

# UCHWAŁA NR 439/XLIV/2014 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 27 marca 2014 r.

## w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego "Łęgi Mechlińskie"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>1)</sup>) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łęgi Mechlińskie”, zwany dalej planem, 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 r., 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. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, opracowana w skali 1:2000, zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Łęgi Mechlińskie”, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

## § 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, do której ściana budynku powinna przylegać na minimum 70 % jej długości;
- 3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 4) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej nie przekracza 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia norm i standardów określonych w przepisach odrębnych;
- 7) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych ścian w stanie wykończonym wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
- 8) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej oznaczającej sumę powierzchni wszystkich nadziemnych kondygnacji, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej i powierzchni działki budowlanej.

## § 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM, 2RM, 3RM i 4RM**;

- 5) tereny zieleni otwartej, oznaczone symbolami: **1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO, 7ZO, 8ZO, 9ZO, 10ZO, 11ZO, 12ZO, 13ZO, 14ZO, 15ZO, 16ZO, 17ZO, 18ZO, 19ZO, 20ZO**;
- 6) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 7) tereny lasów i dolesień, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL i 25ZL**;
- 8) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R i 10R**;
- 9) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS i 13WS**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW i 18KDW**;
- 11) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 12) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL i 3KDL**.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się zachowanie, istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków, ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów lub ich rozbiórkę. W przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się zachowanie funkcji, wysokości i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z liniami zabudowy i pozostałymi ustaleniami niniejszego planu;
- 3) dopuszcza się możliwość wydzielania działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz działek przeznaczonych pod poszerzenie nieruchomości sąsiednich;
- 4) dopuszcza się lokalizację:
  - a) urządzeń budowlanych,
  - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) ogrodzeń wyłącznie ażurowych na terenach: **MN, MN/U, U, RM,**

- d) tablic informacyjnych,
  - e) szyldów na elewacjach budynków i ogrodzeniach, przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> na elewacji budynku i maksymalnie jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu,
  - f) reklam na terenach **MN/U** i **U** na elewacjach budynków i ogrodzeniach, przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> na elewacji budynku, maksymalnie jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> na ogrodzeniu;
- 5) zakazuje się lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych, poza obiektami niezbędnymi podczas wznoszenia budynków i budowli,
  - b) reklam wolno stojących,
  - c) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia.

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

- 1) ochronę przyrody zgodnie z przepisami odrębnymi, obszarów określonych na rysunku planu jako:
  - a) obszar mający znaczenie dla Wspólnoty PLH300012 Rogalińska Dolina Warty,
  - b) obszar specjalnej ochrony ptaków PLB300017 Ostoja Rogalińska,
  - c) Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Łęgi Mechlińskie”,
  - d) użytki ekologiczne;
- 2) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów **MN** : jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) dla terenów **MN/U** i **U** : jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem możliwości ich zagospodarowania, na terenie nieruchomości;

- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów: **KDW**, **KDD**, **KDL** do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki;
- 7) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 10) zakaz gromadzenia ścieków na terenach znajdujących się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Warty.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej obowiązek uzgadniania, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu a wymagających prac ziemnych, celem określenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych;
- 2) na terenach **U** i **ZP** obowiązek zachowania i ochrony obiektów o wartościach zabytkowych w zakresie bryły, kompozycji i detalu elewacji oraz stolarki wpisanych do gminnej ewidencji zabytków. W przypadku konieczności rozbiórki obiektów ujętych w gminnej ewidencji, będących w złym stanie technicznym zachodzi konieczność sporządzenia dokumentacji technicznej obejmującej zakres wskazany przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 3) na terenach **ZP** ochronę terenu i obiektu objętych wpisem do Rejestru Zabytków Województwa Wielkopolskiego jako Zespół Pałacowy: Pałac, 1904, nr rej.: 1913/A z 21.03.1983 r., Park, XIX/XX, nr rej.: 2038/A z 02.01.1986 r.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. 1. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN i 9MN** :

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;
- 2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż jednego budynku gospodarczego lub garażowo-gospodarczego wolno stojącego;
- 4) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 9,0 m;
- 5) maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub garażowo – gospodarczych – 6,0 m;
- 6) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla takich elementów budynku, jak: wykusze, lukarny, wejścia, tarasy, balkony, części garażowe i gospodarcze;
- 8) stosowanie pokryć dachów dwuspadowych z materiałów ceramicznych, cementowo-betonowych oraz w odcieniach czerwieni;
- 9) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
  - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
  - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej elewacji;
- 10) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalnie 70,0 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego lub garażowo-gospodarczego wolno stojącego;
- 11) teren biologicznie czynny – minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 12) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,5;
- 13) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800,0 m<sup>2</sup>.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem MN/U :

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej oraz budynków usługowych. Dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowej w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego na każdej działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż jednego budynku gospodarczego lub garażowo-gospodarczego wolno stojącego;
- 5) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych oraz budynków mieszkalnych z funkcją usługową – 10,0 m;
- 6) maksymalną wysokość budynków usługowych; – 6,5 m;
- 7) maksymalną wysokość budynków gospodarczych lub garażowo – gospodarczych – 6,0 m;
- 8) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla takich elementów budynku, jak: wykusze, lukarny, wejścia, tarasy, balkony, części garażowe i gospodarcze;
- 10) stosowanie pokryć dachów dwuspadowych z materiałów ceramicznych, cementowo-betonowych oraz w odcieniach czerwieni;
- 11) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
  - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
  - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej elewacji;
- 12) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej w tym maksymalnie 70,0 m<sup>2</sup> dla budynku gospodarczego lub garażowo-gospodarczego wolno stojącego oraz maksymalnie 100,0 m<sup>2</sup> dla budynku usługowego;
- 13) teren biologicznie czynny – minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 14) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,

- b) maksymalny: 0,7;
- 15) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000,0 m<sup>2</sup>.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem U :
- 1) przeznaczenie terenu pod usługi nieuciążliwe, w tym handlowe o powierzchni użytkowej do 200,0 m<sup>2</sup>, budynki zamieszkania zbiorowego, budynki użyteczności publicznej;
  - 2) dopuszczenie funkcji związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich;
  - 3) dopuszczenie: rozbudowy, nadbudowy i przebudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
  - 4) maksymalną wysokość nowych budynków oraz istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 12,0 m;
  - 5) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
  - 6) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla takich elementów budynku, jak: wykusze, lukarny, wejścia, tarasy, balkony, części garażowe i gospodarcze;
  - 7) stosowanie pokryć dachów dwuspadowych z materiałów ceramicznych, cementowo-betonowych, bitumicznych oraz w odcieniach czerwieni i szarości;
  - 8) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
    - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
    - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej elewacji;
  - 9) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 25 % powierzchni działki budowlanej;
  - 10) teren biologicznie czynny – minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - 11) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - a) minimalny: 0,01,
    - b) maksymalny: 0,8;
  - 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 10 000,0 m<sup>2</sup>.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **2RM** :

- 1) lokalizację magazynu środków spożywczych;
- 2) maksymalną wysokość budynków – 9,0 m;
- 3) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>;
- 4) pokrycie dachów z materiałów ceramicznych, cementowo-betonowych, bitumicznych oraz w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 5) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
  - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
  - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej elewacji;
- 6) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) teren biologicznie czynny – minimum 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,3;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 3000,0 m<sup>2</sup>.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1RM**, **3RM** i **4RM** :

- 1) lokalizację budynków: mieszkalnych jednorodzinnych, gospodarczych, inwentarskich, garaży;
- 2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce;
- 3) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 9,0 m;
- 4) maksymalną wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich – 12,0 m;
- 5) maksymalną wysokość garaży – 6,0 m;
- 6) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i garaży;

- 7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla budynków gospodarczych i inwentarskich oraz dla takich elementów budynku mieszkalnego, jak: wykusze, lukarny, wejścia, tarasy, balkony, części garażowe i gospodarcze;
- 8) stosowanie pokryć dachów dwuspadowych z materiałów ceramicznych, cementowo-betonowych oraz w odcieniach czerwieni dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i garaży;
- 9) stosowanie pokryć dachów dwuspadowych z materiałów ceramicznych, cementowo-betonowych, bitumicznych oraz w odcieniach czerwieni lub szarości dla budynków gospodarczych i inwentarskich;
- 10) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
  - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
  - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej elewacji;
- 11) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni działki;
- 12) teren biologicznie czynny – minimum 50 % powierzchni działki;
- 13) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - a) minimalny: 0,01,
  - b) maksymalny: 0,6;
- 14) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 3000,0 m<sup>2</sup>.

6. W zakresie zagospodarowania terenów, oznaczonych symbolami: **1ZO**, **2ZO**, **3ZO**, **4ZO**, **5ZO**, **6ZO**, **7ZO**, **8ZO**, **9ZO**, **10ZO**, **11ZO**, **12ZO**, **13ZO**, **14ZO**, **16ZO**, **17ZO**, **18ZO**, **19ZO**, **20ZO** i **21ZO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu pod zielen otwartą: zielen pozostawioną w stanie naturalnym, łąki, pastwiska, uprawy polowe, sady;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg pieszych i rowerowych;
- 3) dopuszczenie rolniczego wykorzystania terenów **ZO** znajdujących się na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Warty na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zakaz lokalizacji budynków i ogrodzeń.

7. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** :

- 1) możliwość zachowania istniejącego budynku i jego sposobu użytkowania z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 2) dopuszczenie w istniejącym budynku funkcji usług nieuciążliwych: zamieszkania zbiorowego, użyteczności publicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg pieszych i rowerowych;
- 4) teren biologicznie czynny – minimum 80 % powierzchni terenu.

8. W zakresie zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL, 23ZL, 24ZL, 25ZL, 26ZL** i **27ZL** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zgodnie z planem urządzania lasu;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

9. W zakresie zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R** i **10R** ustala się zakaz lokalizacji budynków.

10. W zakresie zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS** i **14WS** ustala się:

- 1) ochronę wód powierzchniowych śródlądowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji ogrodzeń;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych i budowli hydrotechnicznych, związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz żeglugą i turystyką wodną, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ustala się:

- 1) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Warty zgodnie z rysunkiem planu, w którym w całości lub części położone są tereny: **2ZO, 3ZO, 4ZO, 6ZO, 7ZO, 8ZO, 9ZO, 10ZO, 11ZO, 12ZO, 13ZO, 14ZO, 15ZO, 21ZO, 1ZL, 2ZL, 3ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 10ZL, 12ZL, 13ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 27ZL, 1R, 2R, 6R, 1WS, 2WS, 3WS, 4WS,**

**5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 1KDW, 2KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 8KDW, 10KDW, 14KDW i 16KDW;**

2) zagospodarowanie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Warty zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszystkich nowych budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 12. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie rozbudowy oraz budowy sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

§ 13. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji na terenach ustala się:

- 1) klasyfikację dróg publicznych:
  - a) **KDL** – drogi klasy lokalnej,
  - b) **KDD** – drogi klasy dojazdowej;
- 2) szerokości dróg: **KDW**, **KDD**, **KDL** w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) drogowych obiektów inżynierskich,
  - b) ścieżek rowerowych,
  - c) zatok przystankowych i miejsc postojowych,
  - d) nowych zjazdów na działki;

- 4) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN** i **9MN** – minimum 2 miejsca postojowe lub garażowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie **MN/U** – minimum 2 miejsca postojowe lub garażowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub części budynku o funkcji usługowej;
- 6) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie **U** – minimum 1 miejsce postojowe na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku o funkcji usługowej lub funkcji związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, leśnych i rybackich;
- 7) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie **2RM** – minimum 1 miejsce postojowe na 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków;
- 8) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenach: **1RM**, **3RM** i **4RM** – minimum 2 miejsca postojowe lub garażowe na jeden lokal mieszkalny;
- 9) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie **ZP** – minimum 2 miejsca postojowe na 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku w przypadku lokalizacji funkcji usługowej.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

**§ 15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr  
439/XLIV/2014  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia 27 marca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag  
do projektu planu**

Rada Miejska w Śremie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łęgi Mechlińskie”, ze względu na brak uwag.

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr  
439/XLIV/2014  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia 27 marca 2014 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji,  
zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich  
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie rozstrzyga, co następuje:

**§ 1.** 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych, w tym związanymi z nimi wykupami terenów, prowadzone będą przez gminę;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzone będą przez właściwe przedsiębiorstwa, w gestii których leży rozwój poszczególnych sieci.

2. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ten cel.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu realizacji dróg publicznych odbywać się będzie przez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - c) kredytów i pożyczek bankowych,
  - d) innych środków zewnętrznych.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez właściwe przedsiębiorstwa.

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR 439/XLIV/2014  
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 27 marca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
"Łęgi Mechlińskie"**

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 177/XVIII/12 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 stycznia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łęgi Mechlińskie”, zmienionej uchwałą Nr 301/XXXII/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 7 marca 2013 r. oraz uchwałą Nr 383/XXXVIII/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 października 2013 r.

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. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje tereny:

- 1) łąk i pastwisk;
- 2) lasów;
- 3) dolesień;
- 4) rolnicze;
- 5) wód powierzchniowych;
- 6) komunikacji;

7) wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (K3\_R), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej – nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, w tym drobny handel (o pow. użytkowej do 200 m<sup>2</sup>), drobne rzemiosło – „usługi dla ludności”;

8) zabudowy techniczno – produkcyjnej (K3\_U), w ramach którego ustala się lokalizację terenów produkcji rolnej, działalności gospodarczej i usług;

9) zieleni urządzonej (K3\_Z1), w ramach którego:

a) ustala się:

- zachowanie parku podworskiego, jego rewaloryzację i pielęgnację,  
- utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia,

b) dopuszcza się zmianę funkcji istniejącego obiektu zabytkowego;

10) zabudowy mieszkaniowej (I1\_M), w ramach którego ustala się:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,

b) tworzenie, zachowanie i pielęgnację terenów zieleni w postaci placów, skwerów i zieleńców oraz zieleni w pasach drogowych;

11) wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (I1\_R), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej – nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, w tym drobny handel (o pow. użytkowej do 200 m<sup>2</sup>), przedszkola, ośrodki zdrowia, drobne rzemiosło – „usługi dla ludności”;

12) wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej (J1\_RZ1), w ramach którego ustala się lokalizację magazynu środków spożywczych;

13) wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej poza obszarem zwartej jednostki osadniczej (J1\_RZ), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej i zagrodowej – nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej.

Ponadto, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji.

Nawiązując do złożonego przez współwłaścicieli działki o nr ewid. 303 w Mechlinie, wniosku oraz wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie gospodarstwa rolnego (budynek mieszkalny jednorodzinny, garaż, budynek gospodarczy, stajnia i przechowalnia owoców), wprowadzono możliwość lokalizowania zabudowy zagrodowej (1RM) na przedmiotowej działce, która zgodnie z obowiązującym Studium, znajduje się terenie rolniczym. W obliczu braku ustanowionego w Studium zakazu zabudowy terenów rolniczych oraz stosownie do przepisów

ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1205), stwierdzono, że nieruchomość, na której planuje się budowę obiektów związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego nie traci charakteru gruntu rolnego, w tym samym nie narusza ustaleń Studium.

Odmierna sytuacja zaistniała na terenie oznaczonym w miejscowym planie symbolem 4MN, obejmującym działki o nr ewid.: 324/1; 324/3; 324/5 – 324/12, obręb Mechlin. Na analizowanym terenie zostały wydane następujące decyzje o pozwoleniu na budowę:

1) decyzja nr AB.6740.46.40.2012 z dnia 27.01.2012 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Mechlinie na działce nr ewid. 324/1;

2) decyzja nr AB 7351-445/494/10 z dnia 24.09.2010 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Mechlinie na działce nr ewid. 324/2, które w wyniku wtórnych podziałów działki zostało przyporządkowane do działki nr ewid. 324/3;

3) decyzja nr AB.6740.414.2013 z dnia 02.08.2013 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Mechlinie na działce nr ewid. 324/5;

4) decyzja nr AB.6740.415.2013 z dnia 02.08.2013 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Mechlinie na działce nr ewid. 324/6;

5) decyzja nr AB.6740.271.2013 z dnia 29.05.2013 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Mechlinie na działce nr ewid. 324/7;

6) decyzja nr AB.6740.266.2013 z dnia 05.06.2013 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Mechlinie na działce nr ewid. 324/8;

7) decyzja nr AB.6740.478.469.2012 z dnia 18.10.2012 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Mechlinie na działce nr ewid. 324/9;

8) decyzja nr AB.6740.412.2013 z dnia 02.08.2013 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Mechlinie na działce nr ewid. 324/10;

9) decyzja nr AB.6740.411.2013 z dnia 02.08.2013 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Mechlinie na działce nr ewid. 324/11.

Ze względu na stopień zaawansowania procedur administracyjnych związanych z realizacją zabudowy (uzyskane przez inwestorów decyzje o pozwoleniu na budowę), mimo rolniczego kierunku rozwoju wyznaczonego w Studium, na analizowanym terenie dopuszczono możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W ocenie Burmistrza Śremu przyjęte, w ramach miejscowego planu, rozwiązanie odzwierciedla nie tylko rzeczywistość, ale w przyszłości pozwoli także inwestorom na przeprowadzanie ewentualnych robót budowlanych (m.in. przebudowa), co stanowi realizację obowiązku ochrony praw nabytych obywateli.

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

Tereny objęte miejscowym planem nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych (klasa I – III) i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r., poz. 1205).

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 2013 r., poz. 1235 ze zm.) 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;
- 4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

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 (Dąbrowa, Kawcze, Łęg, Mechlin, Olsza – Bystrzek) za pośrednictwem Sołtysów, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu (w tym zmianach zakresu opracowania) oraz o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu;

2) uzyskał pozytywne opinie Sołectw.

Zasadniczym celem opracowania jest ochrona wysokich walorów krajobrazowo – przyrodniczych terenów położonych na terenie Łęgów Mechlińskich oraz w ich sąsiedztwie.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, 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.

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**