



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 19 stycznia 2016 r.

Poz. 746

UCHWAŁA NR 144/XV/2015 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 19 listopada 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenach wsi Grodzewo i Mechlin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.¹⁾) Rada Miejska w Śremie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenach wsi Grodzewo i Mechlin, 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., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r. oraz uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej rysunkiem planu, opracowana w skali 1:2000, zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych na terenach wsi Grodzewo i Mechlin, stanowiąca załączniki nr 1, 2, 3, 4 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 5 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 6 do niniejszej uchwały.

3. Granice obszarów objętych planem określone zostały na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu, przy czym dopuszcza się, aby takie elementy budynku, jak: balkony, zadaszone wejścia do budynku, schody mogły wykraczać przed tę linię na odległość do 2,5 m;
- 2) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 443, poz. 774, poz. 1265 i poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777.

- 3) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie powoduje przekroczenia norm i standardów określonych w przepisach odrębnych;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych ścian w stanie wykończonym wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
- 5) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**;
- 2) teren zabudowy letniskowej, oznaczony symbolem **ML**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem **ZO**;
- 5) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW**;
- 7) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się możliwość wydzielania działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz działek przeznaczonych pod poszerzenie nieruchomości sąsiednich;
- 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) tablic informacyjnych,
 - e) reklam wolno stojących lub na elewacjach budynków wyłącznie na terenie **U**, przy czym powierzchnia reklamy nie może być większa niż 3m², wysokość reklamy wolno stojącej nie może być większa niż 4m, odległość od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 434 nie może być mniejsza niż 20,0m, a od krawędzi jezdni drogi gminnej - nie mniejsza niż 15,0m;
- 4) zakazuje się lokalizacji:
 - a) ogrodzeń z wypełnieniem z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) budynków wykonanych z betonowych elementów prefabrykowanych,
 - b) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na terenach **MN, ML**.

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

- 1) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów **MN** : jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów **ML** : jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 2) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem możliwości ich zagospodarowania na terenie nieruchomości;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów **KDW** i **KDL** do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 6) dopuszczenie stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków na terenie **ML**, z zastrzeżeniem pkt 9;
- 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 gromadzenia ścieków na terenach znajdujących się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej w granicach oznaczonych na rysunku, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy odrębne.

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

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN** ustala się:

- 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 wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażowo - gospodarczego lub garażu na działce budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 9,0m;
- 5) maksymalną wysokość pozostałych budynków – 6,0m;
- 6) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;
- 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 dwu i wielospadowych z materiałów ceramicznych, cementowo – betonowych, bitumicznych lub dachówkopodobnych oraz w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 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 40% powierzchni całkowitej elewacji;
- 10) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalnie 70m² dla wolno stojącego budynku gospodarczego, garażowo – gospodarczego lub garażu;
- 11) teren biologicznie czynny – minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
- 12) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną : 0,00,
 - b) maksymalną: 0,6;

13) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000m².

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy letniskowej, oznaczonych symbolem **ML** ustala się:

- 1) rozbudowę, odbudowę, przebudowę lub zachowanie istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu oznaczonych na rysunku budynków do adaptacji, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów. W przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości i geometrii dachów lub zmianę tych parametrów, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.
- 2) lokalizację budynków rekreacji indywidualnej w zabudowie wolno stojącej;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego budynku rekreacji indywidualnej na każdej działce budowlanej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż jednego wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażowo – gospodarczego lub garażu na działce budowlanej;
- 5) maksymalną wysokość budynków rekreacji indywidualnej – 8,0m;
- 6) maksymalną wysokość pozostałych budynków – 6,0m;
- 7) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla takich elementów budynku, jak: wykusze, lukarny, wejścia, tarasy, balkony, części garażowe i gospodarcze;
- 9) stosowanie pokryć dachów dwu i wielospadowych z materiałów ceramicznych, cementowo – betonowych, bitumicznych lub dachówkopodobnych oraz w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 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 40% powierzchni całkowitej elewacji;
- 11) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 20% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalnie 70m² dla wolno stojącego budynku gospodarczego, garażowo – gospodarczego lub garażu;
- 12) teren biologicznie czynny – minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
- 13) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,00,
 - b) maksymalną: 0,3;
- 14) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2000m².

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, mieszczących usługi nieuciążliwe, w tym handlowe o powierzchni użytkowej nie większej niż 200m² oraz lokalizację placu manewrowego do nauki jazdy;
- 2) maksymalną wysokość budynków – 10,0m;
- 3) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 4) 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 40% powierzchni całkowitej elewacji;
- 5) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny – minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy:

- a) minimalną: 0,00,
 - b) maksymalną: 0,8;
- 8) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 5000m².

4. W zakresie zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZO** 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.

5. W zakresie zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami: **1ZL**, **2ZL** ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych.

§ 9. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnienie warunków i ograniczeń, wynikających z lokalizacji w granicach:

- 1) oznaczonego na rysunku obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, na części terenów: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW, 9KDW, 10KDW, 1ZL, 2ZL, ML, ZO**;
- 2) oznaczonego na rysunku obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat, na części terenów: **ML, ZO, 2ZL i 9KDW**;
- 3) oznaczonego na rysunku obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat na terenach: **1ZL, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 10KDW** i części terenów: **1MN, 5MN, 7MN, ML, ZO, 2ZL, 1KDW, 6KDW, 8KDW, 9KDW**;
- 4) obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego na terenie **U**;
- 5) oznaczonego na rysunku Zespołu Przyrodniczo – Krajobrazowego „Łęgi Mechlińskie” na części terenów: **ML, ZO, 8KDW i 9KDW**;
- 6) obszaru Natura 2000 – obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Rogalińska Dolina Warty PLH300012 na terenach: **6MN, 7MN, ML, ZO, 2ZL, 7KDW, 8KDW, 9KDW i 10KDW**;
- 7) obszaru Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony Ostoja Rogalińska PLB300017 na terenach: **ML, ZO, 2ZL, 7KDW, 8KDW i 9KDW**;
- 8) głównego zbiornika wód podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin na wszystkich terenach objętych planem.

2. Na roboty i czynności wymienione w przepisach odrębnych, wykonywane na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat oraz na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ustala się nakaz uzyskania decyzji dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej w Poznaniu zwalniającej od zakazów obowiązujących na tych obszarach.

3. Przy realizacji obiektów budowlanych na terenie **U** zaleca się stosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych i materiałowych celem zabezpieczenia przed okresowymi podtopieniami rzeki Warty w okresach wezbrań powodziowych.

§ 10. W zakresie szczegółowych 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 50m 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) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z własnego ujęcia wód podziemnych za pomocą studni na terenie **ML**;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

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

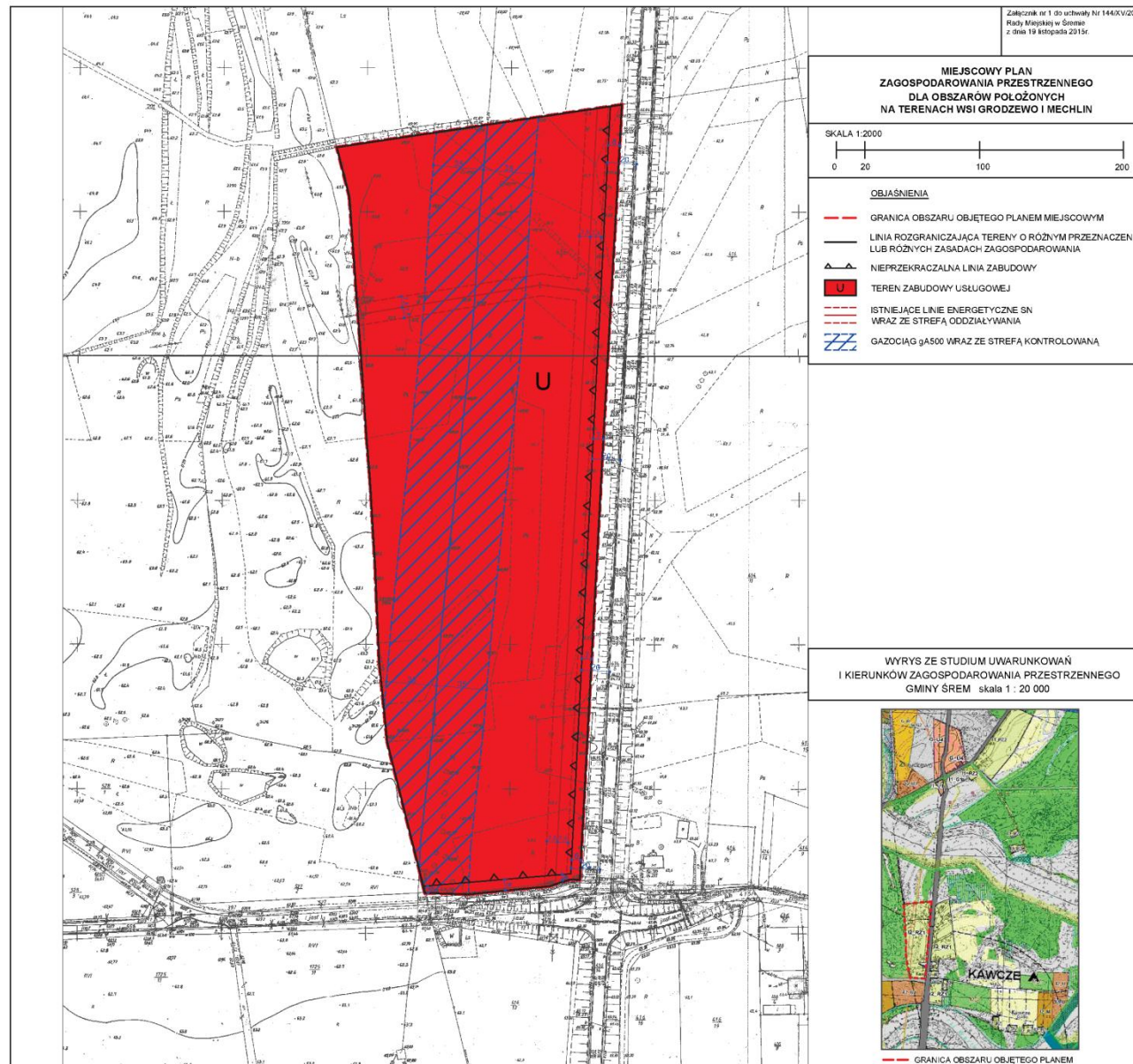
- 1) klasyfikację drogi publicznej: **KDL** – droga klasy lokalnej;
- 2) szerokość pasa drogowego dla terenu **KDW** – 10m, zgodnie z rysunkiem;
- 3) szerokość pasa drogowego dla terenu **KDL** – od 4,5 do 7m, zgodnie z rysunkiem;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) zatok przystankowych i miejsc postojowych,
 - d) nowych zjazdów na działki z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) zakaz lokalizacji bezpośrednich zjazdów z terenu **U** do drogi wojewódzkiej nr 434;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu **U** poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu **ML** i **MN** z przyległych dróg wewnętrznych;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach, na terenach: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN** – minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach, na terenie **ML** – minimum 1 miejsce na jeden budynek;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania na terenie **U** – minimum 1 miejsce na 50m² powierzchni użytkowej budynku;
- 11) lokalizację miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

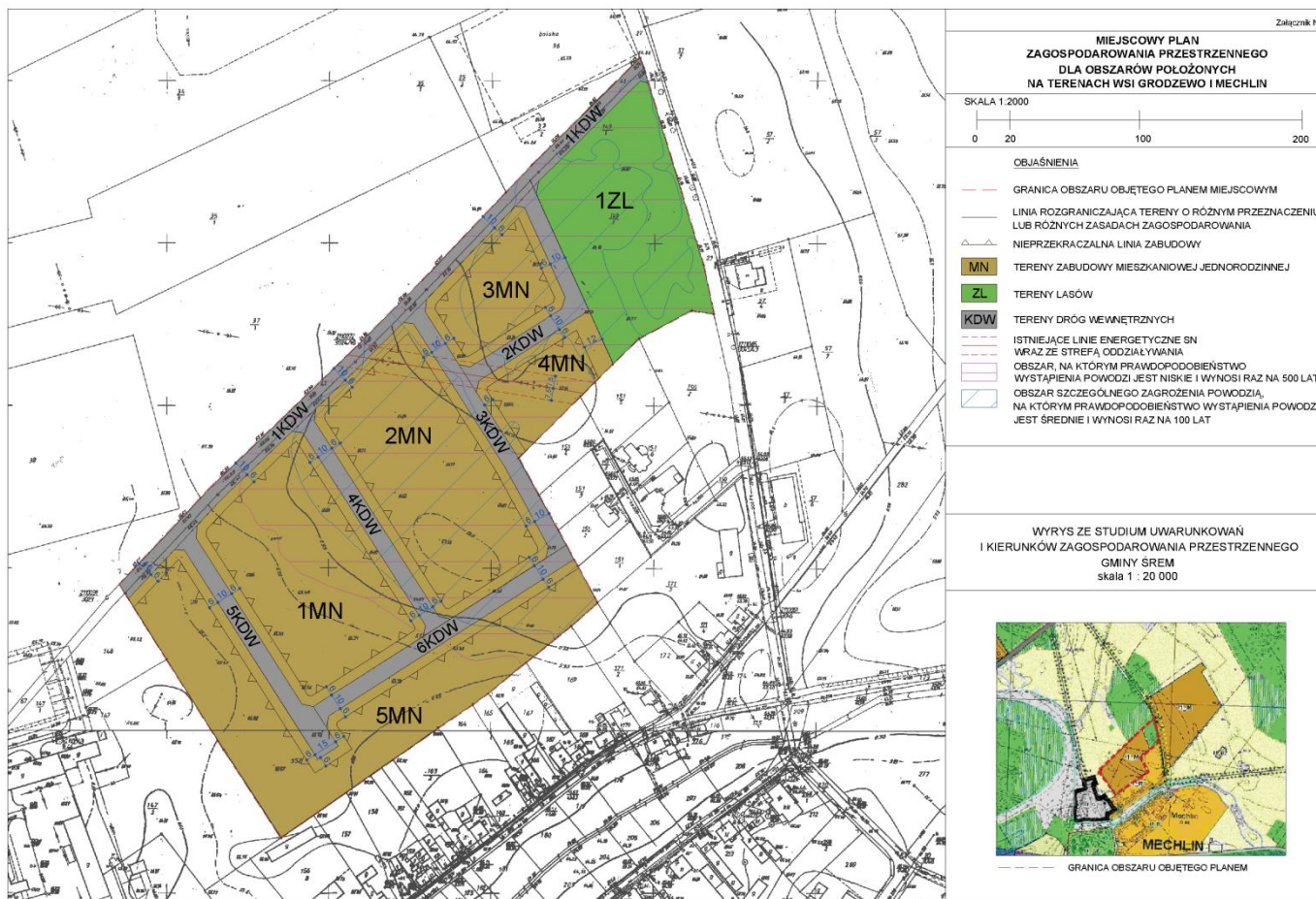
§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

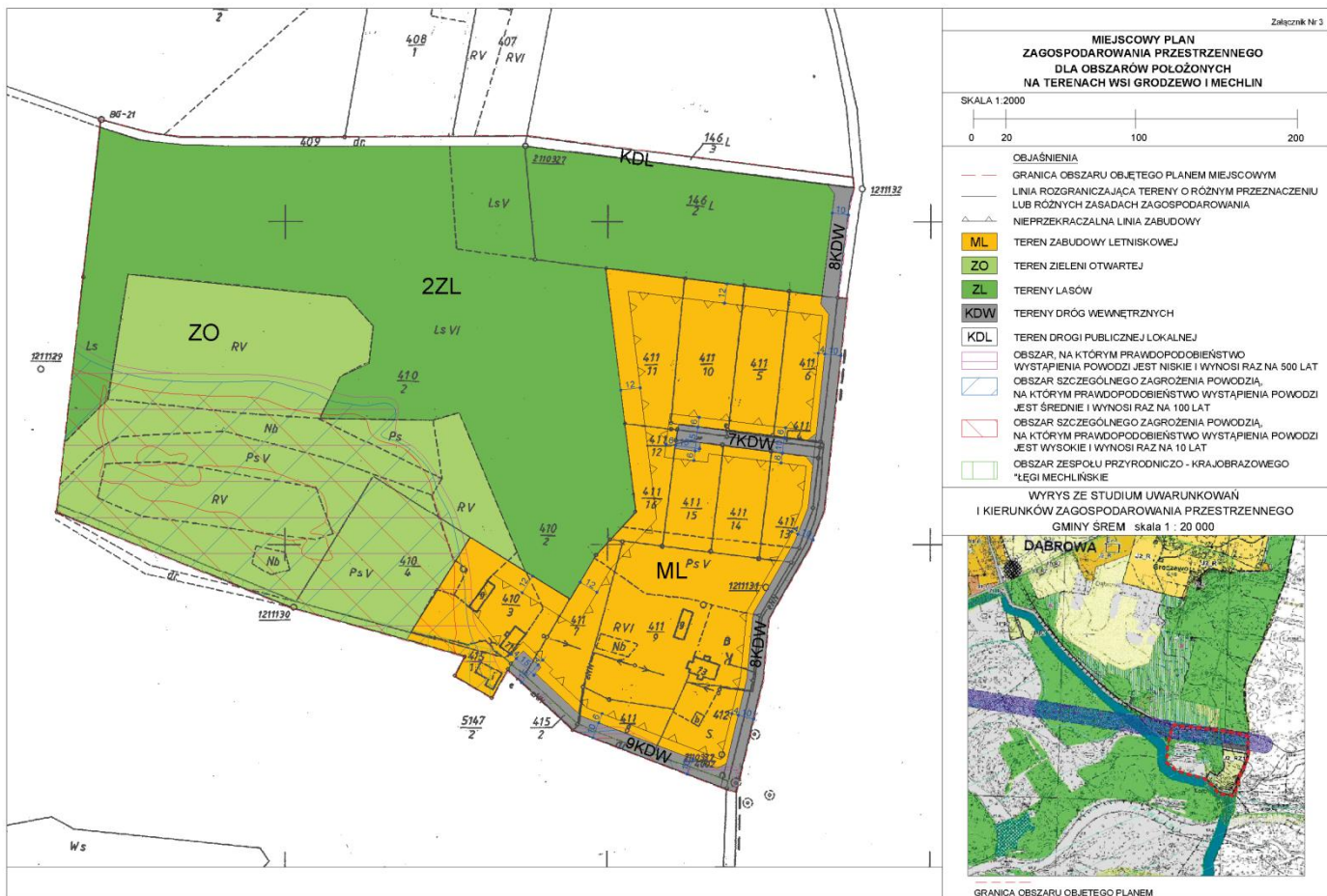
§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

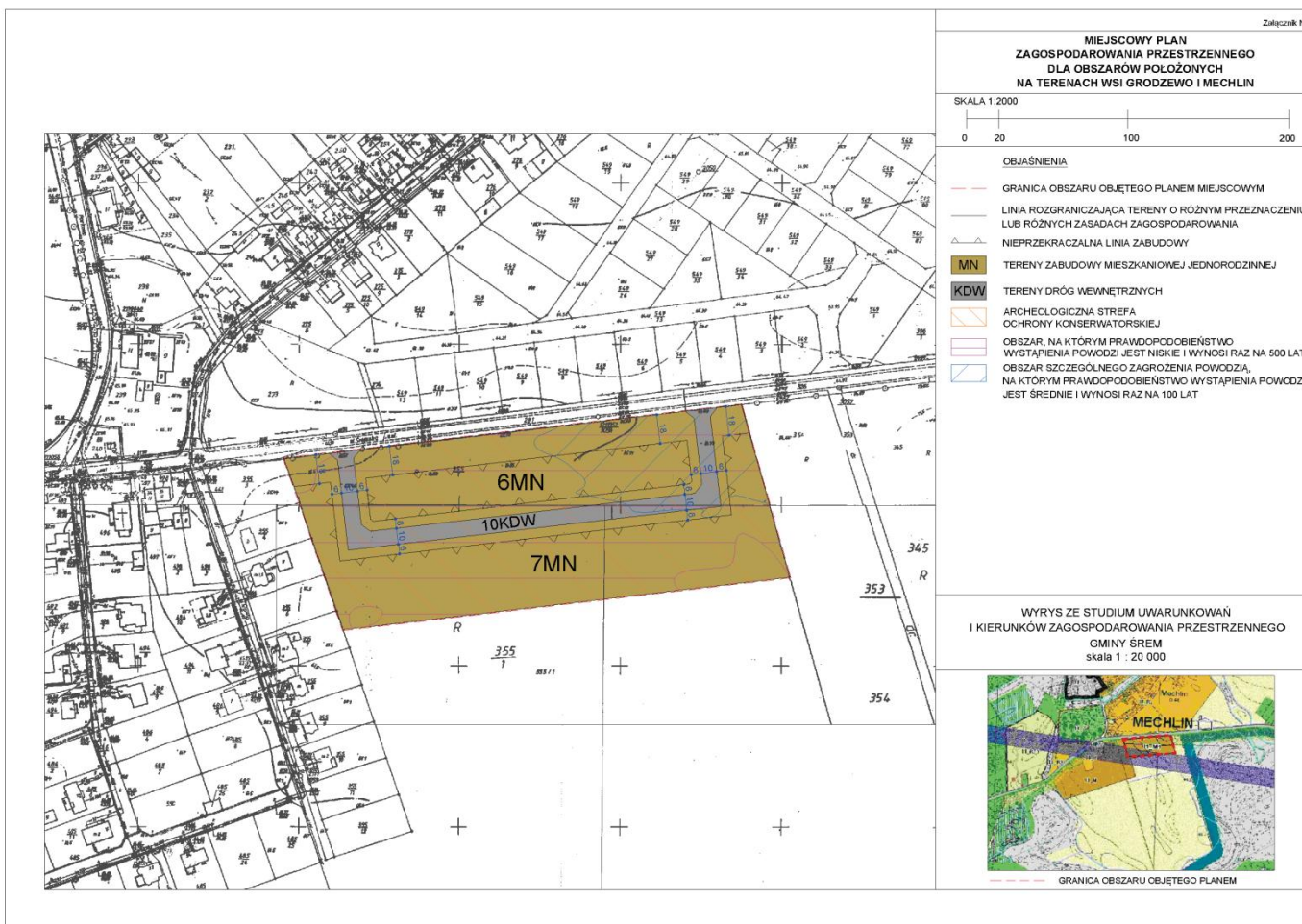
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
Katarzyna Sarnowska









Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr 144/XV/2015
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 19 listopada 2015 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 dla obszarów położonych na terenach wsi Grodzewo i Mechlin, ze względu na brak uwag.

Załącznik Nr 6 do Uchwały Nr 144/XV/2015
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 19 listopada 2015 r.

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

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 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.