

- projekt -

UCHWAŁA NR .....

RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach:  
Dąbrowa, Binkowo, Ostrowo, Pełczyn, Mórka i Śrem

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

**§1.**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Dąbrowa, Binkowo, Ostrowo, Pełczyn, Mórka i Śrem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, uchwalonego uchwałą 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.
2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:
  - 1) załączniki nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11 – rysunki planu, zwane dalej „rysunkiem”, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Dąbrowa, Binkowo, Ostrowo, Pełczyn, Mórka i Śrem”;
  - 2) załącznik nr 12 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 13 – 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 14 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 14.

## **§2.**

1. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku połaci dachowych o kącie nie większym niż 12°.
2. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwuspadowy 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 zewnętrzne krawędzie wiat oraz hangarów, mierzone po zewnętrznym obrysie słupów lub przegród zewnętrznych, od strony dróg publicznych i wewnętrznych oraz linii rozgraniczających teren, jeśli określono, 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 i hangarów, mierzonych przez obrys słupów lub przegród zewnętrznych, 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.
7. Określenie „wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wiat” oznacza wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym elemencie urządzenia lub wiaty do najwyższej położonego wierzchołka lub najwyższej położonej krawędzi tego urządzenia lub wiaty.

## **§3.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:
  - 1) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 1:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1\_1MN, 1\_2MN, 1\_3MN, 1\_4MN, 1\_5MN,**
    - b) tereny zieleni, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1\_1Z/WS, 1\_2Z/WS, 1\_3Z/WS, 1\_4Z/WS,**
    - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1\_1KDW, 1\_2KDW, 1\_3KDW, 1\_4KDW, 1\_5KDW;**

- 2) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 2: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **2\_1MN**;
- 3) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 3: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **3\_1MN**;
- 4) dla obszaru położonego w obrębie Binkowo, określonego na załączniku nr 4: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **4\_1MN**;
- 5) dla obszaru położonego w obrębie Binkowo, określonego na załączniku nr 5:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **5\_1MN**,
  - b) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **5\_1U**,
  - c) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem **5\_1RM**;
- 6) dla obszaru położonego w obrębie Mórka, określonego na załączniku nr 6:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **6\_1MN**,
  - b) teren zieleni, oznaczony symbolem **6\_1Z**;
- 7) dla obszaru położonego w obrębie Mórka, określonego na załączniku nr 7:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **7\_1MN**,
  - b) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **7\_1ZP**;
- 8) dla obszaru położonego w obrębie Ostrowo, określonego na załączniku nr 8:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **8\_1MN/U**, **8\_2MN/U**, **8\_3MN/U**, **8\_4MN/U** i **8\_5MN/U**,
  - b) tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **8\_1P/U**, **8\_2P/U**,
  - c) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: **8\_1RM**,
  - d) teren rolniczy, oznaczony symbolem **8\_1R**,
  - e) teren zieleni, oznaczony symbolem **8\_1Z**,
  - f) teren lasów, oznaczony symbolem **8\_1ZL**,
  - g) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **8\_1KDD**, **8\_2KDD** i **8\_3KDD**;

- 9) dla obszaru położonego w obrębie Śrem, określonego na załączniku nr 9: teren parkingów i garaży, oznaczony symbolem **9\_1KP**;
  - 10) dla obszaru położonego w obrębie Śrem, określonego na załączniku nr 10: teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **10\_1P/U**;
  - 11) dla obszaru położonego w obrębie Pełczyn, określonego na załączniku nr 11:
    - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **11\_1MN**,
    - b) teren zieleni, oznaczony symbolem **11\_1Z**.
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 oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
    - a) okapy i gzymsy dachu głównego, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
    - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
    - c) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
  - 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:
  - 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 pkt 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 wymagania 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) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku;
  - 3) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej elewacji;
  - 4) 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) konstrukcji imitujących dach stromy na budynkach;
  - 3) garaży blaszanych;
  - 4) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.
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) zagospodarowanie, w tym 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: zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
  - 5) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) 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) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
    - d) **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
  - 7) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających możliwe uciążliwości akustyczne wewnątrz budynków i na terenach, związane z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej nr 434, w przypadku lokalizacji inwestycji wymagających spełnienia standardów akustycznych na terenach: **8\_1RM, 8\_1MN/U, 8\_3MN/U i 8\_5MN/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 terenach **P/U**, gdzie dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
  - 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
  - 3) stacji paliw;
  - 4) punktów dystrybucji paliw, z wyjątkiem terenów **P/U** oraz z wyjątkiem stacji ładowania lokalizowanych jako urządzenia wolnostojące lub montowanych na ścianach budynków;
  - 5) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 6) stacji napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 7) usług demontażu pojazdów i maszyn, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 8) usług składowania odpadów, złomowania lub przetwarzania złomu;
  - 9) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przetwarzania odpadów i otwartych składowisk odpadów;
  - 10) składowisk otwartych, lokalizowanych poza budynkami, z wyjątkiem terenów **P/U**;
  - 11) handlu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
  - 12) stanowisk postojowych na powierzchni terenu wliczanej do wymaganej 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 ustala się:

- 1) ochronę konserwatorską budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 1, poprzez zachowanie charakterystycznej bryły, formy dachu, wystroju i kompozycji elewacji oraz formy stolarki okiennej i drzwiowej;

- 2) ustala się ochronę konserwatorską zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP 59-28/104 zgodnie z oznaczeniem na załączniku nr 11;
- 3) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego 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 2022 r. poz. 840, z 2023 r. poz. 951).

**§7. Dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 1, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1\_1MN, 1\_2MN, 1\_3MN, 1\_4MN i 1\_5MN, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
  - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,



- f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
- g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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:
  - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym położonych poza granicą planu.

**§8. Dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 1, dla terenów zieleni, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolami: 1\_1Z/WS, 1\_2Z/WS, 1\_3Z/WS i 1\_4Z/WS, ustala się w zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów:**

- 1) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych i ich konserwację, w tym zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 2) możliwość lokalizacji zieleni niskiej i wysokiej;
- 3) zachowanie i użytkowanie gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

**§9. Dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 1, dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1\_1KDW**, **1\_2KDW**, **1\_3KDW**, **1\_4KDW** i **1\_5KDW**, ustala się:**

1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem:

- a) terenów: **1\_1KDW**, **1\_2KDW**, **1\_3KDW** i **1\_5KDW**: 8,0 m z poszerzeniami na ścieżka narożne i plac do zawracania pojazdów,
- b) terenu **1\_4KDW**: od 3,0 m do 8,0 m z poszerzeniami na ścieżka narożne;

2) możliwość lokalizacji:

- a) jezdni i dróg dla pieszych albo pieszo-jezdni,
- b) dróg dla rowerów,
- 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.

**§10. Dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 2, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **2\_1MN**, ustala się:**

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
- b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
- c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
- d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,

- b) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
- c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
- d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m<sup>2</sup>,
- g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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:
  - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym położonych poza granicą planu.

**§11. Dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 3, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 3\_1MN, ustala się z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji terenu w granicy Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Łęgi Mechlińskie”:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m,
  - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m<sup>2</sup>,
  - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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:

- dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym położonych poza granicą planu.

**§12. Dla obszaru położonego w obrębie Binkowo, określonego na załączniku nr 4, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 4\_1MN, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m,
  - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,

- parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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:
  - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, położonych poza granicą planu.

**§13. Dla obszaru położonego w obrębie Binkowo, określonego na załączniku nr 5, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 5\_1MN, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, zlokalizowanego w całym swoim obrysie w odległości nie większej niż 30 m od wyznaczonej na rysunku nieprzekraczalnej linii zabudowy,
  - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,

- b) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
- c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
- d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
- g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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:
  - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, położonych poza granicą planu.

**§14. Dla obszaru położonego w obrębie Binkowo, określonego na załączniku nr 5, dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego symbolem 5\_1RM, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

- b) budynków gospodarczych,
  - c) budynków inwentarskich, produkcji rolniczej i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,
  - d) garaży,
  - e) wiat,
  - f) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
  - c) wysokość budynków inwentarskich, produkcji rolniczej i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym nie większą niż 12,0 m,
  - d) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,7,
  - e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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:



- dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- jedno stanowisko w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, położonych poza granicą planu.

**§15. Dla obszaru położonego w obrębie Binkowo, określonego na załączniku nr 5, dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 5\_1U, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) budynków usługowych mieszczących:
    - usługi fryzjerskie i kosmetyczne,
    - usługi biurowe,
    - handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - b) garaży;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) wysokość budynków usługowych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m,
  - b) wysokość garaży nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
  - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku usługowego,
    - garażami o wysokości nie większej niż 4,0 m,

- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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 jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu, przy czym gdy sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy 5, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej położonej poza granicą planu.

**§16. Dla obszaru położonego w obrębie Mórka, określonego na załączniku nr 6, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 6\_1MN, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
  - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

- f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>,
- g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
  - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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:
  - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych położonych poza granicą planu.

**§17. Dla obszaru położonego w obrębie Mórka, określonego na załączniku nr 6, dla terenu zieleni, oznaczonego symbolem 6\_1Z, ustala się w zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) zachowanie i użytkowanie rowów melioracyjnych i ich konserwację, w tym zachowanie roślinności przybrzeżnej oraz terenów podmokłych;
- 2) zachowanie i użytkowanie gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 4) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

**§18. Dla obszaru położonego w obrębie Mórka, określonego na załączniku nr 7, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 7\_1MN, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
  - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m<sup>2</sup>,
  - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
  - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>,
  - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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:

- dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej, położonej poza granicą planu.

**§19. Dla obszaru położonego w obrębie Mórka, określonego na załączniku nr 7, dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem 7\_1ZP, ustala się:**

- 1) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - b) wiat i hangarów do przechowywania łodzi, kajaków, sprzętu wodnego i wyposażenia urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
  - c) zieleni,
  - d) dróg dla pieszych i dróg dla rowerów;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m,
  - b) wysokość wiat i hangarów nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m,
  - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,05,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 4000 m<sup>2</sup>,
  - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

**§20. Dla obszaru położonego w obrębie Ostrowo, określonego na załączniku nr 8, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: 8\_1MN/U, 8\_2MN/U, 8\_3MN/U, 8\_4MN/U i 8\_5MN/U, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) 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 jeden lokal mieszkalny,
  - b) budynków usługowych wolnostojących, w tym mieszczących handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - c) budynków magazynowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m<sup>2</sup>,
  - d) garaży, budynków gospodarczych lub wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m<sup>2</sup>,
  - e) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m<sup>2</sup>, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych, magazynowych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m,
  - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
  - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów

użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku,

- budynkami magazynowymi, gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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:
  - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu, w tym funkcji usługowych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
  - jedno stanowisko na każde cztery osoby pracujące na najliczniejszej zmianie w budynkach magazynowych,
  - w przypadku, gdy obliczona według tiret pierwszy, drugi i trzeci, liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy pięć, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na drogę wojewódzką nr 434, przylegającą do granicy obszaru objętego planem.

**§21. Dla obszaru położonego w obrębie Ostrowo, określonego na załączniku nr 8, dla terenu obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami 8\_1P/U i 8\_2P/U, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) budynków produkcyjnych,
  - b) budynków składów,
  - c) budynków magazynowych,
  - d) budynków biurowych,
  - e) budynków usługowych,
  - f) budynków mieszczących handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - g) budowli związanych z funkcją terenu,

- h) stanowisk postojowych naziemnych lub w bryle budynków;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków, nie większą niż 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
  - b) wysokość budynków innych niż biurowe na terenie **2P/U** nie większą niż 12,0 m,
  - c) wysokość budynków biurowych, nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
  - d) wysokość budowli nie większej niż 20,0 m,
  - e) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,0,
  - f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
  - i) dachy płaskie lub dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 20°,
  - j) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
    - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
    - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - dwa stanowiska na dziesięć osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach,
  - k) w przypadku, gdy obliczona według lit. j, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy pięć, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - l) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych, przy czym zakazuje się bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką nr 434.

**§22. Dla obszaru położonego w obrębie Ostrowo, określonego na załączniku nr 8, dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego symbolem **8\_1RM**, ustala się:**



- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) budynków gospodarczych,
  - c) budynków inwentarskich, produkcji rolniczej i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,
  - d) garaży,
  - e) wiat,
  - f) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
  - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych lub wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
  - c) wysokość budynków inwentarskich, produkcji rolniczej i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym nie większą niż 12,0 m,
  - d) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
  - e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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:

- dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- jedno stanowisko w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, położonych poza granicą planu.

**§23. Dla obszaru położonego w obrębie Ostrowo, określonego na załączniku nr 8, dla terenu rolniczego, oznaczonego symbolem 8\_1R, ustala się w zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) zagospodarowanie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze, zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) zachowanie i użytkowanie cieków wodnych, rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację;
- 4) możliwość lokalizacji łąk i pastwisk;
- 5) możliwość lokalizacji dróg dla pieszych i dróg dla rowerów wyłącznie o nawierzchni naturalnej, których lokalizacja przebiega poza obszarami gruntów rolnych podlegających ochronie;
- 6) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 95% powierzchni terenu;
- 7) zakaz lokalizacji budynków, w tym w zabudowie zagrodowej.

**§24. Dla obszaru położonego w obrębie Ostrowo, określonego na załączniku nr 8, dla terenu zieleni, oznaczonego symbolem: 8\_1Z, ustala się w zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) zachowanie roślinności oraz terenów podmokłych;
- 2) możliwość lokalizacji zieleni niskiej i wysokiej;
- 3) zachowanie i użytkowanie gruntów rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu;
- 5) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

**§25. Dla obszaru położonego w obrębie Ostrowo, określonego na załączniku nr 8, ustala się w zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu lasów, oznaczonego symbolem 8\_1ZL, zachowanie i użytkowanie terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacji budynków.**

**§26. Dla obszaru położonego w obrębie Ostrowo, określonego na załączniku nr 8, dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami: 8\_1KDD, 8\_2KDD, 8\_3KDD, ustala się:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem:
  - a) terenu 8\_1KDD: od 7,6 m do 10,0 m, z poszerzeniami o ściecia narożne,
  - b) terenu 8\_2KDD: od 7,1 m do 10,0 m z poszerzeniami o ściecia narożne,
  - c) terenu 8\_3KDD: 10,0 m z poszerzeniami o ściecia narożne;
- 2) możliwość lokalizacji:
  - a) jezdni i dróg dla pieszych albo pieszo-jezdni,
  - b) dróg dla rowerów,
  - 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.

**§27. Dla obszaru położonego w obrębie Śrem, określonego na załączniku nr 9, dla terenu parkingów i garaży, oznaczonego symbolem 9\_1KP, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) budynków garaży wielostanowiskowych,
  - b) stanowisk postojowych naziemnych,
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków, nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m,
  - b) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,7,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

- d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1800 m<sup>2</sup>;
- f) dachy płaskie,
- g) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej dowolną, w zależności od potrzeb,
- h) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, poprzez istniejący zjazd i działkę sąsiednią nr 236/60.

**§28. Dla obszaru położonego w obrębie Śrem, określonego na załączniku nr 10, dla terenu obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem: 10\_1P/U, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) budynków produkcyjnych,
  - b) budynków składów,
  - c) budynków magazynowych,
  - d) budynków biurowych,
  - e) budynków usługowych, w tym z zakresu demontażu lub serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa lub stacji napraw i obsługi pojazdów,
  - f) budynków mieszczących handel o powierzchni sprzedaży nie większą niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - g) budowli związanych z funkcją terenu,
  - h) stanowisk postojowych naziemnych lub w bryle budynków;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków, nie większą niż 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) wysokość budynków biurowych, nie większą niż pięć kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 25,0 m,
  - c) wysokość budowli nie większą niż 45,0 m,
  - d) intensywność zabudowy od 0,0 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,5,
  - e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,

- g) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 5000 m<sup>2</sup>,
- h) dachy płaskie,
- i) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
  - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
  - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - dwa stanowiska na dziesięć osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach,
- j) w przypadku, gdy obliczona według lit. i, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy pięć, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- k) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej, znajdującej się poza granicą planu, za pomocą istniejącego zjazdu, dojazdu i drogi serwisowej,
- l) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej w miejscu oznaczonym na rysunku, przy czym jako zieleni izolacyjną należy rozumieć obszar zieleni składający się w minimum 50 % z roślin zimozielonych, o pokroju zwartym na całej wysokości, przy czym w momencie wykonywania nasadzeń wszystkie rośliny muszą mieć minimum 1,5 m wysokości.

**§29. Dla obszaru położonego w obrębie Pełczyn, określonego na załączniku nr 11, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem: 11\_1MN, ustala się:**

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość zachowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
  - b) możliwość rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z parametrami ustalonymi w pkt 2,
  - c) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m<sup>2</sup>, w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych

budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,5 m,
  - b) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,45, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,3,
  - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2800 m<sup>2</sup>,
  - f) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
    - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
    - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
  - g) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, 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:
    - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
    - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
  - h) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej, położonej poza granicą planu, za pośrednictwem istniejących dojazdów.

**§30. Dla obszaru położonego w obrębie Petczyn, określonego na załączniku nr 11, dla terenu zieleni, oznaczonego symbolem: 11\_12, ustala się w zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu:**

- 1) zachowanie i użytkowanie gruntów rolnych, w tym gruntów podlegających ochronie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie istniejących i lokalizację nowych zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym;
- 3) możliwość lokalizacji dróg dla pieszych i dróg dla rowerów wyłącznie o nawierzchni naturalnej, oraz wyłącznie gdy ich lokalizacja przebiega poza obszarami gruntów rolnych podlegających ochronie;
- 4) zachowanie roślinności oraz terenów podmokłych;
- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 6) zakaz lokalizacji budynków, w tym zabudowy zagrodowej.

**§31. 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 części obszaru objętego planem w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin, określonego na załącznikach nr: 1, 2, 3 i 4;
  - b) położenia części obszaru objętego planem w granicy obszaru SOO Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty PLH300012, określonego na załączniku nr 3;
  - c) położenia części obszaru objętego planem w granicy Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Łęgi Mechlińskie”, określonego na załączniku nr 3;
- 2) uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w, oznaczonych na załączniku nr 3 granicy, obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%;
- 3) uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w oznaczonych na załączniku nr 1, granicy krajowego lądowego korytarza ekologicznego poprzez:

- a) realizację ogrodzeń w taki sposób, by nie stanowiły bariery migracyjnej dla małych zwierząt, z wolną przestrzenią pomiędzy siatką, a ziemią, wynoszącą co najmniej 10 cm, bez ostrych krawędzi mogących powodować okaleczenia u przemieszczających się ssaków, płazów i gadów,
- b) zakaz stosowania ogrodzeń z podmurówką lub gęstą siatką, która uniemożliwiałaby migracje, żerowanie płazów i małych ssaków.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, których szerokość wynosi 7,5 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.

**§33.**

- 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicą 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 granicą 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) stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
  - 3) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.



**§34.**

1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
  - 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;
  - 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 sieci lub urządzeń wodociągowych;
  - 7) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;
  - 8) zaopatrzenie energią elektryczną oraz ciepło z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
  - 9) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych.
2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie jako mikroinstalacje.

**§35.** 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 nie większej niż 2,0 m;
- 2) sztyldów:
  - a) na terenach **MN** i **MN/U**, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację co najwyżej jednego sztyldu na podmiot wykonujący tam działalność gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia wszystkich sztyldów nie może przekraczać 1,0 m<sup>2</sup> na elewacji budynku lub 1,0 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
  - b) na terenach **P/U** i **U**, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację co najwyżej dwóch sztyldów na podmiot wykonujący tam działalność gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia wszystkich sztyldów nie może przekraczać 4,0 m<sup>2</sup> na elewacji budynku lub 4,0 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu;

3) reklam:

- a) na terenach **MN/U** i **U**, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację co najwyżej jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> na elewacji budynku i co najwyżej jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
- b) na terenach **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 m<sup>2</sup>,
  - 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 m<sup>2</sup>; odległość reklamy od krawędzi jezdni drogi gminnej nie mniejsza niż 15,0 m;

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

**§36.** 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 %.

**§37.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

**§38.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR .....**

**RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
w obrębach: Dąbrowa, Binkowo, Ostrowo, Pełczyn, Mórka i Śrem**

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 310/XXVIII/2021 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Dąbrowa, Binkowo, Ostrowo, Pełczyn, Mórka i Śrem.

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, uchwalonym uchwałą 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 obszar opracowania zawiera w swych granicach: tereny 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 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501 i 1506) projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego mogą wymagać przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Dla przedmiotowego projektu przeprowadzono ww. ocenę.

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.

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

- 1) w obrębie Mórka: działki o nr ewid.: 450/26, 450/27, 450/31 i 450/32, o łącznej powierzchni 1,67 ha, w stosunku do których planowane jest umożliwienie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej (zmiana z terenów zabudowy letniskowej, usługowej i zieleni);
- 2) w obrębie Binkowo: działki o nr ewid. 36 i 37/2 oraz część działek nr ewid.: 158, 151 i 152, o łącznej powierzchni 1,68 ha, w stosunku do których planowane jest umożliwienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wprowadzenie usług (kosmetycznych);
- 3) w obrębie Pełczyn: działka o nr ewid. 20/11, o powierzchni 0,59 ha, w stosunku do której planowane jest umożliwienie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (usankcjonowanie stanu istniejącego);
- 4) w obrębie Ostrowo: działki o nr ewid.: 164/1, 164/2, 162, 163/2, 163/1, 161/1, 161/2, 161/3, 160, 153, 155/1, 155/2, 152, 154, 151, 150, 149/1, 149/2, 148/5, 148/4, 148/8, 148/11, 147/2, 148/7, 148/9, 148/10, 147/1, 146/7, 146/8, 146/9 i 146/10, o łącznej powierzchni 11,99 ha, w stosunku do których planowane jest umożliwienie rozbudowy zakładu usługowego oraz zaktualizowanie występowania terenów leśnych zgodnie z ewidencją gruntów;
- 5) w obrębie Śrem: działki o nr ewid. 2482/5 i 236/38, łącznej powierzchni 3,97 ha, w stosunku do których planowane jest umożliwienie zlokalizowania wielostanowiskowego garażu dla samochodów osobowych przy ul. Gen. Wł. Sikorskiego oraz umożliwienie rozbudowy istniejącego budynku produkcyjnego przy ul. Gostyńskiej;
- 6) w obrębie Dąbrowa: działki o nr ewid.: 245/3, 245/4, 418, 234/2, 229/3, 223, 224/9, 228, 220, 219, 224/8, od 224/1 do 224/6, 368, 301/1, 300 i 299, o łącznej powierzchni 7,29 ha, w stosunku do których planowane jest:
  - a) umożliwienie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Leśnej w Dąbrowie,

- b) włączenie zbędnego ciągu pieszo - jezdnego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz uregulowanie linii zabudowy przy ul. Spacerowej w Grodzewie,
- c) regulacja pasa drogowego oraz zmiana linii zabudowy z obowiązującej na nieprzekraczalną w regionie ul. Słoneczna Polana w Grodzewie.

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 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 istniejącego zagospodarowania w poszczególnych miejscowościach, zabudowa zostanie częściowo uzupełniona w zgodzie z zasadą dobrego sąsiedztwa, projektowane obiekty powstaną w sąsiedztwie dróg publicznych i wewnętrznych, 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; dla części obszarów istniała konieczność wystąpienia o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgody takie zostały wydane odpowiednimi decyzjami,

- d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalono ochronę konserwatorską dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków,
- 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 2022 r. poz. 2240): 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, które uwzględniono w projekcie planu adekwatnie do przeznaczeń terenów i zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: ustalono szerokości planowanych dróg umożliwiające zaprojektowanie odpowiednio szerokiego chodnika czy lokalizację stanowisk postojowych, jak również uwzględniono stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, wszelkie obiekty budowlane będą projektowane zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi określonymi w przepisach nadrzędnych w stosunku do planu. W planie ustala się przeznaczenie terenów z podziałem na tereny przeznaczone do zabudowy i te wyłączone z zabudowy, na terenach przeznaczonych do zabudowy określa się ramy dla realizacji budynków i podstawowych elementów zagospodarowania terenu, takich jak drogi. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który szczegółowo określa sposób wykonania nawierzchni dróg czy też szczegóły techniczne wykonania wjazdu na posesję. W niniejszym planie terenami przeznaczonymi pod zabudowę są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, zagrodowej, 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: tereny objęte opracowaniem zlokalizowane są sąsiedztwie dróg publicznych 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,
  - 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 i wojewódzkich), dobrze skomunikowanego za pomocą publicznego układu drogowego. Istniejący układ drogowy zapewnia dogodną możliwość przemieszczania się tak osobom zmotoryzowanym, jak rowerzystom czy pieszym;
- 4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania: stwierdzono zgodność



z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 472/XLIX/2018 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

- 5) wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania 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.