

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

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru  
położonego przy ul. Leśnej w Nochowie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Leśnej w Nochowie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r.).

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ul. Leśnej w Nochowie”;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek.

§ 2. 1. Określenie „budynek gospodarczo-garażowy” oznacza budynek gospodarczy, garaż albo budynek gospodarczy z częścią garażową.

2. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku połąci do 10°.

3. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwuspadowy z kalenicą i ze

ścianami szczytowymi, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 30°-45°.

4. Określenie „szerokość elewacji frontowej budynków” oznacza wymiar szerokości elewacji budynku mieszkalnego na działce budowlanej od strony jej granicy przyległej do linii rozgraniczającej drogi publicznej lub wewnętrznej, z której działka ta jest obsługiwana.

5. Określenie „intensywność zabudowy” oznacza wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

6. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą minimalną odległość, w której dopuszcza się lokalizację budynków od linii rozgraniczających dróg.

7. Określenie „obowiązująca linia zabudowy” oznacza taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować przynajmniej 70 % długości elewacji frontowej każdego z budynków mieszkalnych, przy czym:

- 1) okapy i gzymsy, mogą wykraczać poza obowiązujące linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m;
- 2) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze, wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza obowiązujące linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 3) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza obowiązujące linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m.

8. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty prostokątne nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym i krawędzi dachów wiat na powierzchnię działki budowlanej.

9. Określenie „urządzenia sportowe i rekreacyjne” oznacza takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, itp.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN i 16MN**;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;

- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;
- 5) tereny zieleni, oznaczone symbolami **1Z** i **2Z**;
- 6) tereny lasów, oznaczone symbolami **1ZL** i **2ZL**;
- 7) teren zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **Z/WS**;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone symbolami **1R** i **2R**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW**, **10KDW**, **11KDW**, **12KDW**, **13KDW**, **14KDW**, **15KDW** i **16KDW**;
- 10) teren ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony symbolem **KX**;
- 11) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony symbolem **E**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dojść i dojazdów;
- 3) budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 4) urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach.

2. Dopuszcza się dowolną powierzchnię działek, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz służących poszerzeniu nieruchomości sąsiednich.

3. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) ich rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów;
- 2) rozbudowę budynków wykraczających poza linie zabudowy, zgodnie z tymi liniami;
- 3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
  - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub powierzchni biologicznie

czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,

- b) zachowania istniejącej funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej tej funkcji.

4. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

- 1) kolory dominujące dla ścian budynków – odcienie szarości, bieli i odcienie kolorów pastelowych, naturalnych drewna i ceramiki, przy czym jeden wybrany kolor musi pokryć przynajmniej 70% powierzchni ścian wszystkich elewacji budynku;
- 2) wprowadzanie kolorów uzupełniających dla:
  - a) podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
  - b) podkreślenia detali architektonicznych;
- 3) kolorystyka dachów stromych w odcieniach czerwieni i szarości.

5. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
- 2) atrap dachów stromych na budynkach;
- 3) garaży blaszanych;
- 4) budynków z typowych betonowych elementów prefabrykowanych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) gromadzenie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków, w postaci wód opadowych i roztopowych, z powierzchni szczelnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych z zastrzeżeniem § 24 pkt 3;
- 7) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:

- a) **MN** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- c) **US** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego w granicach oznaczonych na rysunku, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>1</sup>.

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN**, **7MN**, **8MN** i **13MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej na działce budowlanej;
- 2) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) wiat;
- 4) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - a) na terenach **1MN**, **7MN** i **13MN** – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m,
  - b) na terenie **8MN** – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 11,0 m;
- 2) poziom posadzki parteru budynków na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie większą niż 5,5 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) dla terenów **1MN**, **7MN** i **13MN** w przedziale 0,0 – 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 – 0,6,

---

<sup>1</sup> Dz. U. z 2017 poz. 2187

- b) dla terenu **8MN** w przedziale 0,0 – 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 - 0,9;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, z zastrzeżeniem pkt 8, nad:
  - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
  - c) budynkami gospodarczo-garażowymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 8) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 ust. 2:
  - a) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej nie mniejszą niż 800,0 m<sup>2</sup>,
  - b) dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej:
    - na terenie 8MN - nie mniejszą niż 250 m<sup>2</sup>,
    - na pozostałych terenach – nie mniejszą niż 450 m<sup>2</sup>;
- 10) liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych przeznaczonych na usługi.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN i 12MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na działce budowlanej;
- 2) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;

- 3) wiat;
  - 4) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - a) dla terenów **2MN, 3MN i 4MN** – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m,
    - b) dla terenów **5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN i 12MN** – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 11,0 m;
  - 2) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
  - 3) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie większą niż 5,5 m;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) dla terenów **2MN, 3MN i 4MN** w przedziale 0,0 – 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 – 0,6,
    - b) dla terenów **5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN i 12MN** w przedziale 0,0 – 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 – 0,9;
  - 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, z zastrzeżeniem pkt 8, nad:
    - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
    - c) budynkami gospodarczo-garażowymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
  - 8) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego;
  - 9) szerokość elewacji frontowej budynków – na terenach **2MN, 3MN i 4MN** w przedziale od 7,0 do 8,0 m;
  - 10) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 ust. 2 – dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie mniejszą niż 200,0 m<sup>2</sup>;

11) liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:

- a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
- b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych przeznaczonych na usługi.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **14MN**, **15MN** i **16MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 3) wiat;
- 4) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m;
- 2) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie większą niż 5,5m;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale:
  - a) dla terenów 14MN i 15MN w przedziale 0,0 – 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 – 0,6,
  - b) dla terenu 16MN w przedziale 0,0 – 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 – 0,5;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
  - a) dla terenów 14MN i 15MN - 30% powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla terenu 16MN – 25% powierzchni działki budowlanej
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż:
  - a) dla terenów 14MN i 15MN – 40% powierzchni działki budowlanej,



- b) dla terenu 16MN - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, z zastrzeżeniem pkt 8, nad:
  - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
  - c) budynkami gospodarczo-garażowymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 8) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego na powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 ust. 2 dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
  - a) dla terenów 14MN i 15MN – nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 16MN – nie mniejszą niż 1500,0 m<sup>2</sup>;
- 10) liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych przeznaczonych na usługi.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem MN/U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego na działce budowlanej;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno-usługowych wyłącznie w formie zabudowy szeregowej;
- 3) budynków usługowych w formie zabudowy wolnostojącej;
- 4) wyłącznie jednego budynku gospodarczo-garażowego na działce budowlanej;
- 5) wiat;

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalno-usługowych w zabudowie szeregowej – nie większą niż 3 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, i nie większą niż 11,0 m;

- 2) wysokość budynków usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
  - a) przy dachu stromym – 9,0 m,
  - b) przy dachu płaskim - 8,0 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie większą niż 5,5 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych w przedziale 0,0 – 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 – 1,2,
  - b) dla budynków usługowych w przedziale 0,0 – 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 – 0,8;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich, z zastrzeżeniem pkt 8, nad:
  - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m,
  - c) budynkami gospodarczo-garażowymi i wiatami o wysokości do 4,0 m,
  - d) budynkami usługowymi;
- 9) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych z zastrzeżeniem §4 ust. 2 – nie mniejszą niż:
  - a) 200,0 m<sup>2</sup> dla jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego w zabudowie szeregowej,
  - b) 400,0 m<sup>2</sup> dla jednego budynku usługowego;
- 11) liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny,

- b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

§ 11. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków usługowych, w tym:
  - a) budynków lub lokali gastronomicznych,
  - b) budynków lub lokali handlowych o powierzchni użytkowej do 200 m<sup>2</sup>;
- 2) budynków gospodarczo-garażowych;
- 3) wiat;
- 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż:
  - a) 9,0 m – przy dachu stromym,
  - b) 8,0 m – przy dachu płaskim;
- 2) poziom posadzki parteru na wysokości do 1,0 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) wysokość budynków gospodarczo-garażowych i wiat – nie większą niż:
  - a) 5,5 m – przy dachu stromym,
  - b) 4,0 m – przy dachu płaskim;
- 4) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 1,2 przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale 0,0 – 0,8;
- 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy strome lub płaskie;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
  - a) 1 miejsce dla samochodów ciężarowych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała,

b) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

§ 12. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 2) możliwość lokalizacji „skate parku”.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż 3 miejsca na każde zagospodarowane 1000 m<sup>2</sup> powierzchni terenu.

§ 13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami **1Z** i **2Z** ustala się możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej;

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania: powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu;
3. Zakazuje się lokalizacji budynków oraz miejsc do parkowania.

§14. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolami **1ZL** i **2ZL** ustala się zachowanie i użytkowanie terenów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 15. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem **Z/WS** ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;
- 2) możliwość zachowania i użytkowania gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) możliwość lokalizacji budowli i urządzeń melioracji wodnych;
- 4) możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni naturalnej.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania: powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 80 % powierzchni terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 16. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych symbolami **1R** i **2R** ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu pod cele rolnicze, zgodne z przepisami odrębnymi;

- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w tym istniejących alei drzew wzdłuż dróg wewnętrznych;

- 3) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację;

- 4) możliwość lokalizacji łąk i pastwisk;

- 5) możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie o nawierzchni naturalnej.

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

§ 17.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczonego symbolem **E** ustala się zachowanie istniejących w chwili uchwalenia planu urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub likwidacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW** i **16KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem z poszerzeniami na trójkąty widoczności:

- 1) dla **1KDW, 8KDW** zgodnie z rysunkiem – od 10,0 m do 19,0 m;

- 2) dla **2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 10KDW** zgodnie z rysunkiem – 8,0 m dodatkowo z poszerzeniem na plac do zawracania;

- 3) dla **6KDW, 7KDW, 9KDW, 15KDW** zgodnie z rysunkiem – 10,0 m;

4) dla **11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW** zgodnie z rysunkiem – 10,0 m dodatkowo z poszerzeniem na plac do zawracania;

5) dla **16KDW** zgodnie z rysunkiem – 4,0 m na odcinku przylegającym do granicy planu i 6,0 m na pozostałym odcinku.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 2) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§ 19. 1. Na terenie ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego symbolem **KX** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem – 3,0 m.

2. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;

§ 20. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia obszaru objętego planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

§ 21. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

1) powierzchnię działek:

- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN, 7MN, 8MN, 13MN** – nie mniejszą niż:
  - 800 m<sup>2</sup> – dla zabudowy wolnostojącej,
  - 450 m<sup>2</sup> – dla zabudowy bliźniaczej,

- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN** – nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami **14MN i 15MN** – nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem **16MN** – nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **MN/U** – nie mniejszą niż:
    - 200 m<sup>2</sup> – dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej szeregowej,
    - 400 m<sup>2</sup> – dla zabudowy usługowej wolnostojącej,
  - f) dla pozostałych terenów – dowolną;
- 2) szerokość frontów działek:
- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszą niż:
    - 20,0 m - dla zabudowy wolnostojącej,
    - 15,0 m – dla zabudowy bliźniaczej,
    - 6,8 m – dla zabudowy szeregowej,
  - b) dla pozostałych terenów – dowolną;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do granicy pasa drogowego w przedziale 80° - 100°.

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

§ 23. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;

2) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu.

§ 24. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu:

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną – z urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 7) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych.

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

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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