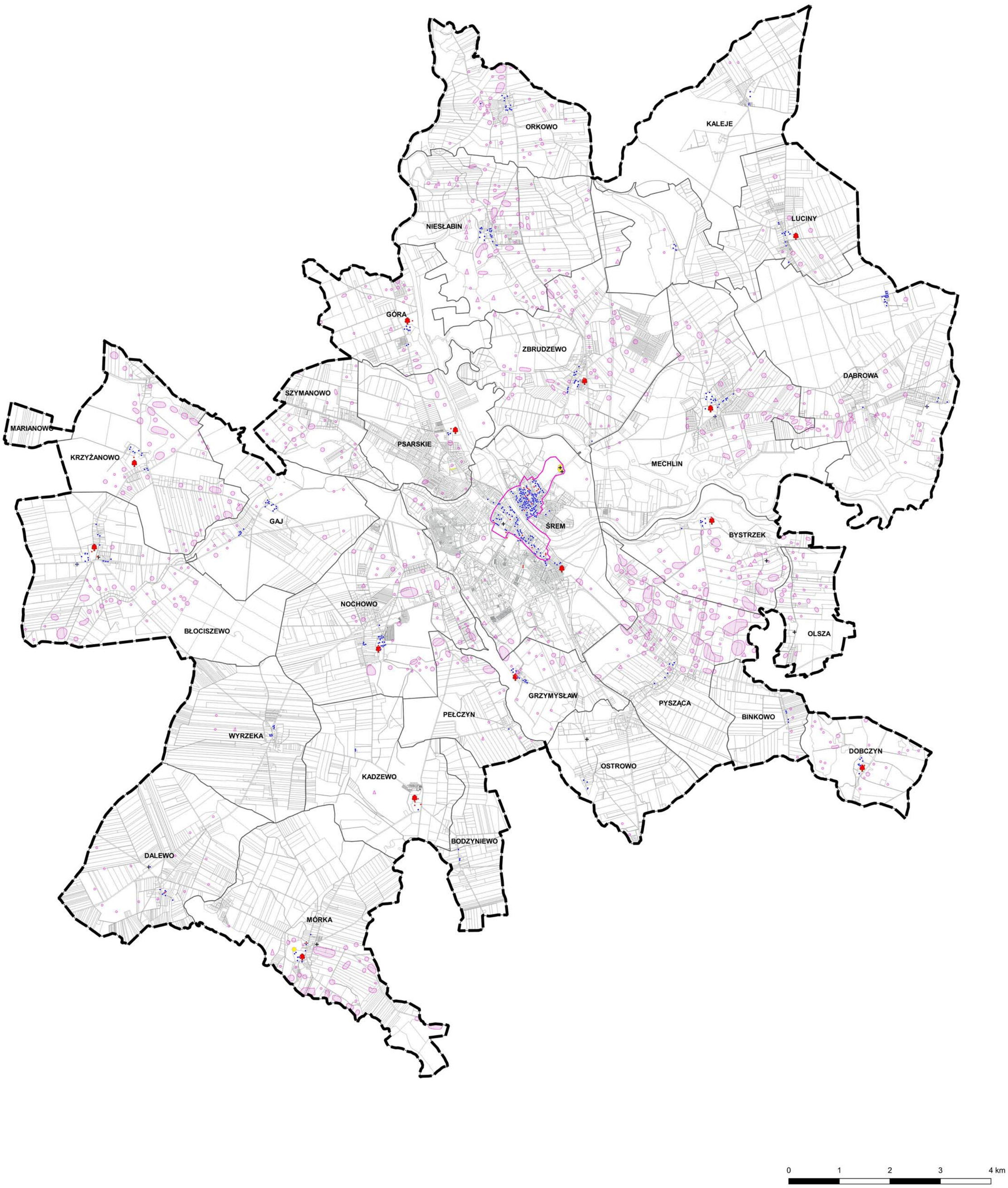
OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŚREM
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- REZERWAT PRZYRODY CZMOŃ
- PARKI KRAJOBRAZOWE
- OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY OSTOJA ROGALIŃSKA PLB300017
- SPECJALNY OBSZAR OCHRONY ROGALIŃSKA DOLINA WARTY PLH300012
- POMNIKI PRZYRODY - ALEJE
- SKUPISKO POMNIKÓW PRZYRODY
- POMNIK PRZYRODY
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY ŁĘGI MECHLIŃSKIE
- GRUNTY ROLNE CHRONIONE (KLASY RII - RIIIb, ŁIII, PsIII)
- TERENY LEŚNE

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 4 - OBIEKTY I TERENY ZABYTKOWE



OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŚREM
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA ŚREM
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZEWIDENCJONOWANE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- ZABYTEK NIERUCHOMY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYTEK NIERUCHOMY WPISANY DO GEZ
- ZABYTKOWE CMENTARZE
- ZABYTKOWE PARKI

ZAŁĄCZNIK NR 5 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

OZNACZENIA:

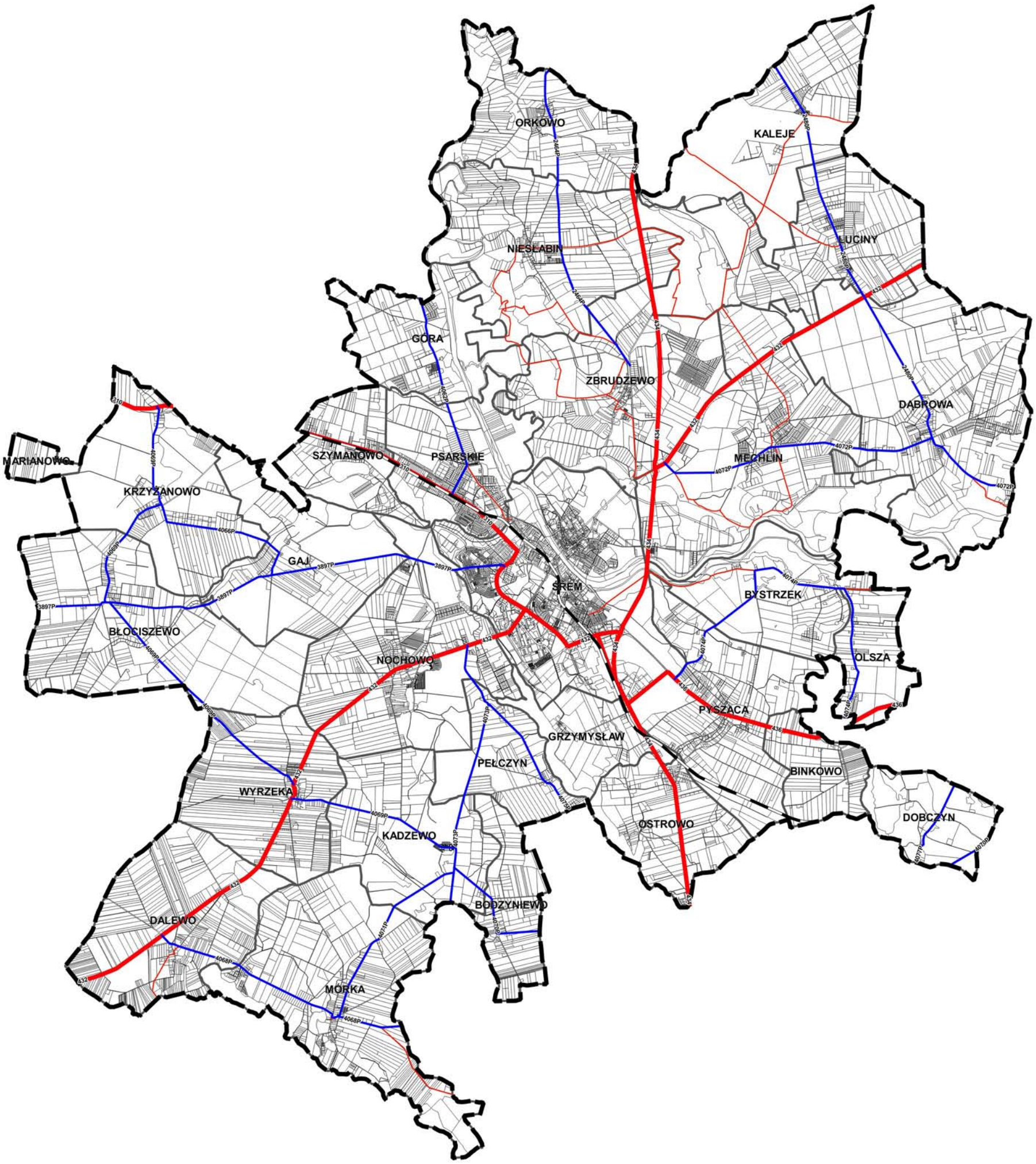
- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŚREM
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
- STACJA REDUKCYJNO-POMIAROWA PIERWSZEGO STOPNIA
- ISTNIEJĄCE SIECI GAZOWE WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- LINIA RADIOWA WRAZ Z PASEM OCHRONNYM
- WIEŻA RADIOWO-TELEWIZYJNA
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- UJĘCIE WÓD
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD
- TEREN OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD
- PUNKT SELEKTYWNEJ ZBIÓRKI ODPADÓW KOMUNALNYCH

0 1 2 3 4 km

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 6 - UKŁAD KOMUNIKACYJNY



0 1 2 3 4 km

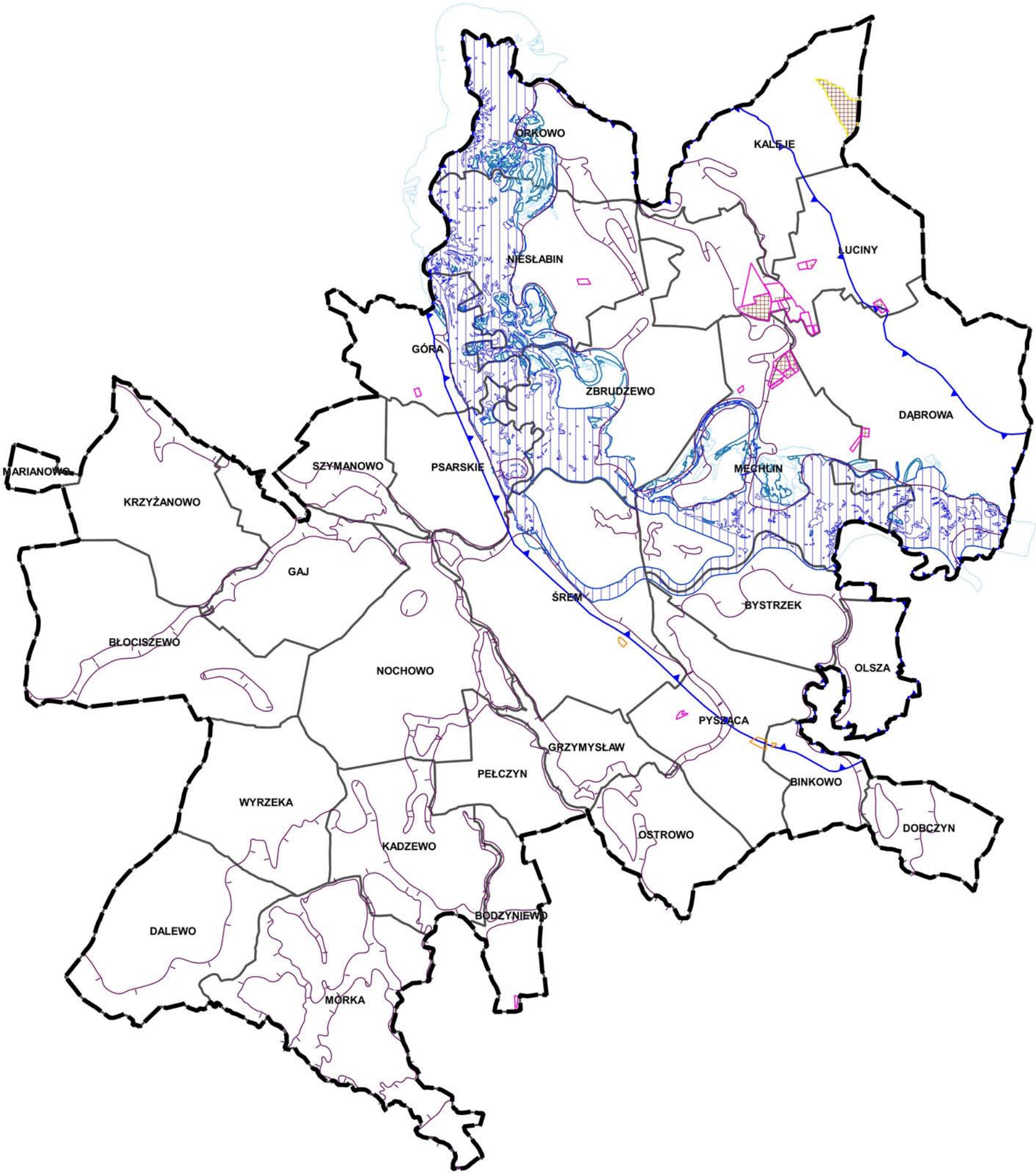
OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŚREM
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA POWIATOWA
- NIECZYNNA LINIA KOLEJOWA
- SZLAKI ROWEROWE

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 7 - INNE OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM



0 1 2 3 4 km

OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŚREM
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- HYDROIZOBATA OZNACZAJĄCA STREFĘ WYSTĘPOWANIA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 1,0 P.P.T.
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q 0,2%)
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN
- OBSZARY GÓRNICZE
- TERENY GÓRNICZE

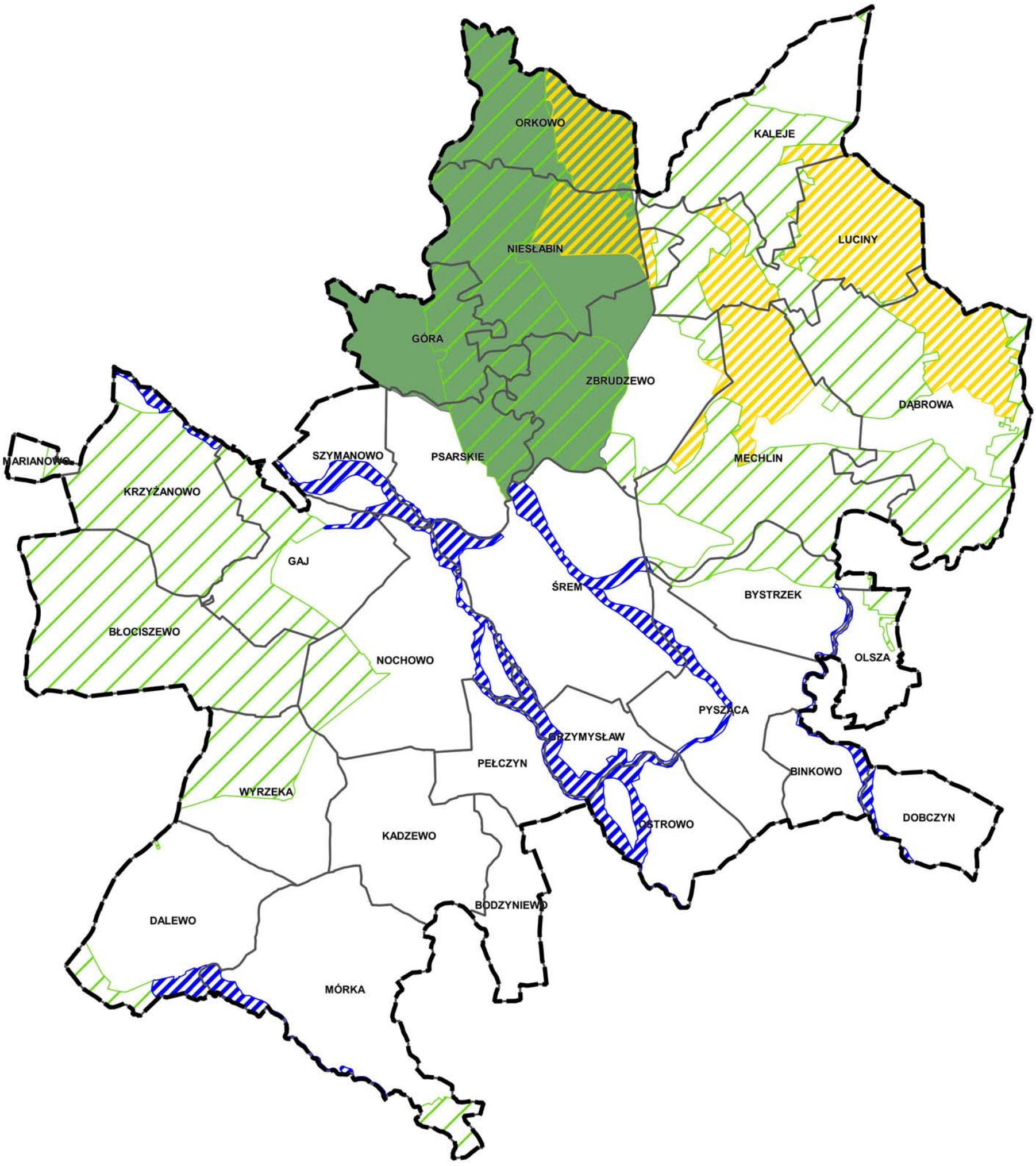
UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN:

- GAZY ZIEMNE
- PIASKI I ŻWIRY
- SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZAŁĄCZNIK NR 8 - SYSTEM POWIĄZAŃ PRZYRODNICZYCH



0 1 2 3 4 km

OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŚREM
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- ZIELONY PIERŚCIEŃ METROPOLII

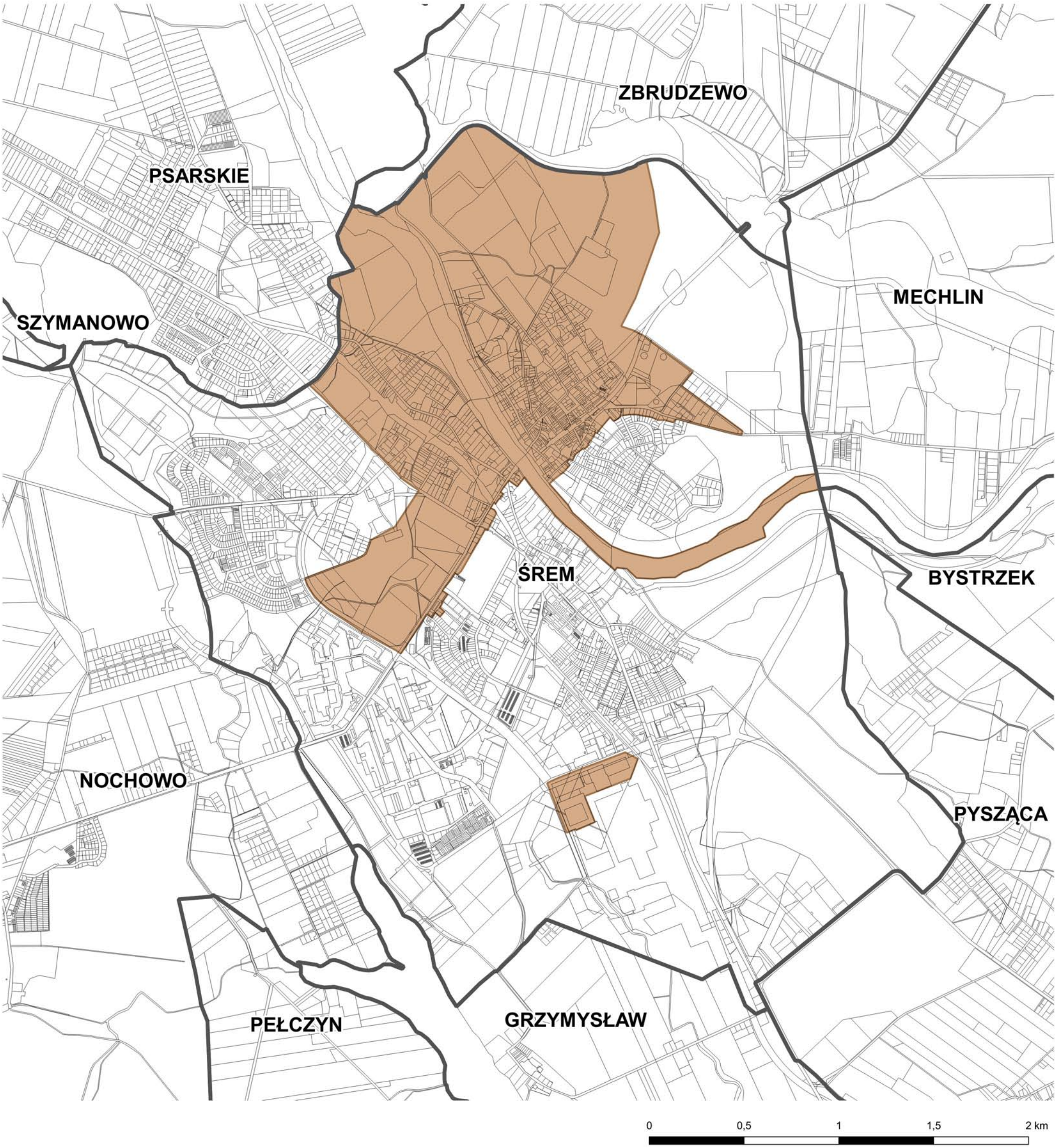
KORYTARZE EKOLOGICZNE:

- OBSZARY WĘZŁOWE
- KORYTARZE LĄDOWE
- KORYTARZE DOLIN RZECZNYCH

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

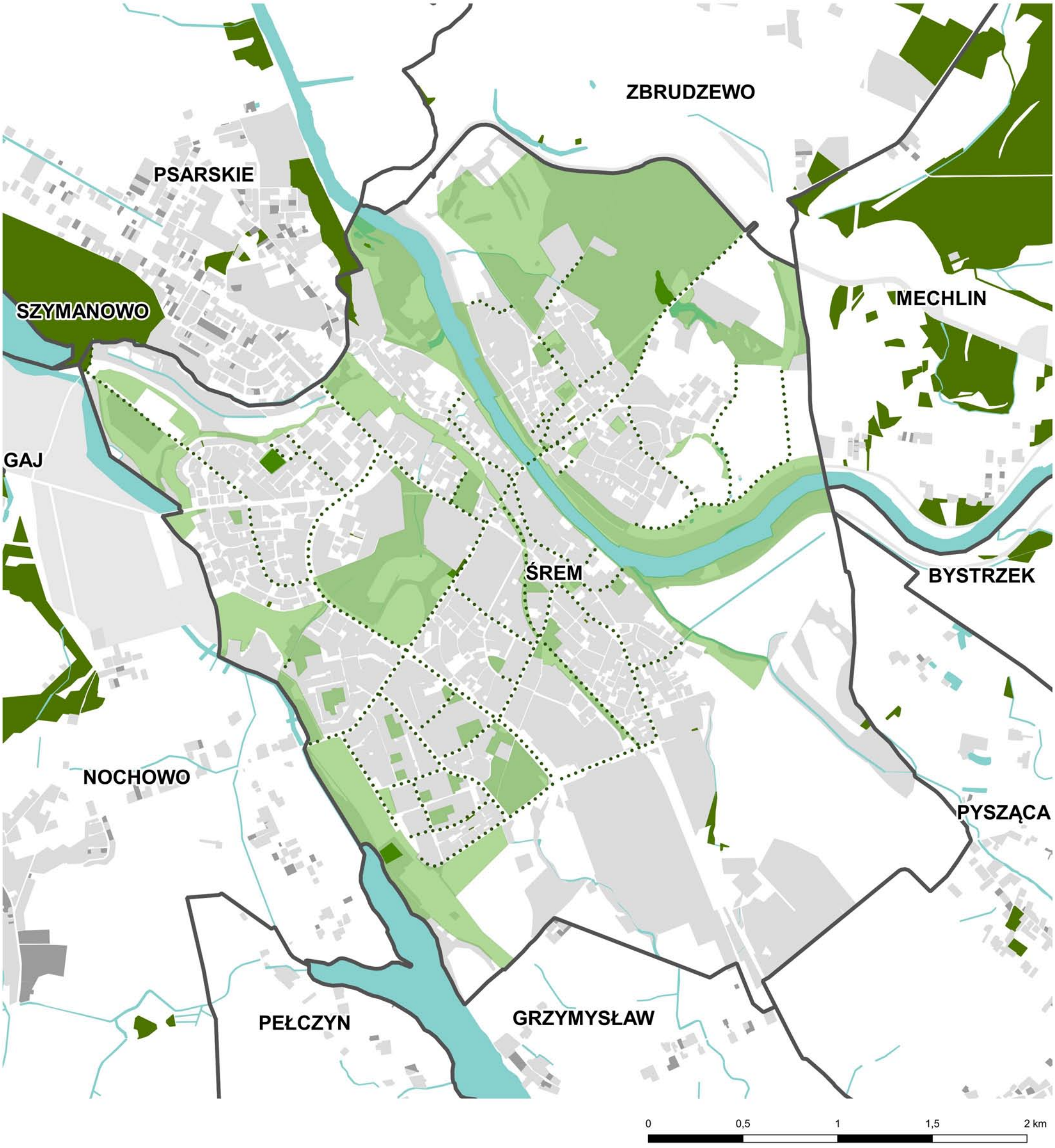
ZAŁĄCZNIK NR 9 - OBSZARY REWITALIZACJI



OZNACZENIA:

- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- OBSZAR REWITALIZACJI

ZAŁĄCZNIK NR 10 - ZIELONA INFRASTRUKTURA MIASTA ŚREM



OZNACZENIA:

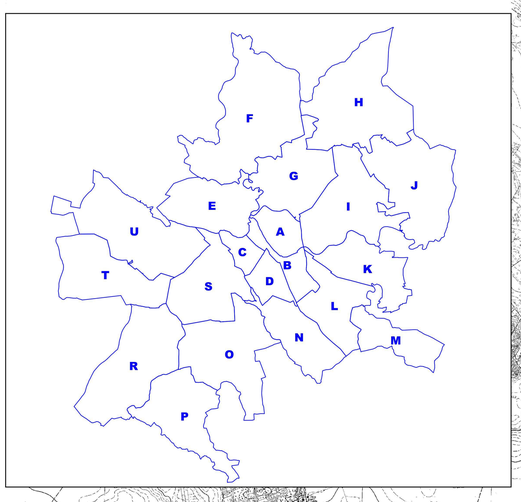
- GRANICA OBRĘBÓW EWIDENCYJNYCH
- DROGI I CIĄGI PIESZE Z CIĄGAMI ZIELENI WYSOKIEJ (ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE)
- TERENY ZIELENI PUBLICZNIE DOSTĘPNEJ (ISTNIEJĄCE I PROPONOWANE)
- GRUNTY ZABUDOWANE
- LASY
- WODY

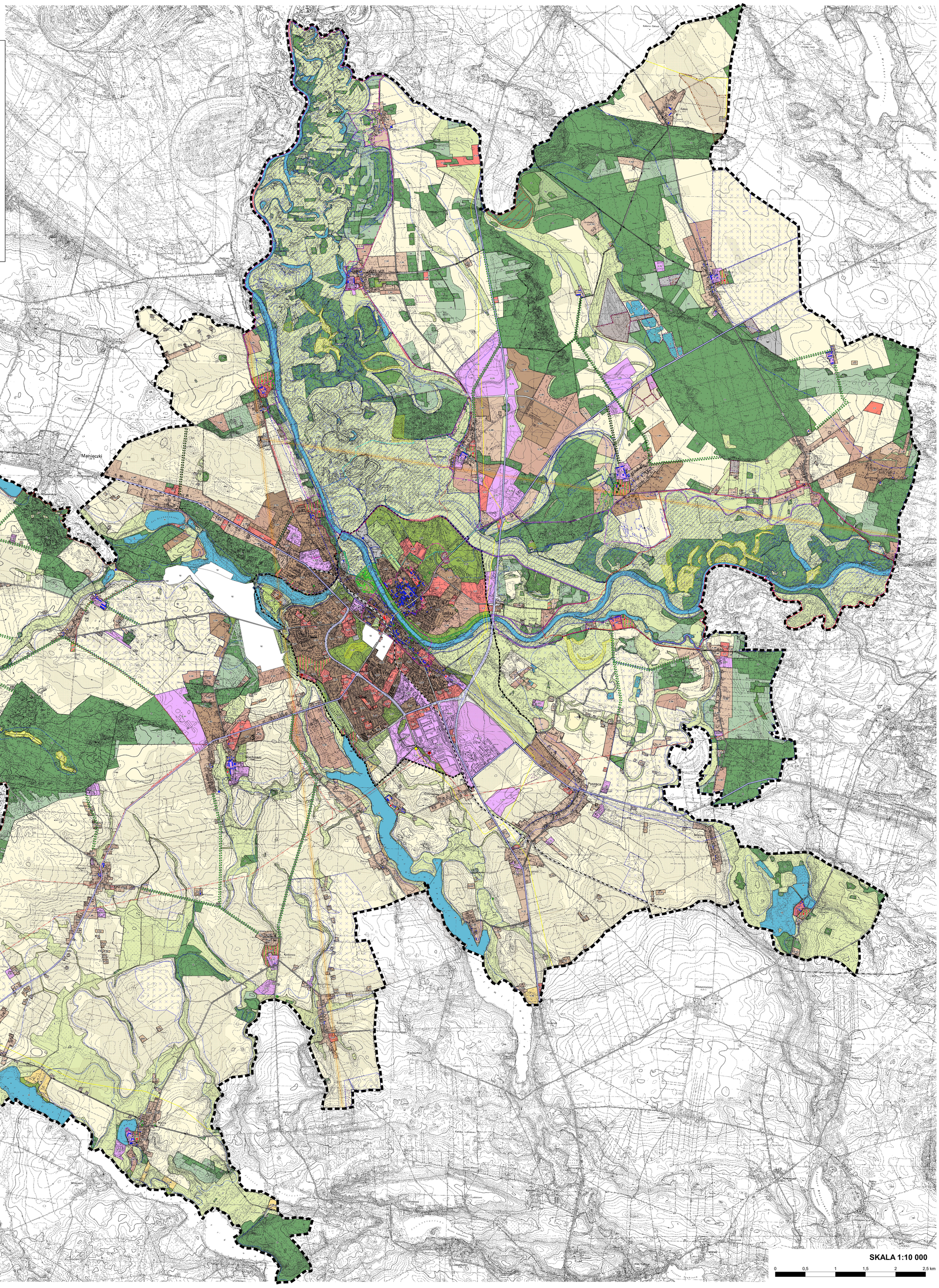
ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik nr 2

SCHEMAT PODZIAŁU NA STREFY FUNKCJONALNE





OZNACZENIA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŚREM TOŻSAMA Z GRANICĄ ZMIANY STUDIUM
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ŚREM
- BUDYNKI ISTNIEJĄCE WEDŁUG ODGIK

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:

- M1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- M2 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- M3 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- M4 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
- MR TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ
- RZ TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY WIEJSKIEJ POZA ZWARTĄ ZABUDOWĄ
- ML TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
- U, U1 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UC TERENY OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- UP TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- UZP, UZP1 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZIELENI
- P1, P3 TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ INTENSYWNEJ
- P2 TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ
- PG TERENY GÓRNICZE
- ZP, ZP1 TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, PARKI, ZIELEŃCE, SKWERY
- ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZC TERENY CMENTARZY (W TYM ZABYTKOWYCH)
- I TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TZ TERENY ZAMKNIĘTE MON I ICH STREFY OCHRONNE
- TERENY ROLNICZE
- ZL TERENY LASÓW
- DU TERENY PREFEROWANYCH DOLESIEŃ
- Z TERENY ŁĄK, PASTWISK I WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- W TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY DROGOWE
- L TEREN LĄDOWISKA DLA HELIKOPTERÓW

FORMY OCHRONY PRZYRODY:

- REZERWAT PRZYRODY CZMOŃ
- PARKI KRAJOBRAZOWE
- OBSZAR SPECJALNEJ OCHRONY OSTOJA ROGALIŃSKA PLB300017
- SPECJALNY OBSZAR OCHRONY ROGALIŃSKA DOLINA WARTY PLH300012
- ALEJA DRZEW - POMNIKI PRZYRODY
- ALEJA DRZEW
- SKUPISKO POMNIKÓW PRZYRODY
- POMNIK PRZYRODY
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY ŁĘGI MECHLIŃSKIE

FORMY OCHRONY ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH:

- ZABYTEK NIERUCHOMY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYTEK NIERUCHOMY WPISANY DO GEZ
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYTKOWE CMENTARZE
- GRANICA HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA ŚREM
- ZABYTKOWE PARKI

INNE OGRANICZENIA ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW:

- GŁÓWNY PUNKT ZASILANIA
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 110 kV
- STACJA GAZOWA WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCE SIECI GAZOWE WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- WIEŻA RADIOWO-TELEWIZYJNA
- LINIA RADIOWA
- PAS OCHRONNY LINII RADIOWEJ
- PUNKT SELEKTYWNEJ ZBIÓRKI ODPADÓW KOMUNALNYCH
- OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- UJĘCIE WÓD
- TEREN OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD
- TEREN OCHRONY POŚREDNIEJ UJĘCIA WÓD
- OBSZARY POTENCJALNEJ LOKALIZACJI URZĄDZEŃ DO WYTWARZANIA ENERGII Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 500kW WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI Z WYŁĄCZENIEM ELEKTROWNI WIATROWYCH
- GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN
- OBSZARY Z ZAKAZEM ZABUDOWY, GDZIE ADAPTACJI BĘDZIE PODLEGAĆ ISTNIEJĄCE ZAGOSPODAROWANIE
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
- GRANICA OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%
- HYDROIZOBATA OZNACZAJĄCA STREFĘ WYSTĘPOWANIA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 1,0 P.P.T.
- GRUNTY ROLNE CHRONIONE (KLASY RII - RIIIb, ŁIII, PsIII)
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN:
  - GAZY ZIEMNE
  - PIASKI I ŻWIRY
  - SUROWCE ILASTE CERAMIKI BUDOWLANEJ
- OBSZARY GÓRNICZE
- TERENY GÓRNICZE:
  - GAZY ZIEMNE
  - PIASKI I ŻWIRY

TERENY KOMUNIKACJI:

- DROGA WOJEWÓDZKA
- DROGA POWIATOWA
- NIECZYNNA LINIA KOLEJOWA (CZĘŚCIOWO PRZEWIDZIANA DO WZNOWIENIA POŁĄCZENIA)
- DROGI I SZLAKI ROWEROWE

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik nr 3

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem

Na podstawie art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie rozstrzyga następujące uwagi złożone przez:

1. Naczelnika Pionu Skarbu Gminy Urzędu Miejskiego w Śremie, ul. Plac 20 Października 1, 63-100 Śrem, w dniu 30.09.2022 r.

Treść uwagi: Dla obszarów A_U położonych przy ul. Szkolnej i Ks. Jana Kajetańczyka proszę o wprowadzenie funkcji usługowo – mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Tereny celowo przeznaczone pod zabudowę usługową oraz zieleń uzupełniającą i wydzielone spośród innych funkcji ustalonych w ramach obowiązujących planów miejscowych. W sąsiedztwie zostały wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej (A_M3 i A_M4). Mieszanie funkcji nie jest wskazane (doprowadziłoby to do powstania osiedla z usługami), tym bardziej, że tereny usługowe są kontynuacją istniejących i w części zagospodarowanych terenów usługowych.

2. Nadleśnictwo Babki, Babki 2, 61-160 Poznań, w dniu 04.10.2022 r.

Treść uwagi: Przeznaczyć pod teren lasów działki o nr ewid.: 270/3, 270/4 i 270/5, obręb Luciny oraz działkę o nr ewid. 5186/2, obręb Zbrudzewo.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W Lucinach działki położone są w granicach udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego. Obszar udokumentowanego złoża kopaliny obowiązkowo wprowadza się do studium, co też uczyniono. Celem ujawnienia złoża w studium jest jego ochrona i zapewnienie racjonalnego gospodarowania kopalinami.

Jak zauważa Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu (wyrok z dnia 25 kwietnia 2018 r. sygn. IV SA/Po 55/18) ustawodawca szczególną troską obejmuje złoża kopalin, dając wyraz swoim intencjom nie tylko na gruncie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Prawie geologicznym i górniczym, ale również w ustawie z dnia 27 kwietnia 2002 r. - Prawo ochrony środowiska, gdzie w art. 72 ust. 1 pkt 2 nakazuje gminie zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska m.in. poprzez uwzględnienie obszarów - występowania - kopalin lub obecnych i - przyszłych - potrzeb eksploatacji tych złóż. Oznacza to, że prawidłowe ujawnienie złóż w studium jest uzasadnione również w kontekście zapewnienia warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska. Zdaniem Sądu nie ulega wątpliwości, że ujawnienie złóż w studium wywołuje określone konsekwencje, związane z tym, że kierunki zagospodarowania danego terenu powinny uwzględniać istnienie złoża tak, aby możliwa była jego eksploatacja w przyszłości (por. wyrok NSA z dnia 1 grudnia 2015 r. sygn. II OSK 2323/15, wyrok NSA z dnia 10 stycznia 2018 r. sygn. II OSK 356/17). Biorąc powyższe pod uwagę uwzględnienie uwagi Nadleśnictwa w analizowanym zakresie nie było możliwe.

Z kolei w Zbrudzewie grunty rolne występujące częściowo na terenie analizowanej działki zostały przeznaczone w obowiązującym planie miejscowym z 2013 r. pod zainwestowanie (zabudowę mieszkaniową, usługową i drogi). Zatem oznaczony w zmianie Studium kierunek rozwoju (G_M4 - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) jest tożsamy z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego wyznaczonym w dotychczasowym dokumencie oraz obowiązującym planie miejscowym. Docelowa zmiana przeznaczenia terenu skutkować będzie obniżeniem wartości nieruchomości i powstaniem uprawnienia do wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym.

3. Osoby fizyczne, w dniu 17.10.2022 r.

Treść uwagi: Zmiana przeznaczenia terenu E_MR (teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej) na E_U (teren zabudowy usługowej) oraz części terenu rolniczego na E_MR w zakresie działek o nr ewid.: 3/57, 3/33 i 145/2, obręb Szymanowo.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Po pierwsze działki o nr ewid. 145/2 i 3/33 znajdują się w całości lub w znacznej części poza granicami jednostki osadniczej wsi Szymanowo. Po drugie stanowią grunty orne klasy IIIa, które podlegają szczególnej ochronie przed zagospodarowaniem na cele nierolnicze i nieleśne. Po trzecie działka o nr ewid. 3/33 objęta jest obowiązującym planem miejscowym z 2010 r. i przeznaczona w znakomitej części pod teren rolniczy. Zmiana kierunku zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową nie jest zasadna ze względu na ochronę gruntów rolnych oraz nie jest możliwa z uwagi na przeszacowanie tej funkcji wykazanej w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Zmiana przeznaczenia działki o nr ewid. 3/57 na teren zabudowy usługowej nie byłaby korzystna ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Należy zaznaczyć, że w ramach terenów E_MR możliwa jest lokalizacja usług lokalnych i drobnej produkcji.

4. Pan Lucjan Rochowiak, sołtys wsi Szymanowo, w dniu 28.10.2022 r.

Treść uwagi: Dla terenu E_MR (teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej) umożliwić lokalizację usług ponadlokalnych oraz drobnej produkcji, zmienić postulowane parametry dla ustaleń miejscowych planów (zwiększenie powierzchni zabudowy, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej) oraz zmienić teren łąk i pastwisk na tereny rolnicze dla działki o nr ewid. 82/4, obręb Szymanowo.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W ramach terenów E_MR wprowadzono możliwość lokalizacji drobnej produkcji i usług lokalnych. Usługi ponadlokalne definiowane są jako usługi wyższego rzędu, obejmujące swoim oddziaływaniem większy obszar niż najbliższe otoczenie, czyli takie, jak: szkolnictwo średnie, przychodnie, szpitale, domy opieki, muzea, obiekty kulturalne, sportowe itp.

Parametry zabudowy nie zostały zmienione. Są to parametry postulowane. W przypadku opracowywania planu miejscowego każdorazowo będą one analizowane i dostosowywane do konkretnych uwarunkowań.

Dla działki o nr ewid. 82/4 pozostawiono oznaczenie Z (teren łąk, pastwisk i wód powierzchniowych śródlądowych). Zgodnie z ustaleniami studium możliwe jest użytkowanie rolnicze (uprawy rolne), jak dotychczas. Celem wyznaczonego kierunku jest zachowanie gruntów rolnych, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja jakiejkolwiek zabudowy. Ponadto obszar położony jest pomiędzy istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych.

5. Osoba fizyczna, w dniu 04.11.2022 r.

Treść uwagi: Wnioskuje o utrzymanie dotychczasowej funkcji z obowiązującego studium tj. P_ML2 (teren zabudowy letniskowej) dla działki o nr ewi. 323, obręb Mórka.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zmiana studium ma na celu ustalenie realnych potrzeb i możliwości rozwoju zabudowy letniskowej, stąd ograniczenie zasięgu terenów dla takiej funkcji w ramach niezagospodarowanych obszarów w całej gminie. Celem jest ochrona brzegów jeziora przed nadmierną presją inwestycyjną i niekorzystnym zwiększaniem terenów utwardzonych i zainwestowanych.

6. Osoba fizyczna, w dniu 10.11.2022 r.

Treść uwagi: Działkę o nr ewid. 82/4, obręb Szymanowo przeznaczyć pod teren rolniczy z możliwością zabudowy siedliskowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla działki o nr ewid. 82/4 pozostawiono oznaczenie Z (teren łąk, pastwisk i wód powierzchniowych śródlądowych). Celem jest zachowanie gruntów rolnych, gdzie nie będzie możliwa lokalizacja jakiejkolwiek zabudowy. Ponadto obszar położony jest pomiędzy istniejącymi terenami zabudowy mieszkaniowej oraz na obszarze o wysokim poziomie wód gruntowych. Zgodnie z ustaleniami studium możliwe jest użytkowanie rolnicze (pole uprawne), jak dotychczas.

7. Osoba fizyczna, w dniu 14.11.2022 r.

Treść uwagi: Zbyt bliska odległość od obszaru zabudowy mieszkaniowej obszaru przeznaczonego pod zabudowę produkcyjno usługową oraz pod zabudowę produkcyjno usługową intensywną (tereny położone wzdłuż obwodnicy). Zniknął teren US/UO, na którym miał powstać plac zabaw (teren położony w Zbrudzewie przy ulicach Ametystowej i Waniliowej).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Dla obszaru obowiązują plany miejscowe, które różnicują funkcje. Uwaga faktycznie odnosi się do przeznaczeń w obowiązujących planach miejscowych, a nie projektu zmiany Studium. Ustalenia studium nie są tak szczegółowe, jak ustalenia planów miejscowych. Zmiana Studium umożliwia w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę realizację zieleni czy placów zabaw i boisk sportowych. Studium rozgranicza tereny zabudowy produkcyjnej od terenów mieszkaniowych pasem zieleni.

Nadto rozmieszczenie terenów produkcyjno-usługowych wynika zarówno z obowiązującego studium, jak i z obowiązujących planów miejscowych. Pierwotnie tereny aktualnie przeznaczone pod mieszkaniowe były przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową.

8. Osoba fizyczna, w dniu 14.11.2022 r.

Treść uwagi: Możliwość podziału działek na mniejsze niż 800 m^2. Dla działki 450/27, obręb Mórka, częściową zmianę przeznaczenia w promieniu 100 m od linii brzegowej na teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej P_ML oraz powyżej 100 m linii brzegowej pozostawienie przeznaczenia P_M4 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Parametry zabudowy są parametrami postulowanymi, uściślanymi w planach miejscowych. Celem zmiany studium jest m.in. ustalenie realnych potrzeb i możliwości rozwoju zabudowy letniskowej, stąd ograniczenie zasięgu terenów dla takiej funkcji. Celem zastosowanego rozwiązania (100 m pas z zakazem lokalizowania budynków) jest ochrona brzegów jeziora przed nadmierną presją inwestycyjną i niekorzystnym zwiększaniem terenów utwardzonych. Nadto działki te są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu, który również wprowadził zakaz zabudowy terenu w pasie o szerokości ca 140 m licząc od jeziora.

9. Osoba fizyczna, w dniu 14.11.2022 r.

Treść uwagi: Możliwość podziału działek na mniejsze niż 800 m^2. Dla działki 450/27, obręb Mórka, częściową zmianę przeznaczenia w promieniu 100 m od linii brzegowej na teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej P_ML oraz powyżej 100 m linii brzegowej pozostawienie przeznaczenia P_M4 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Parametry zabudowy są parametrami postulowanymi, uściślanymi w planach miejscowych. Celem zmiany studium jest m.in. ustalenie realnych potrzeb i możliwości rozwoju zabudowy letniskowej, stąd ograniczenie zasięgu terenów dla takiej funkcji. Celem zastosowanego rozwiązania (100 m pas z zakazem lokalizowania budynków) jest ochrona brzegów jeziora przed nadmierną presją inwestycyjną i niekorzystnym zwiększaniem terenów utwardzonych. Nadto działki te są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu, który również wprowadził zakaz zabudowy terenu w pasie o szerokości ca 140 m licząc od jeziora.

10. Osoba fizyczna, w dniu 14.11.2022 r.

Treść uwagi: Możliwość podziału działek na mniejsze niż 800 m^2. Dla działki 450/27, obręb Mórka, częściową zmianę przeznaczenia w promieniu 100 m od linii brzegowej na teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej P_ML oraz powyżej 100 m linii brzegowej pozostawienie przeznaczenia P_M4 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Parametry zabudowy są parametrami postulowanymi, uściślanymi w planach miejscowych. Celem zmiany studium jest m.in. ustalenie realnych potrzeb i możliwości rozwoju zabudowy letniskowej, stąd ograniczenie zasięgu terenów dla takiej funkcji. Celem zastosowanego rozwiązania (100 m pas z zakazem lokalizowania budynków) jest ochrona brzegów jeziora przed nadmierną presją inwestycyjną i niekorzystnym zwiększaniem terenów utwardzonych. Nadto działki te są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu, który również wprowadził zakaz zabudowy terenu w pasie o szerokości ca 140 m licząc od jeziora.

11. Osoba fizyczna, w dniu 14.11.2022 r.

Treść uwagi: Możliwość podziału działek na mniejsze niż 800 m^2. Dla działki 450/27, obręb Mórka, częściową zmianę przeznaczenia w promieniu 100 m od linii brzegowej na teren zabudowy mieszkaniowej letniskowej P_ML oraz powyżej 100 m linii brzegowej pozostawienie przeznaczenia P_M4 (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Parametry zabudowy są parametrami postulowanymi, uściślanymi w planach miejscowych. Celem zmiany studium jest m.in. ustalenie realnych potrzeb i możliwości rozwoju zabudowy letniskowej, stąd ograniczenie zasięgu terenów dla takiej funkcji. Celem zastosowanego rozwiązania (100 m pas z zakazem lokalizowania budynków) jest ochrona brzegów jeziora przed nadmierną presją inwestycyjną i niekorzystnym zwiększaniem terenów utwardzonych. Nadto działki te są objęte ustaleniami obowiązującego miejscowego planu, który również wprowadził zakaz zabudowy terenu w pasie o szerokości ca 140 m licząc od jeziora.

12. Osoba fizyczna, w dniu 14.11.2022 r.

Treść uwagi: Dla działki 538/2, obręb Mechlin, dopuszczenie zabudowy zagrodowej lub budowy budynku rekreacji indywidualnej. Dla działki 538/1, na której obecnie trwa wydobycie kopaliny kruszywa naturalnego dopuścić zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub rekreacji indywidualnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zmiana kierunku rozwoju przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową nie jest możliwa z uwagi na przeszacowanie tej funkcji wykazanej w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Teren nie jest predysponowany do lokalizacji zabudowy - rekreacji indywidualnej czy mieszkaniowej, ponieważ jego sąsiedztwo stanowi zabudowa produkcyjna, magazynowa i droga wojewódzka oraz tereny górnicze.

13. Osoba fizyczna, w dniu 14.11.2022 r.

Treść uwagi:

1) wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów zabudowy produkcyjno usługowej G_P1 i G_P2 (tereny położone w Zbrudzewie w okolicy ul. Sosnowej) na teren zabudowy mieszkaniowej,
2) wnoszę o zakaz lokalizacji na terenie zabudowy produkcyjno - usługowej intensywnej G_P1 (teren położony wzdłuż obwodnicy) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

3) w przypadku wskazania terenów zabudowy produkcyjno – usługowej graniczących z terenem zabudowy mieszkaniowo - usługowej G_M3 (teren położony w Zbrudzewie przy ul. Sosnowej) wnoszę o wyznaczenie co najmniej 10 m pasa zieleni izolacyjnej o zwartym charakterze na terenie zabudowy produkcyjno -usługowej,

4) wnoszę o nakaz stosowania na terenach zabudowy usługowej i produkcyjno - usługowej G_P1, G_P2 i G_U (tereny położone w Zbrudzewie pomiędzy ul. Śremską i Sosnową) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych technologicznych paliw niskoemisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

1) zmiana Studium rozgranicza tereny zabudowy produkcyjnej od terenów mieszkaniowych pasem zieleni (poza niewielkim fragmentem na północy),

2) lokalizacja terenów produkcyjno-usługowych wynika zarówno z obowiązującego studium, jak i z obowiązujących planów miejscowych,

3) zmiana Studium celowo rozróżnia tereny P1 i P2 i rozgranicza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ze względu na stopień szczegółowości studium tereny zieleni izolacyjnej wyznacza się w planach miejscowych,

4) zmiana Studium zawiera ustalenia dotyczące pozyskiwania ciepła w oparciu o metody zgodne z aktualnymi możliwościami technologicznymi oraz mając na uwadze koszty środowiskowe. Ponadto kwestie te regulowane są przez odrębne przepisy rangi ustawowej.

14. Osoba fizyczna, w dniu 14.11.2022 r.

Treść uwagi:

1) wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów zabudowy produkcyjno usługowej G_P1 i G_P2 (tereny położone w Zbrudzewie w okolicy ul. Sosnowej) na teren zabudowy mieszkaniowej,

2) wnoszę o zakaz lokalizacji na terenie zabudowy produkcyjno - usługowej intensywnej G_P1 (teren położony wzdłuż obwodnicy) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

3) w przypadku wskazania terenów zabudowy produkcyjno – usługowej graniczących z terenem zabudowy mieszkaniowo - usługowej G_M3 (teren położony w Zbrudzewie przy ul. Sosnowej) wnoszę o wyznaczenie co najmniej 10 m pasa zieleni izolacyjnej o zwartym charakterze na terenie zabudowy produkcyjno -usługowej,

4) wnoszę o nakaz stosowania na terenach zabudowy usługowej i produkcyjno - usługowej G_P1, G_P2 i G_U (tereny położone w Zbrudzewie pomiędzy ul. Śremską i Sosnową) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych technologicznych paliw niskoemisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

1) zmiana Studium rozgranicza tereny zabudowy produkcyjnej od terenów mieszkaniowych pasem zieleni (poza niewielkim fragmentem na północy),

2) lokalizacja terenów produkcyjno-usługowych wynika zarówno z obowiązującego studium, jak i z obowiązujących planów miejscowych,

3) zmiana Studium celowo rozróżnia tereny P1 i P2 i rozgranicza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ze względu na stopień szczegółowości studium tereny zieleni izolacyjnej wyznacza się w planach miejscowych,

4) zmiana Studium zawiera ustalenia dotyczące pozyskiwania ciepła w oparciu o metody zgodne z aktualnymi możliwościami technologicznymi oraz mając na uwadze koszty środowiskowe. Ponadto kwestie te regulowane są przez odrębne przepisy rangi ustawowej.

15. Osoba fizyczna, w dniu 14.11.2022 r.

Treść uwagi:

1) wnoszę o zmianę przeznaczenia terenów zabudowy produkcyjno usługowej G_P1 i G_P2 (tereny położone w Zbrudzewie w okolicy ul. Sosnowej) na teren zabudowy mieszkaniowej,

2) wnoszę o zakaz lokalizacji na terenie zabudowy produkcyjno - usługowej intensywnej G_P1 (teren położony wzdłuż obwodnicy) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

3) w przypadku wskazania terenów zabudowy produkcyjno – usługowej graniczących z terenem zabudowy mieszkaniowo - usługowej G_M3 (teren położony w Zbrudzewie przy ul. Sosnowej) wnoszę o wyznaczenie co najmniej 10 m pasa zieleni izolacyjnej o zwartym charakterze na terenie zabudowy produkcyjno -usługowej,

4) wnoszę o nakaz stosowania na terenach zabudowy usługowej i produkcyjno - usługowej G_P1, G_P2 i G_U (tereny położone w Zbrudzewie pomiędzy ul. Śremską i Sosnową) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych technologicznych paliw niskoemisyjnych spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności lub wykorzystanie alternatywnych źródeł energii.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

1) zmiana Studium rozgranicza tereny zabudowy produkcyjnej od terenów mieszkaniowych pasem zieleni (poza niewielkim fragmentem na północy),

2) lokalizacja terenów produkcyjno-usługowych wynika zarówno z obowiązującego studium, jak i z obowiązujących planów miejscowych,

3) zmiana Studium celowo rozróżnia tereny P1 i P2 i rozgranicza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ze względu na stopień szczegółowości studium tereny zieleni izolacyjnej wyznacza się w planach miejscowych,

4) zmiana Studium zawiera ustalenia dotyczące pozyskiwania ciepła w oparciu o metody zgodne z aktualnymi możliwościami technologicznymi oraz mając na uwadze koszty środowiskowe. Ponadto kwestie te regulowane są przez odrębne przepisy rangi ustawowej.

16. Osoba fizyczna, w dniu 15.11.2022 r.

Treść uwagi: Wyrażam sprzeciw na zmianę terenu zieleni urządzonej położonego w Zbrudzewie w okolicach ulicy Koperkowej i Agatowej, na teren zabudowy mieszkaniowej oraz zmianę terenu zabudowy usługowej (teren położony w Zbrudzewie przy ul. Brylantowej działka o nr ewid. 8/1) na teren zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym planie miejscowym działki o nr ewid. 11/200 i 12/52 zostały przeznaczone pod zieleń urządzoną. Z kolei ze względu na stopień szczegółowości studium w ustaleniach tekstowych umożliwiono w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę realizację zieleni czy placów zabaw i boisk sportowych.

Działki o nr ewid. 5/9 i 8/1 objęte są ustaleniami obowiązującego planu miejscowego i przeznaczone pod zróżnicowane funkcje. Na terenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej G_M2 możliwa jest lokalizacja zabudowy usługowej.

17. Osoba fizyczna, w dniu 15.11.2022 r.

Treść uwagi:

1) w planie brakuje uwzględnienia terenów rekreacyjnych albo terenu przeznaczonego na tereny zieleni urządzonej (tereny położone w Zbrudzewie w okolicach ulicy Ametystowej i obwodnicy),
2) za bliska odległość obszaru zabudowy mieszkalnej od obszaru działalności usługowo – produkcyjnej o charakterze intensywnym,
3) sprzeciw wobec zmiany planu terenów przeznaczonych pod zabudowę magazynową lub produkcyjną na teren produkcji o charakterze intensywnym,
4) nie przewidziano alei drzew wzdłuż ulic Ametystowej i Brylantowej,
5) w studium nie zaplanowano obszaru działalności usługowej- handlu detalicznego,
6) w studium brakuje terenu przeznaczonego pod zbiornik wodny lub retencyjny odprowadzający wody opadowe.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

1) w obowiązującym planie miejscowym na działkach o nr ewid. 471/42 i 20/46 zostały wyznaczone tereny pod usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (powierzchnia ca 2,4 ha). Działka o nr ewid. 20/17 w przeważającej części została przeznaczona pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zieleni izolacyjnej i teren lasu. W zmianie Studium działka o nr ewid. 20/46 pozostaje terenem zieleni, a ponadto na pozostałych terenach umożliwiono realizację zieleni, alei drzew czy placów zabaw i boisk sportowych, których lokalizację ustalą miejscowe plany,

2) tak obowiązujące plany miejscowe, jak i zmiana Studium rozgranicza tereny zabudowy produkcyjnej od terenów mieszkaniowych pasem zieleni. Ponadto tereny zieleni izolacyjnej wyznaczają, co do zasady plany miejscowe,
3) Studium celowo rozróżnia tereny P1 (teren zabudowy produkcyjno - usługowej intensywnej) i P2 (teren zabudowy produkcyjno - usługowej) i rozgranicza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
4) nasadzenia w postaci alei drzew nie są przedmiotem ustaleń planu miejscowego czy zmiany Studium, a wiążą się z realizacją ciągów komunikacyjnych,
5) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz produkcyjno-usługowej możliwa jest lokalizacja zabudowy usługowej, w tym handlu detalicznego,
6) Studium zawiera szereg ustaleń w zakresie retencjonowania wód. Szczegółowe rozwiązania projektowo-lokalizacyjne mogą być podjęte na etapie sporządzania planów miejscowych. Ponadto każdy właściciel działki zobowiązany jest zagospodarować wody opadowe i roztopowe.

18. Osoba fizyczna, w dniu 15.11.2022 r.

Treść uwagi: Nie zgadzam się na zmianę studium dla działek położonych w Zbrudzewie o nr ewid. 39/6 i 39/8 na teren zabudowy produkcyjno - usługowej intensywnej (obowiązujące studium wyznaczyło kierunek rozwoju jako teren zabudowy usługowej G_U4).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przeznaczenie G_P1 (teren zabudowy produkcyjno - usługowej intensywnej) umożliwia realizację usług. Daje szersze możliwości niż obowiązujące przeznaczenie U (teren zabudowy usługowej).

19. Osoba fizyczna, w dniu 15.11.2022 r.

Treść uwagi:

1) brak wydzielonego miejsca dla obiektów handlowych typu Biedronka (tereny położone w Zbrudzewie w okolicach ulicy Ametystowej i obwodnicy),
2) wytyczenie nowych ogólnodostępnych miejsc dla dzieci oraz miejsc rekreacyjnych,

3) rozważenie miejsc na zbiornik retencyjny dla wód opadowych z ulic osiedla.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

1) obowiązujący plan miejscowy wyznaczył ca 0,5 ha terenu pod lokalizację zabudowy usługowej. Ponadto w zmianie Studium, na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz produkcyjno-usługowej, możliwa jest lokalizacja zabudowy usługowej, w tym handlu detalicznego,
2) zmiana Studium umożliwia w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę realizację zieleni czy placów zabaw i boisk sportowych. Tak samo obowiązujące plany miejscowe wyznaczyły tego rodzaju tereny,
3) zmiana Studium zawiera szereg ustaleń w zakresie retencjonowania wód. Szczegółowe rozwiązania projektowo-lokalizacyjne mogą być podjęte na etapie sporządzania planów miejscowych, a w szczególności projektowania inwestycji drogowych.

20. Osoby fizyczne, w dniu 15.11.2022 r.

Treść uwagi: Nie zgadzam się na zmianę studium dla działek położonych w Zbrudzewie o nr ewid. 39/6 i 39/8 na teren zabudowy produkcyjno - usługowej intensywnej (obowiązujące studium wyznaczyło kierunek rozwoju jako teren zabudowy usługowej G_U4).

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Przeznaczenie G_P1 (teren zabudowy produkcyjno - usługowej intensywnej) umożliwia realizację usług. Daje szersze możliwości niż obowiązujące przeznaczenie U (teren zabudowy usługowej).

21. Osoba fizyczna, w dniu 15.11.2022 r.

Treść uwagi:

1) w planie brakuje uwzględnienia terenów rekreacyjnych albo terenu przeznaczonego na tereny zieleni urządzonej (tereny położone w Zbrudzewie w okolicach ulicy Ametystowej i obwodnicy),
2) za bliska odległość obszaru zabudowy mieszkalnej od obszaru działalności usługowo – produkcyjnej o charakterze intensywnym,
3) sprzeciw wobec zmiany planu terenów przeznaczonych pod zabudowę magazynową lub produkcyjną na teren produkcji o charakterze intensywnym,

4) w studium nie zaplanowano obszaru działalności usługowej- handlu detalicznego,

5) w studium brakuje terenu przeznaczonego pod zbiornik wodny lub retencyjny odprowadzający wody opadowe.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

1) w obowiązującym planie miejscowym na działkach o nr ewid. 471/42 i 20/46 zostały wyznaczone tereny pod usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej (powierzchnia ca 2,4 ha). Działka o nr ewid. 20/17 w przeważającej części została przeznaczona pod teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz teren zieleni izolacyjnej i teren lasu. W zmianie Studium działka o nr ewid. 20/46 pozostaje terenem zieleni, a ponadto na pozostałych terenach umożliwiono realizację zieleni, alei drzew czy placów zabaw i boisk sportowych, których lokalizację ustalą miejscowe plany,

2) tak obowiązujące plany miejscowe, jak i zmiana Studium rozgranicza tereny zabudowy produkcyjnej od terenów mieszkaniowych pasem zieleni. Ponadto tereny zieleni izolacyjnej wyznaczają, co do zasady plany miejscowe,

3) Studium celowo rozróżnia tereny P1 (teren zabudowy produkcyjno - usługowej intensywnej) i P2 (teren zabudowy produkcyjno - usługowej) i rozgranicza możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

4) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz produkcyjno-usługowej możliwa jest lokalizacja zabudowy usługowej, w tym handlu detalicznego,

5) zmiana Studium zawiera szereg ustaleń w zakresie retencjonowania wód. Szczegółowe rozwiązania projektowo-lokalizacyjne mogą być podjęte na etapie sporządzania planów miejscowych. Ponadto każdy właściciel działki zobowiązany jest zagospodarować wody opadowe i roztopowe.

22. Osoba fizyczna w dniu 15.11.2022 r.

Treść uwagi: Wyrażam sprzeciw na zmianę terenu zieleni urządzonej położonego w Zbrudzewie w okolicach ulicy Koperkowej i Agatowej na teren zabudowy mieszkaniowej oraz zmianę terenu zabudowy usługowej (teren położony w Zbrudzewie przy ul. Brylantowej działka o nr ewid. 8/1) na teren zabudowy mieszkaniowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: W obowiązującym planie miejscowym działki o nr ewid. 11/200 i 12/52 zostały przeznaczone pod zieleń urządzoną. Z kolei ze względu na stopień szczegółowości studium w ustaleniach tekstowych umożliwiono w ramach terenów przeznaczonych pod zabudowę realizację zieleni czy placów zabaw i boisk sportowych.

Działki o nr ewid. 5/9 i 8/1 objęte są ustaleniami obowiązującego planu miejscowego i przeznaczone pod zróżnicowane funkcje. Na terenie zabudowy mieszkaniowo - usługowej G_M2 możliwa jest lokalizacja zabudowy usługowej.

23. Osoba fizyczna, w dniu 15.11.2022 r.

Treść uwagi: Możliwość realizacji zabudowy zagrodowej na działce o nr ewid. 279/2, obręb Orkowo, w związku z planowaną rozbudową gospodarstwa polegającą na budowie budynków inwentarskich oraz silosów.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Możliwość realizacji zabudowy zagrodowej została ustalona na części działki w granicy terenu F_RZ (teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza zwartą zabudową). Pozostała część podlega ograniczeniom związanym z występowaniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których obowiązuje zakaz zabudowy potwierdzony stanowiskiem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

24. Osoba fizyczna, w dniu 15.11.2022 r.

Treść uwagi: Wnioskuję o zmianę lokalizowania budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy usytuowanymi w odległości 50 m od linii brzegowej jeziora dla działek położonych w Nochowie o nr ewid.: 459/5, 459/6 i 459/7.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Zasięg terenów do zabudowy został określony w oparciu o obowiązujący plan miejscowy. Celem zastosowanego rozwiązania (100 m pas z zakazem zabudowy) jest ochrona brzegów Jeziora Grzymisławskiego przed nadmierną presją inwestycyjną i niekorzystnym zwiększaniem terenów utwardzonych.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

495/XLIII/2023

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 23 marca 2023 r.

Zalacznik4.xml

Zbiór danych przestrzennych zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR 495/XLIII/2023
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 23 marca 2023 r.

w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem

Stosownie do art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Studium uchwala rada gminy, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art. 11 pkt 9. Tekst i rysunek studium oraz rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag stanowią załączniki do uchwały o uchwaleniu studium.

Z kolei w myśl art. 27 przywołanej ustawy zmiana studium lub planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim są one uchwalane.

Zmianę Studium sporządzono w związku z uchwałą Nr 49/IV/2019 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem. Niniejsza zmiana Studium została opracowana na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana Studium obejmuje obszar administracyjny gminy Śrem.

Celem zmiany Studium jest określenie zasad polityki przestrzennej gminy w oparciu o analizę aktualnych uwarunkowań, w tym składanych wniosków oraz w kontekście aktualnych danych statystycznych i przepisów prawnych. Celem zmiany obowiązującego od 2008 r. (ze zmianami wprowadzonymi w kolejnych latach) Studium jest poszerzenie zasobu informacji, jakie zwykle zawiera tego typu dokument tak, by umożliwić szersze spojrzenie na problematykę planowania przestrzennego i zmian, jakie zachodzą w gminie w związku z rozwojem zabudowy. Ponadto wyprzedzająco do sporządzenia projektu zmiany Studium wykonane zostało inne opracowanie w 2020 r. (na późniejszym etapie zmodyfikowane) - „Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Śrem". W ramach tego opracowania wykonane zostały szczegółowe analizy dotyczące obecnego zainwestowania gminy i ocena chłonności terenów możliwych do zabudowy.

Wyznaczone zostały również granice jednostek osadniczych o zwartej strukturze, w granicach których zabudowa i struktura urbanistyczna będzie podlegać uzupełnieniom.

Ze względu na uwarunkowania planistyczne i obowiązujące plany miejscowe struktura terenów możliwych do zabudowy w zmianie Studium nie uległa znaczącej zmianie. Poszerzona została oferta terenów inwestycyjnych – produkcyjno-usługowych oraz terenów dla realizacji usług publicznych. Przy projektowaniu zmiany dokumentu wzięto pod uwagę również uwarunkowania wynikające z już obowiązujących dokumentów planistycznych oraz istniejącego zagospodarowania, wynikającego także z wydanych decyzji administracyjnych.

Zmiana Studium składa się z części tekstowej i graficznej. Część tekstowa zawiera uwarunkowania rozwoju oraz kierunki zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, natomiast graficzna załączniki do tekstu przedstawiające poszczególne uwarunkowania oraz rysunek stanowiący kompilację uwarunkowań i kierunków w zakresie wymaganym przez ustawę. Przygotowane w opisany sposób załączniki graficzne prezentują treść w sposób przejrzysty.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę wynikającą z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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. Wnioski i uwagi do projektu były rozpatrywane zgodnie z wytycznymi ww. przepisów.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska