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.[1)]) 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 lokalizacje 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^2 na elewacji budynku i maksymalnie jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1 m^2 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^2 na elewacji budynku, maksymalnie jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2 m^2 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 35^0 do 45^0;

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^2 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^2.

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 jednorodzinnym;
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 35^0 do 45^0;
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^2 dla budynku gospodarczego lub garażowo-gospodarczego wolno stojącego oraz maksymalnie 100,0 m^2 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^2.

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^2, 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 35^0 do 45^0;

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^2.

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 10^0 do 45^0;

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^2.

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 35^0 do 45^0 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^2.

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 zieleń otwartą: zieleń 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^2 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^2 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^2 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^2 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

[1)] 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "ŁĘGI MECHLIŃSKIE"

Załącznik do uchwały Nr 439/XL/V/2014 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 marca 2014r.

Załącznik Nr 1

SKALA 1:2000

0 10 50 100 200m

OBJAŚNIENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- ODBIJNIETA 3m DLA CZYTELNOŚCI RYSUNKU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ODPOWIADAJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- TERENY ZIELENI OTWARTEJ
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- TERENY LASÓW I DOLESIEŃ
- TERENY ROLNICZE
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ (KUJAZDOWEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- ARCHEOLOGICZNA STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZESPÓŁ PAŁACOWY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO: - PAŁAC, 1954, NR REJ.: 1913/A z 21.03.1963 - Park, XIXXX, NR REJ.: 2038/A z 2.01.1986
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- OBSZAR ZESPOŁU PRZYRODNICZO -KRAJOBRAZOWEGO "ŁĘGI MECHLIŃSKIE"
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ RZEKI WARTY
- OBSZAR MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY PLH300013 ROGALIŃSKA DOLINA WARTY
- OBSZAR SPECJALNIE CHRONIONY PTAKÓW PLB300017 OSTOJA ROGALIŃSKA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM SKALA 1: 20 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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 osadnicze (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^2), 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^2), 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.

Odmienna 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 realizacje 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