

Projekt mpzp wyłożony ponownie do publicznego wglądu
od 21.01.2022 r. do 14.02.2022 r.
dyskusja publiczna: 09.02.2022 r. godz. 13:00
termin składania uwag: 01.03.2022 r.

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Mechlinie i Śremie po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r., uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz uchwałą Nr 473/XLIX/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 października 2018 r.).
2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:
 - 1) załączniki nr: 1, 2, 3 i 4 – rysunki planu, zwane dalej „rysunkiem”, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Mechlinie i Śremie”;
 - 2) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 6 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 7 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 7.

§2.

1. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku połaci dachowych o kącie do 10°.
2. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwu- lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą.
3. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków oraz zewnętrznych krawędzi wiat od linii rozgraniczającej dróg publicznych i wewnętrznych oraz publicznego ciągu pieszo-rowerowego, przy czym ustalenie to nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej.
4. Określenie „ogrodzenie ażurowe” oznacza ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%.
5. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi wiat na powierzchnię działki budowlanej.
6. Określenie „urządzenia sportowe i rekreacyjne” oznacza takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne, o wysokości do 3,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

§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 i 7MN;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U;
 - 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami 1U i 2U;
 - 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem P/U;
 - 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP, 2ZP i 3ZP;
 - 6) teren rolniczy, łąk i pastwisk lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem R/WS;
 - 7) teren lasów, oznaczony symbolem ZL;

- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD;
 - 9) tereny publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone symbolami 1KDX i 2KDX;
 - 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§4.

1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
 - 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu, a w szczególności z ograniczeniami określonymi w §20 i §21 oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać poza nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) granicę obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$) należy uwzględnić jako tożsamą z nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 2) możliwość lokalizacji budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
 - 3) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach.
2. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się, z zastrzeżeniem §20 i §21:
 - 1) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;

- 2) rozbudowę budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
- 3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy w istniejącym obrysie;
- 4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
 - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
 - b) gdy niedotrzymane są wymogi dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
 - c) zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję.
3. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:
 - 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych oraz materiałów naturalnych drewna i ceramiki;
 - 2) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości.
4. 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 przęseł ogrodzeniowych.
5. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

§5.

1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
 - 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;

- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;
 - 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 1MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) 2MN/U – jak dla terenów zabudowy związanej z pobytem dzieci i młodzieży;
 - d) ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.
 - 7) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających możliwe uciążliwości akustyczne związane z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej nr 432 w przypadku lokalizacji inwestycji wymagających spełnienia standardów akustycznych na terenie 6MN/U.
2. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz inwestycji realizowanych na terenie P/U, gdzie dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
 - 2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 3) stacji paliw, punktów dystrybucji paliw;
 - 4) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 5) stacji kontroli, napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 6) usług demontażu pojazdów i maszyn, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
 - 7) usług składowania odpadów, złomowania lub przeładunku złomu;

- 8) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
 - 9) składow otwartych, lokalizowanych poza budynkami;
 - 10) handlu, chyba że ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 11) stanowisk postojowych na powierzchni terenu wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, których lokalizacja przebiega poza obszarami gruntów rolnych podlegających ochronie.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych zgodnie z granicami oznaczonymi na rysunku, które obejmują stanowiska archeologiczne nr AZP 58-29/8, 58-29/30;
- 2) w ramach wyznaczonych stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2021 r. poz. 710, z późn. zm.).

§7.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN i 7MN, ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) garaży, budynków gospodarczych lub wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;

- 3) funkcji usługowych, w tym handlu, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;
 - 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 7,0 m;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m²;
 - 7) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego,
 - c) garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości do 4,0 m;
 - 8) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
 - 9) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, przy czym zakazuje się lokalizacji bezpośrednich

zjazdów na drogę powiatową 4072P, przylegającą do granicy obszaru objętego planem.

3. Zakazuje się lokalizacji garaży oraz stanowisk postojowych dla samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

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

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej, w którym dopuszcza się lokalizację usług o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 1 lokal mieszkalny;
 - 2) budynków usługowych wolnostojących, w tym mieszczących handel, o powierzchni użytkowej do 200 m²;
 - 3) budynków magazynowych o powierzchni zabudowy do 200 m²;
 - 4) garaży, budynków gospodarczych lub wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
 - 5) funkcji usługowych, w tym handlu, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - 1) wysokość budynków, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i pkt 2 nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;
 - 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych, magazynowych lub wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 7,0 m;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,0;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m²;

- 7) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
- a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego,
 - c) budynkami usługowymi, magazynowymi, gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 8) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
- a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu, w tym funkcji usługowych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) w przypadku, gdy obliczona według lit. b, liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych, przy czym zakazuje się lokalizacji bezpośrednich zjazdów na drogę powiatową 4072P, przylegającą do granicy obszaru objętego planem.
3. Zakazuje się lokalizacji garaży oraz stanowisk postojowych dla samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

§9.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 2MN/U, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, z ograniczeniami wynikającymi z położenia części terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z §21 pkt 1, pkt 2, pkt 3 i pkt 4:
- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego

w zabudowie wolnostojącej, w którym dopuszcza się lokalizację usług o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 1 lokal mieszkalny;

- 2) budynków usługowych wolnostojących, w tym mieszczących usługi szkolnictwa przedszkolnego lub opieki nad dziećmi;
 - 3) garaży, budynków gospodarczych lub wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
 - 4) funkcji usługowych, w tym handlu, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków, o których mowa w ust.1 pkt 1 i pkt 2 nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
 - 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
 - 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
 - 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m²;
 - 7) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 8) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, w tym funkcji usługowych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinym,
 - c) w przypadku, gdy obliczona według lit. b, liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, znajdujących się poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizacji bezpośrednich zjazdów na drogę powiatową 4072P, przylegającą do granicy obszaru objętego planem miejscowym.

3. Zakazuje się:

- 1) zabudowy w wyznaczonym obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);
- 2) lokalizacji garaży oraz stanowisk postojowych dla samochodów o nośności powyżej 3,5 t.

§10.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U i 6MN/U, ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej, z ograniczeniami wynikającymi z położenia części terenu 5MN/U na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z §21 pkt 1, pkt 2 i pkt 3:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej, w którym dopuszcza się lokalizację usług o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż 1 lokal mieszkalny;
- 2) budynków usługowych wolnostojących, w tym mieszczących handel o powierzchni użytkowej do 200 m²;
- 3) budynków magazynowych o powierzchni zabudowy do 200 m²;
- 4) garaży, budynków gospodarczych lub wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 5) funkcji usługowych, w tym handlu, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) wysokość budynków, o których mowa w ust.1 pkt 1 i pkt 2 nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,0 m;
- 2) wysokość garaży, budynków gospodarczych, magazynowych lub wiat nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 7,0 m;

- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego lub usługowego,
 - c) budynkami usługowymi, magazynowymi, gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości do 4,0 m;
- 8) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu, w tym funkcji usługowych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - c) w przypadku, gdy obliczona według lit. b, liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym znajdujących się poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na drogę wojewódzką 432, przylegającą do granicy obszaru objętego planem.

§11.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 1U, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) budynków usługowych, w tym mieszczących:

- a) usługi stacji kontroli, napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych,
- b) usługi z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa,
- c) handel o powierzchni użytkowej do 200 m²;

2) budynków magazynowych o powierzchni zabudowy do 200 m²;

3) garaży, budynków gospodarczych lub wiat;

4) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

5) funkcji usługowych, w tym handlu, w budynku mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) wysokość budynków nie większą niż 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat – nie większą niż 6,0 m;

3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;

4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;

7) dachy płaskie lub dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 12° do 45°;

8) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:

- a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu, w tym funkcji usługowych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

- c) w przypadku, gdy obliczona według lit. a i lit. b, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 9) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na drogę wojewódzką 432 przylegającą do granic obszaru objętego planem.

§12.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 2U, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) budynków usługowych, w tym mieszczących:
 - a) handel o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
 - b) funkcje sportu i rekreacji z wyłączeniem sportów motorowych;
 - 2) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - 1) wysokość budynków usługowych nie większą niż:
 - a) 8,0 m dla budynków mieszczących handel,
 - b) 12,0 m dla pozostałych budynków usługowych oraz urządzeń sportowych i rekreacyjnych ;
 - 2) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,0;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2000 m²;
 - 6) dachy płaskie;
 - 7) liczbę stanowisk postojowych, nie mniejszą niż:
 - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, z zastrzeżeniem lit. c,

- c) 2 stanowiska na każde 10 miejsc konsumpcyjnych dla obiektów gastronomicznych,
- d) w przypadku, gdy obliczona według lit. a - c, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizacji zjazdów na drogę wojewódzką 434 przylegającą do granic obszaru objętego planem.

§13.

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem P/U, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:
 - 1) budynków usługowych, w tym z zakresu demontażu lub serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa lub stacji napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych;
 - 2) budynków mieszczących handel o powierzchni użytkowej do 200 m²;
 - 3) budynków magazynowych;
 - 4) budynków składów;
 - 5) budynków produkcyjnych;
 - 6) stanowisk postojowych naziemnych lub w bryle budynków.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) wysokość budynków, nie większą niż 12,0 m;
 - 2) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,8;
 - 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m²;
 - 6) dachy płaskie lub dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
 - 7) liczbę stanowisk postojowych nie mniejszą niż:

- a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 2 stanowiska na 10 zatrudnionych w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - d) w przypadku, gdy obliczona według lit. a - c, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 8) obsługę komunikacyjną z przylegających dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizacji zjazdów na drogę wojewódzką 434 przylegającą do granic obszaru objętego planem.

§14.

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami: 1ZP, 2ZP i 3ZP ustala się:
- 1) możliwość lokalizacji placów zabaw, urządzeń sportowych i rekreacyjnych – wyłącznie na terenie 1ZP;
 - 2) możliwość lokalizacji zieleni;
 - 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.
2. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) budynków;
 - 2) stanowisk postojowych;
 - 3) wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów na terenie 3ZP w pasie o szerokości 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne (Dz. U. 2021 poz. 624, z późn. zm.).

§15.

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu rolniczego, łąk i pastwisk lub wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego symbolem R/WS ustala się:

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację, w tym zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
 - 2) zachowanie i użytkowanie gruntów rolnych podlegających ochronie oraz zachowanie i użytkowanie pozostałych gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

§16.

1. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu lasów, oznaczonego symbolem ZL ustala się zachowanie i użytkowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§17. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD, ustala się, z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji części tych terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z §21 pkt 2 i pkt 3:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem:
 - a) 1KDD, 2KDD, 4KDD i 5KDD: 12,0 m z poszerzeniami na ścieżka narożne i zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
 - b) 3KDD, 6KDD i 7KDD: 10,0 m z poszerzeniami na ścieżka narożne i zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji:
 - a) dróg i ścieżek rowerowych,
 - b) stanowisk postojowych,
 - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - e) drogowych obiektów inżynierskich.

§18. Na terenach publicznych ciągów pieszo-rowerowych, oznaczonych symbolami 1KDX i 2KDX, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem i wydzieleniem geodezyjnym:
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) chodników,
 - b) dróg i ścieżek rowerowych,
 - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu pieszego i rowerowego, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania terenem,
 - d) elementów systemu informacji gminnej,
 - e) zieleni.

§19. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW, ustala się z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji części tych terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z §21 pkt 2 i pkt 3:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem:
 - a) 1KDW: 8,0 m zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym,
 - b) 2KDW: 5,0 m zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym,
 - c) 3KDW i 4KDW: 7,0 m z poszerzeniami na ściecia narożne i częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi,
 - d) 5KDW i 6KDW: 10,0 m z poszerzeniami na ściecia narożne i częściowo zgodnie z istniejącymi wydzieleniami geodezyjnymi;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
 - b) dróg i ścieżek rowerowych,
 - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - e) drogowych obiektów inżynierskich.

§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:

1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z:

- a) położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin;
- b) położenia części obszaru objętego planem w granicach obszaru SOO Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty PLH300012;
- c) położenia części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku, granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:
 - wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$):
 - na terenie 2MN/U oznaczonym na załączniku nr 2,
 - na terenach R/WS i ZL oznaczonych na załączniku nr 3,
 - średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$):
 - na terenach: 2MN/U, 2ZP, 6KDD, 7KDD i 2KDW oznaczonych na załączniku nr 2,
 - na terenach: 5MN/U, 5KDW, R/WS, i ZL oznaczonych na załączniku nr 3,
- d) położenia części obszaru objętego planem – całego terenu 3ZP na załączniku nr 4 – w pasie o szerokości 50,0 m od stopy wału przeciwpowodziowego;

2) uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału na terenach: P/U, 2U, 3ZP, 1KDX i 2KDX;

3) uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w oznaczonych na załącznikach nr 1, 2 i 3 w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p = 0,2\%$) na terenach: 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 1U, 1ZP, 2ZP, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, R/WS i ZL

§21. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) zakaz zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$);

- 2) dopuszczenie zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$) i głębokości zalewu do 0,5 m, przy czym dla nowej zabudowy ustala się warunki:
- a) wykonania budynku bez podpiwniczenia,
 - b) wyniesienia poziomu posadzki parteru budynku co najmniej 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;
- 3) 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: dopuszczenie wyłącznie przebudowy, nadbudowy, remontów istniejących budynków;
- 4) w przypadku obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie ($p=10\%$) lub średnie ($p=1\%$): uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. - Prawo wodne;
- 5) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) uwzględnienie oznaczonej na rysunku strefy kontrolowanej gazociągu w/c DN500 Śrem-Poznań, której szerokość wynosi 38,0 m na każdą stronę od osi gazociągu;
- 7) pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, których szerokość wynosi 6,0 m na każdą stronę od osi linii, w których obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii i lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych,

a w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii.

§22.

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

§23.

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z ograniczeniami określonymi w §20 i §21:
 - 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
 - 2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
 - 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
 - 6) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych z urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 7) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych;
 - 8) zaopatrzenie energią elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§24. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się możliwość lokalizacji:

1) ogrodzeń wyłącznie ażurowych o wysokości do 2,0 m;

2) szyldów:

a) na terenach MN i MN/U, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację co najwyżej jednego szyldu na podmiot wykonujący tam działalność gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 1,0 m² na elewacji budynku lub 1,0 m² na ogrodzeniu,

b) na terenach P/U i U, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch szyldów na podmiot wykonujący tam działalność gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 4,0 m² na elewacji budynku lub 4,0 m² na ogrodzeniu;

3) reklam:

a) na terenach MN i MN/U, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację co najwyżej jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na elewacji budynku i co najwyżej jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na ogrodzeniu,

b) na terenie P/U, gdzie dopuszcza się ich lokalizację:

– na elewacjach budynków, przy czym łączna powierzchnia reklamy na jednej elewacji nie może być większa niż 3,0 m²,

– nie więcej niż jednej reklamy w formie wolnostojącej na działce budowlanej, przy czym wysokość konstrukcji tej reklamy nie może być większa niż 20,0 m, a jej powierzchnia nie może być większa niż 18 m²; odległość reklamy od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 434 nie może być mniejsza niż 20,0 m, a od krawędzi jezdni drogi gminnej nie mniejsza niż 15,0 m;

4) obiektów małej architektury o wysokości nie większej niż 5,0 m.

Projekt mpzp wyłożony ponownie do publicznego wglądu
od 21.01.2022 r. do 14.02.2022 r.
dyskusja publiczna: 09.02.2022 r. godz. 13:00
termin składania uwag: 01.03.2022 r.

§25. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Projekt mpzp wyłożony ponownie do publicznego wglądu
od 21.01.2022 r. do 14.02.2022 r.
dyskusja publiczna: 09.02.2022 r. godz. 13:00
termin składania uwag: 01.03.2022 r.

Uzasadnienie

Uchwały Nr

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów
położonych w Mechlinie i Śremie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 47/IV/2019 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Mechlinie i Śremie oraz uchwałą Nr 77/IV/2019 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 25 czerwca 2019 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w Mechlinie i Śremie.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r., uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz uchwałą Nr 473/XLIX/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 października 2018 r.) obszar proponowany do objęcia planem obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej, tereny wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej oraz poza zwartą jednostką osadniczą, tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, tereny rolnicze, tereny łączników ekologicznych oraz tereny komunikacji.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 2373 i 2389) projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Śremu:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia;
- 4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji planu miejscowego.

Ponadto, poza procedurą planistyczną, na podstawie uchwały Nr 487/XLV/02 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie statutów sołectw gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2013 r. poz. 2083), Burmistrz Śremu:

- 1) poinformował pisemnie mieszkańców sołectw Mechlin i Kawcze, za pośrednictwem sołtysów, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz poinformował o wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu;
- 2) uzyskał opinie Zebrań Wiejskich.

Zasadniczym celem opracowania jest korekta niektórych przeznaczeń terenów i parametrów zabudowy, wynikająca ze złożonych wniosków:

- dwa tereny położone w obrębie Mechlin i Śrem, w rejonie ul. Szkolnej, w bezpośrednim sąsiedztwie obwodnicy, o powierzchni około 7,2 ha, w stosunku do wprowadzono możliwości lokalizowania obiektów produkcyjnych, zmieniono przeznaczenie terenu lasu na teren zabudowy usługowej oraz zmieniono wybrane parametry i wskaźniki zabudowy;
- teren położony w obrębie Mechlin (działki o nr ewid.: 491/10, 490/5 i część działki o nr ewid. 485/13), obejmujący część pasa drogowego ul. Polnej, o powierzchni około 0,45 ha, w stosunku do zaprojektowano regulację pasa drogowego oraz wydzielono teren o powierzchni około 740 m² z przeznaczeniem na zieleni urządzoną;
- teren położony w obrębie Mechlin, pomiędzy ulicami Śremską i Nowe Osiedle, o powierzchni około 9,97 ha, w stosunku do którego zmieniono linie zabudowy z obowiązujących na nieprzekraczalne oraz zmniejszono teren zieleni urządzonej (do ok. 533 m²);

- teren położony w obrębie Mechlin, pomiędzy ulicami Śremską i Średzką, o powierzchni około 17,46 ha, w stosunku do którego umożliwiono lokalizowanie wolno stojących budynków usługowych (w tym stacji kontroli pojazdów, warsztatu samochodowego) oraz zaprojektowano korektę układu komunikacyjnego;
- teren położony w Mechlinie na działce o nr ewid. 487/2 i 487/3, o łącznej powierzchni 0,3025 ha, który przeznaczono pod lokalizację usług (nowy budynek przedszkola oraz biuro w istniejącym budynku mieszkalnym), zgodnie ze złożonym wnioskiem przez osobę fizyczną.

Na obszarze planu zawartym w załączniku nr 1, zasięg terenu objętego przeznaczeniem 4MN wykracza poza zasięgi terenu I1_R wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem. Wynika to z adaptacji zasięgu tego terenu zgodnie z obowiązującym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Śremskiej we wsi Mechlin (uchwała Rady Miejskiej w Śremie nr 347/XL/09 z dnia 24 września 2009 r.).

Planowane przeznaczenia terenów są odzwierciedleniem kierunków rozwoju określonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem.

Sporządzając projekt planu uwzględniono i zapewniono realizację wymogów, o których mowa w art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do art. 15 ust. 1 przywołanej ustawy w uzasadnieniu przedstawia się:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z:

- a) wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, a na podstawie charakterystyki otaczającej zabudowy dostosowane zostały do nowej zabudowy: wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów; w uchwale nie zawarto wskaźników dla procedury scalania i podziałów, gdyż nie ma terenów predysponowanych do przeprowadzenia takiej procedury,
- b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: projektowana zabudowa powstanie w ramach zaplanowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w Mechlinie, projektowane obiekty powstaną w sąsiedztwie dróg wojewódzkich i powiatowej, gdzie ich powstanie nie zakłóci porządku przestrzennego i właściwego postrzegania przestrzeni przez ludzi,

- c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostały ustalone zasady w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków i wód opadowych i roztopowych, sposobu wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych; nie było konieczności wystąpienia o uzyskanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalono strefę ochrony konserwatorskiej dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,
- e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062): dla terenów zabudowy ustalono lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- f) uniwersalnego projektowania o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062), które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: ustalono szerokości planowanych dróg oraz placów do zawracania umożliwiające zaprojektowanie odpowiednio szerokiego chodnika czy lokalizację stanowisk postojowych, jak również uwzględniono stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Uwzględniono lokalizację bezkolizyjnego przejścia dla pieszych i przejazdu dla rowerów pod drogą wojewódzką nr 434 (tereny 1KDX, 2KDX). Ponadto, wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu. W planie ustala się przeznaczenie terenów z podziałem na tereny przeznaczone do zabudowy i te wyłączone z zabudowy, na terenach przeznaczonych do zabudowy określa się ramy dla realizacji budynków i podstawowych elementów zagospodarowania terenu, takich jak drogi. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który szczegółowo określa sposób wykonania nawierzchni dróg czy też szczegóły techniczne wykonania wjazdu na posesję. W niniejszym planie terenami przeznaczonymi pod zabudowę są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, produkcyjno-usługowej, dla której szczegóły techniczno-budowlane ustalane są na etapie projektu

budowlanego, zgodnie z przepisami nadrzędnymi w stosunku do planu. Uniwersalne projektowanie skupia się wokół rozwiązań projektowych poszczególnych budynków i obiektów oraz m.in. dostępności transportowej, na terenach dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

- g) walorów ekonomicznych przestrzeni: teren objęty opracowaniem zlokalizowany jest sąsiedztwie dróg wojewódzkiej i powiatowej przebiegających wzdłuż granic opracowania i zabudowa jest skoncentrowana wzdłuż tych dróg. Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzanych funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy. Rozmieszczenie poszczególnych funkcji dostosowano do dostępności komunikacyjnej, a ponadto określono odpowiednią dla lokalizacji inwestycji powierzchnię gruntów przeznaczonych do zabudowy,
- h) prawa własności: ustalenia projektu planu uwzględniają układ własnościowy nieruchomości objętych opracowaniem planu; wyznaczone pasy drogowe zawierają się w gruntach stanowiących własność gminną,
- i) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
- j) potrzeb interesu publicznego: zabezpieczone zostały, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych,
- k) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu planu uwzględniają możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy wszelkich sieci,
- l) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu i wyłożeniach projektu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu oraz przekazane sołtysom celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na terenie sołectwa. Wyłożenie do publicznego wglądu wiązało się z organizacją zebrań wiejskich na terenie sołectwa, podczas których omówiono projekt planu, tym samym umożliwiono zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem na miejscu i w dogodnych godzinach popołudniowych. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplety dokumentów wyłożonych do publicznych

wglądów zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

- m) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, wybrane dokumenty zostały udostępnione poprzez BIP,
 - n) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalony został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: interesy prywatne zostały wyrażone przez właścicieli nieruchomości objętych niniejszym opracowaniem w złożonych wnioskach o sporządzenie zmiany obowiązującego planu miejscowego. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Śremu. W projekcie planu, jak już wcześniej wspomniano, zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji (określone zostały zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych);
- 3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: Teren objęty opracowaniem położony jest przy drogach publicznych (gminnych, powiatowej i wojewódzkich), dobrze skomunikowanego za pomocą publicznego układu drogowego Istniejący układ zapewnia powiązanie z miastem Śrem. Istniejący układ drogowy zapewnia dogodną możliwość przemieszczania się tak osobom zmotoryzowanym, jak rowerzystom czy pieszym;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: stwierdzono zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 472/XLIX/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 5) wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Projekt mpzp wyłożony ponownie do publicznego wglądu
od 21.01.2022 r. do 14.02.2022 r.
dyskusja publiczna: 09.02.2022 r. godz. 13:00
termin składania uwag: 01.03.2022 r.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania planu miejscowego, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.