



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 21 grudnia 2023 r.

Poz. 12281

UCHWAŁA NR 569/XLIX/2023 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 12 grudnia 2023 r.

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

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Dąbrowa, Binkowo, Ostrowo, Pełczyn, Mórka i Śrem po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, uchwalonego uchwałą Nr 495/XLIII/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem.

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr: 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 i 11 – rysunki planu, zwane dalej „rysunkiem”, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Dąbrowa, Binkowo, Ostrowo, Pełczyn, Mórka i Śrem”;
- 2) załącznik nr 12 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 13 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 14 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 14.

§ 2. 1. Określenie „dach płaski” oznacza dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.

2. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwuspadowy lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą.

3. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane nadziemne zewnętrzne ściany budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat oraz hangarów, mierzone po zewnętrznym obrysie słupów lub przegród zewnętrznych, od strony dróg publicznych i wewnętrznych oraz linii rozgraniczających teren, jeśli określono, przy czym ustalenie to nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej.

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029.

4. Określenie „ogrodzenie ażurowe” oznacza ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%.

5. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym oraz zewnętrznych krawędzi wiat i hangarów, mierzonych po zewnętrznym obrysie słupów lub przegród zewnętrznych, na powierzchni działki budowlanej.

6. Określenie „urządzenia sportowe i rekreacyjne” oznacza takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne.

7. Określenie „wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wiat” oznacza wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia lub wiaty do najwyższego położonego wierzchołka lub najwyższej położonej krawędzi tego urządzenia lub wiaty.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 1:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1_1MN, 1_2MN, 1_3MN, 1_4MN, 1_5MN,**
 - b) tereny zieleni, łąk i pastwisk oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1_1Z/WS, 1_2Z/WS, 1_3Z/WS, 1_4Z/WS,**
 - c) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1_1KDW, 1_2KDW, 1_3KDW, 1_4KDW, 1_5KDW;**
- 2) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 2: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **2_1MN;**
- 3) dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 3: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **3_1MN;**
- 4) dla obszaru położonego w obrębie Binkowo, określonego na załączniku nr 4: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **4_1MN;**
- 5) dla obszaru położonego w obrębie Binkowo, określonego na załączniku nr 5:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **5_1MN,**
 - b) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **5_1U,**
 - c) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego symbolem **5_1RM;**
- 6) dla obszaru położonego w obrębie Mórka, określonego na załączniku nr 6:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **6_1MN,**
 - b) teren zieleni, oznaczony symbolem **6_1Z;**
- 7) dla obszaru położonego w obrębie Mórka, określonego na załączniku nr 7:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **7_1MN,**
 - b) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **7_1ZP;**
- 8) dla obszaru położonego w obrębie Ostrowo, określonego na załączniku nr 8:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **8_1MN/U, 8_2MN/U, 8_3MN/U, 8_4MN/U i 8_5MN/U,**
 - b) tereny obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **8_1P/U, 8_2P/U,**
 - c) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: **8_1RM,**

- d) teren rolniczy, oznaczony symbolem **8_1R**,
- e) teren zieleni, oznaczony symbolem **8_1Z**,
- f) teren lasów, oznaczony symbolem **8_1ZL**,
- g) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **8_1KDD, 8_2KDD, 8_3KDD**;
- 9) dla obszaru położonego w obrębie Śrem, określonego na załączniku nr 9: teren parkingów i garaży, oznaczony symbolem **9_1KP**;
- 10) dla obszaru położonego w obrębie Śrem, określonego na załączniku nr 10: teren obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **10_1P/U**;
- 11) dla obszaru położonego w obrębie Pełczyn, określonego na załączniku nr 11:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **11_1MN**,
 - b) teren zieleni, oznaczony symbolem **11_1Z**;

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i wiat zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy dachu głównego mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) części budynków takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) zadaszenia wejściowe mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) możliwość lokalizacji budynków na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 3) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach.

2. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu, z zastrzeżeniem pkt 2 i pkt 3;
- 2) rozbudowę budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
- 3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu, przy czym dopuszcza się nadbudowę również części budynków wykraczających przed wyznaczone linie zabudowy w istniejącym obrysie;
- 4) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
 - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy,
 - b) gdy niedotrzymane są wymagania dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
 - c) zachowania istniejącej funkcji budynków lub ich części, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję.

3. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

- 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych oraz materiałów naturalnych drewna i ceramiki;
- 2) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku;

- 3) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej elewacji;
- 4) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
- 2) konstrukcji imitujących dach stromy na budynkach;
- 3) garaży blaszanych;
- 4) obiektów budowlanych z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przeszł ogrodzeniowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.

5. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

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

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 3) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności, zbiorniki na deszczówkę, np. beczki, studnie chłonne, oczka wodne, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, zielone dachy, ogrody deszczowe: ogrody z roślinnością oczyszczającą wodę i wiążącą wodę na długo w glebie;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych lub przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - d) **ZP** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 7) uwzględnienie stosowania środków technicznych zmniejszających możliwe uciążliwości akustyczne wewnątrz budynków i na terenach, związane z funkcjonowaniem drogi wojewódzkiej nr 434, w przypadku lokalizacji inwestycji wymagających spełnienia standardów akustycznych na terenach: **8_1RM**, **8_1MN/U**, **8_3MN/U**, **8_5MN/U**.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz inwestycji realizowanych na terenach **P/U**, gdzie dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) stacji paliw;
- 4) punktów dystrybucji paliw, z wyjątkiem terenów **P/U** oraz z wyjątkiem stacji ładowania, lokalizowanych jako urządzenia wolnostojące lub montowanych na ścianach budynków;

- 5) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 6) stacji napraw i obsługi pojazdów oraz myjni samochodowych, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 7) usług demontażu pojazdów i maszyn, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 8) usług składowania odpadów, złomowania lub przeładunku złomu;
- 9) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 10) składów otwartych (lokalizowanych poza budynkami) z wyjątkiem terenów P/U;
- 11) handlu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 12) stanowisk postojowych na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody, których lokalizacja przebiega poza obszarami gruntów rolnych klas I-III.

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

- 1) ochronę konserwatorską budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z oznaczeniem na rysunku na załączniku nr 1, poprzez zachowanie charakterystycznej bryły, formy dachu, wystroju i kompozycji elewacji oraz formy stolarki okiennej i drzwiowej;
- 2) ochronę konserwatorską zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP 59-28/104 zgodnie z oznaczeniem na rysunku na załączniku nr 11;
- 3) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 7. Dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 1, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami: 1_1MN, 1_2MN, 1_3MN, 1_4MN, 1_5MN, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m², w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
 - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

- f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²,
- g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
- takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
- dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym położonych poza granicą planu.

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

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem:
 - a) terenów 1_1KDW, 1_2KDW, 1_3KDW, 1_5KDW: 8,0 m z poszerzeniami na ścieżka narożne i plac do zawracania pojazdów,
 - b) terenu 1_4KDW: od 3,0 m do 8,0 m z poszerzeniami na ścieżka narożne;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) jezdni i dróg dla pieszych albo pieszo-jezdni,
 - b) dróg dla rowerów,
 - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - e) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 10. Dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 2, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 2_1MN, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,

- b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m², w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
 - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 900 m²,
 - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
 - h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
 - i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym położonych poza granicą planu.

§ 11. Dla obszaru położonego w obrębie Dąbrowa, określonego na załączniku nr 3, ustala się z ograniczeniami wynikającymi z lokalizacji terenu w granicy Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego "Łęgi Mechlińskie":

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **3_1MN**, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m², w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,

- b) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m,
- c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
- d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 800 m²,
- g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinny,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym położonych poza granicą planu.

§ 12. Dla obszaru położonego w obrębie Binkowo, określonego na załączniku nr 4, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **4_1MN**, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m², w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,5 m,
 - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
 - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,

- parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
- dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinym,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, położonych poza granicą planu.

§ 13. Dla obszaru położonego w obrębie Binkowo, określonego na załączniku nr 5, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **5_1MN**, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m², w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
 - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²,
 - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
 - h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinym,

i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, położonych poza granicą planu.

§ 14. Dla obszaru położonego w obrębie Binkowo, określonego na załączniku nr 5, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczonego symbolem **5_1RM**, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) budynków inwentarskich, produkcji rolniczej i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnim,
 - d) garaży,
 - e) wiat,
 - f) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m², w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
 - c) wysokość budynków inwentarskich, produkcji rolniczej i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnim nie większą niż 12,0 m,
 - d) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,7,
 - e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
 - h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - jedno stanowisko w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnim,
 - i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, położonych poza granicą planu.

§ 15. Dla obszaru położonego w obrębie Binkowo, określonego na załączniku nr 5, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **5_1U**, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) budynków usługowych mieszczących:
 - usługi fryzjerskie i kosmetyczne,

- usługi biurowe,
- handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,

b) garaży;

2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- a) wysokość budynków usługowych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m,
- b) wysokość garaży nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
- c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
- d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²,
- g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - parterowymi częściami budynków usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku usługowego,
 - garażami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu, przy czym gdy sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy pięć, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej położonej poza granicą planu.

§ 16. Dla obszaru położonego w obrębie Mórka, określonego na załączniku nr 6, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **6_1MN**, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m², w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
 - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1200 m²,

g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:

- takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
- parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,

h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:

- dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinym,

i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych położonych poza granicą planu.

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

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

§ 18. Dla obszaru położonego w obrębie Mórka, określonego na załączniku nr 7, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 7_1MN, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej,
 - b) jednego garażu albo jednego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - c) jednej wiaty o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m²,
 - d) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m², w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
 - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1500 m²,
 - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,

- parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
- dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinym,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej, położonej poza granicą planu.

§ 19. Dla obszaru położonego w obrębie Mórka, określonego na załączniku nr 7, ustala się:

- 1) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **7_1ZP**, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
- a) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - b) wiat i hangarów do przechowywania łodzi, kajaków, sprzętu wodnego i wyposażenia urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - c) zieleni;
 - d) dróg dla pieszych i dróg dla rowerów;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 5,0 m;
 - b) wysokość wiat i hangarów nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 4,5 m,
 - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,05,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 4000 m²,
 - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° lub dachy płaskie,
 - h) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej, położonej poza granicą planu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i stanowisk postojowych.

§ 20. Dla obszaru położonego w obrębie Ostrowo, określonego na załączniku nr 8, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **8_1MN/U**, **8_2MN/U**, **8_3MN/U**, **8_4MN/U** i **8_5MN/U**, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej, w którym dopuszcza się lokalizację usług o powierzchni większej niż 30% powierzchni całkowitej budynku oraz nie więcej niż jeden lokal mieszkalny,
 - b) budynków usługowych wolnostojących, w tym mieszczących handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 200 m²,
 - c) budynków magazynowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 200 m²,
 - d) garaży, budynków gospodarczych i wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²,

- e) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 100 m², w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych, magazynowych i wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m,
 - c) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
 - d) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²,
 - g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno-usługowych i usługowych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku,
 - budynkami magazynowymi, gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;
 - h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu, w tym funkcji usługowych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - jedno stanowisko na każde cztery osoby pracujące na najliczniejszej zmianie w budynkach magazynowych,
 - w przypadku, gdy obliczona według tiret pierwsze, drugie i trzecie, liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy pięć, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - i) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizacji nowych zjazdów na drogę wojewódzką nr 434, przylegającą do granicy obszaru objętego planem.

§ 21. Dla obszaru położonego w obrębie Ostrowo, określonego na załączniku nr 8, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **8_1P/U** i **8_2P/U**, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
- a) budynków produkcyjnych,
 - b) budynków składów,
 - c) budynków magazynowych,
 - d) budynków biurowych,
 - e) budynków usługowych,
 - f) budynków mieszczących handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 1000 m²,

- g) budowli związanych z funkcją terenu,
 - h) stanowisk postojowych naziemnych lub w bryle budynków;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków, nie większą niż 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) wysokość budynków innych niż biurowe na terenie **2P/U** nie większą niż 12,0 m,
 - c) wysokość budynków biurowych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,0 m,
 - d) wysokość budowli do 20,0 m,
 - e) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,0,
 - f) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m²,
 - i) dachy płaskie lub dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°,
 - j) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dwa stanowiska na dziesięć osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach,
 - k) w przypadku, gdy obliczona według lit. j, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy pięć, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - l) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych, przy czym zakazuje się bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką nr 434.

§ 22. Dla obszaru położonego w obrębie Ostrowo, określonego na załączniku nr 8, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonego symbolem **8_1RM**, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej,
 - b) budynków gospodarczych,
 - c) budynków inwentarskich, produkcji rolniczej i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,
 - d) garaży,
 - e) wiat,
 - f) funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m², w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,5 m,
 - b) wysokość garaży, budynków gospodarczych i wiat nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,5 m,
 - c) wysokość budynków inwentarskich, produkcji rolniczej i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym nie większą niż 12,0 m,

- d) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,
- h) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - jedno stanowisko w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym,
- i) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych, przy czym zakazuje się bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką nr 434.

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

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

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

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

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem:
 - a) terenu 8_1KDD: od 7,6 m do 10,0 m, z poszerzeniami o ścięcia narożne,
 - b) terenu 8_2KDD: od 7,2 m do 10,0 m z poszerzeniami o ścięcia narożne,

- c) terenu **8_3KDD**: 10,0 m z poszerzeniami o ścięcia narożne;
- 2) możliwość lokalizacji:
- a) jezdni i dróg dla pieszych albo pieszo-jezdni,
 - b) dróg dla rowerów,
 - c) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - e) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 27. Dla obszaru położonego w obrębie Śrem, określonego na załączniku nr 9, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu parkingów i garaży, oznaczonego symbolem **9_1KP**, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
- a) budynków garaży wielostanowiskowych,
 - b) stanowisk postojowych naziemnych;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m,
 - b) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,05, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,7,
 - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1800 m²;
 - f) dachy płaskie,
 - g) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej dowolną, w zależności od potrzeb,
 - h) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, poprzez istniejący zjazd i działkę sąsiednią o nr ewid. 236/60.

§ 28. Dla obszaru położonego w obrębie Śrem, określonego na załączniku nr 10, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych składów i magazynów lub zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **10_1P/U**, możliwość lokalizacji na działce budowlanej:
- a) budynków produkcyjnych,
 - b) budynków składów,
 - c) budynków magazynowych,
 - d) budynków biurowych,
 - e) budynków usługowych, w tym z zakresu demontażu lub serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa lub stacji napraw i obsługi pojazdów,
 - f) budynków mieszczących handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 2000 m²,
 - g) budowli związanych z funkcją terenu,
 - h) stanowisk postojowych naziemnych lub w bryle budynków;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków nie większą niż 16,0 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) wysokość budynków biurowych nie większą niż pięć kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 25,0 m,

- c) wysokość budowli nie większej niż 45,0 m,
- d) intensywność zabudowy od 0,0 do 2,0, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 1,5,
- e) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- g) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 5000 m²,
- h) dachy płaskie,
- i) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej nie mniejszą niż:
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży lokali handlowych,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - dwa stanowiska na dziesięć osób pracujących na najliczniejszej zmianie w budynkach produkcyjnych, składach i magazynach,
- j) w przypadku, gdy obliczona według lit. i, sumaryczna liczba stanowisk postojowych na działce budowlanej przekroczy pięć, obowiązuje zapewnienie jednego stanowiska postojowego przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- k) obsługę komunikacyjną z przyległej drogi publicznej, znajdującej się poza granicą planu, za pomocą istniejącego zjazdu, dojazdu i drogi serwisowej,
- l) lokalizację strefy zieleni izolacyjnej w miejscu oznaczonym na rysunku, przy czym jako zielenią izolacyjną należy rozumieć obszar zieleni składający się w co najmniej 50 % z roślin zimozielonych, o pokroju zwartym na całej wysokości, przy czym w momencie wykonywania nasadzeń wszystkie rośliny muszą mieć nie mniej niż 1,5 m wysokości.

§ 29. Dla obszaru położonego w obrębie Pelczyn, określonego na załączniku nr 11, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **11_1MN**, możliwość:
 - a) zachowania istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych zgodnie z parametrami ustalonymi w pkt 2,
 - c) lokalizacji funkcji usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m², w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 8,5 m,
 - b) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,45, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,3,
 - c) powierzchnię zabudowy nie większą niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 2800 m²,
 - f) dachy strome o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy danego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - garażami, budynkami gospodarczymi i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m,

g) liczbę stanowisk postojowych na działce budowlanej, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:

- dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług i powierzchni sprzedaży handlu w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,

h) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej, położonej poza granicą planu, za pośrednictwem istniejących dojazdów.

§ 30. Dla obszaru położonego w obrębie Pelczyn, określonego na załączniku nr 11, ustala się w zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenu zieleni, oznaczonego symbolem 11_1Z:

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

§ 31. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia części obszaru objętego planem w granicy:
 - a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin, określonego na załącznikach nr 1, 2, 3 i 4;
 - b) obszaru SOO Natura 2000 Rogalińska Dolina Warty PLH300012, określonego na załączniku nr 3;
 - c) Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego "Łęgi Mechlińskie", określonego na załączniku nr 3;
- 2) uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w oznaczonych na załączniku nr 1, granicy krajowego łądowego korytarza ekologicznego poprzez:
 - a) realizację ogrodzeń w taki sposób, by nie stanowiły bariery migracyjnej dla małych zwierząt, z wolną przestrzenią pomiędzy siatką, a ziemią, wynoszącą co najmniej 10 cm, bez ostrych krawędzi mogących powodować okaleczenia u przemieszczających się ssaków, płazów i gadów,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z podmurówką lub gęstą siatką, która uniemożliwiałaby migracje, żerowanie płazów i małych ssaków.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) pasy ochrony funkcyjnej terenów wokół istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, których szerokość wynosi 7,5 m na każdą stronę od osi linii, w których obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej na trasie linii i lokalizacja obiektów budowlanych uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii.

§ 33. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicą planu;

2) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się dostęp do terenów z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, w tym zlokalizowanych poza granicą planu, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) stanowisk postojowych dostępnych bezpośrednio z dróg publicznych znajdujących się poza granicami planu;
- 2) stanowisk postojowych zależnych, rozumianych jako stanowiska dostępne poprzez inne stanowisko postojowe;
- 3) skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg.

§ 34. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci lub urządzeń wodociągowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci lub urządzeń gazowych;
- 8) zaopatrzenie energią elektryczną oraz ciepło z sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 9) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych.

2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym wolnostojące urządzenia fotowoltaiczne można lokalizować wyłącznie jako mikroinstalacje.

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

- 1) ogrodzeń wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 2,0 m;
- 2) szyldów:
 - a) na terenach **MN** i **MN/U**, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się nie więcej niż jednego szyldu na podmiot wykonujący tam działalność gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 1,0 m² na elewacji budynku lub 1,0 m² na ogrodzeniu,
 - b) na terenach **P/U** i **U**, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż dwóch szyldów na podmiot wykonujący tam działalność gospodarczą, przy czym łączna powierzchnia wszystkich szyldów nie może przekraczać 4,0 m² na elewacji budynku lub 4,0 m² na ogrodzeniu;
- 3) reklam:
 - a) na terenach **MN/U** i **U**, gdzie na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację nie więcej niż jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na elewacji budynku i nie więcej niż jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2,0 m² na ogrodzeniu,
 - b) na terenach **P/U**, gdzie dopuszcza się ich lokalizację:
 - na elewacjach budynków, przy czym łączna powierzchnia reklamy na jednej elewacji nie może być większa niż 3,0 m²,

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

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

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

§ 37. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Przewodnicząca Rady
(-) Katarzyna Sarnowska

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBACH: DĄBROWA, BINKOWO, OSTROWO, PEŁCZYN, MÓRKA I ŚREM**

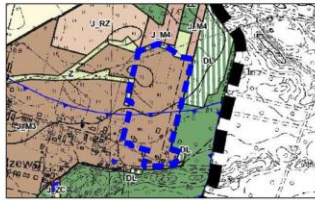
Załączniki do uchwały
Nr 569/XLIX/2023
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 12 grudnia 2023 r.

Załącznik nr 1

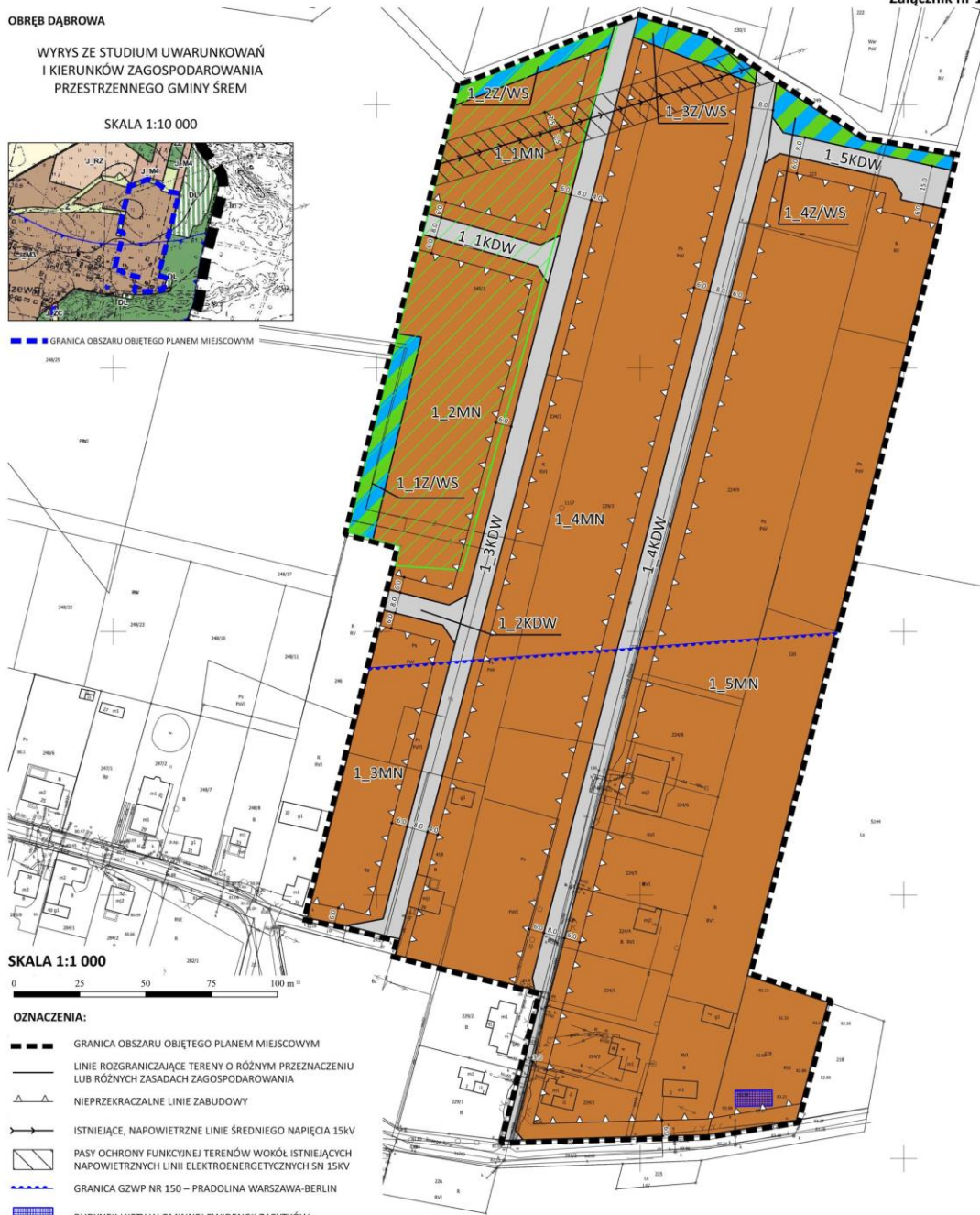
OBRĘB DĄBROWA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

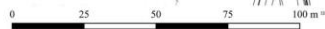
SKALA 1:10 000



■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



SKALA 1:1 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKAZALNE LINIE ZABUDOWY
- ISTNIEJĄCE, NAPOWIETRZNE LINIE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15KV
- PASY OCHRONY FUNKCJINEJ TERENÓW WOKÓŁ ISTNIEJĄCYCH NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN 15KV
- GRANICA GZWP NR 150 – PRADOLINA WARSZAWA-BERLIN
- BUDYNEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- KRAJOWY ŁĄDOWY KORYTARZ EKOLOGICZNY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- Z/Ws TERENY ZIELENI, ŁĄK I PASTWISK ORAZ WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH: DĄBROWA, BINKOWO, OSTROWO, PEŁCZYN, MÓRKA I ŚRÉM

OBRĘB DĄBROWA



Załącznik nr 2

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚRÉM

SKALA 1:5 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBACH: DĄBROWA, BINKOWO, OSTROWO, PEŁCZYN, MÓRKA I ŚREM**

OBRĘB DĄBROWA



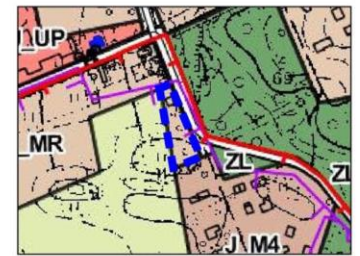
- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

CAŁY OBSZAR POKAZANY NA NINIJSZYM ZAŁĄCZNIKU
POŁOŻONY JEST W GRANICY GZWP NR 150 – PRADOLINA WARSZAWA-BERLIN
CAŁY OBSZAR POKAZANY NA NINIJSZYM ZAŁĄCZNIKU POŁOŻONY
JEST W GRANICY:
- OBSZARU NATURA 2000 ROGALIŃSKA DOLINA WARTY (PLH300012)
- ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "ŁĘGI MECHLIŃSKIE"

Załącznik nr 3

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:5 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Przewodnicząca Rady
Katarzyna Sarnowska

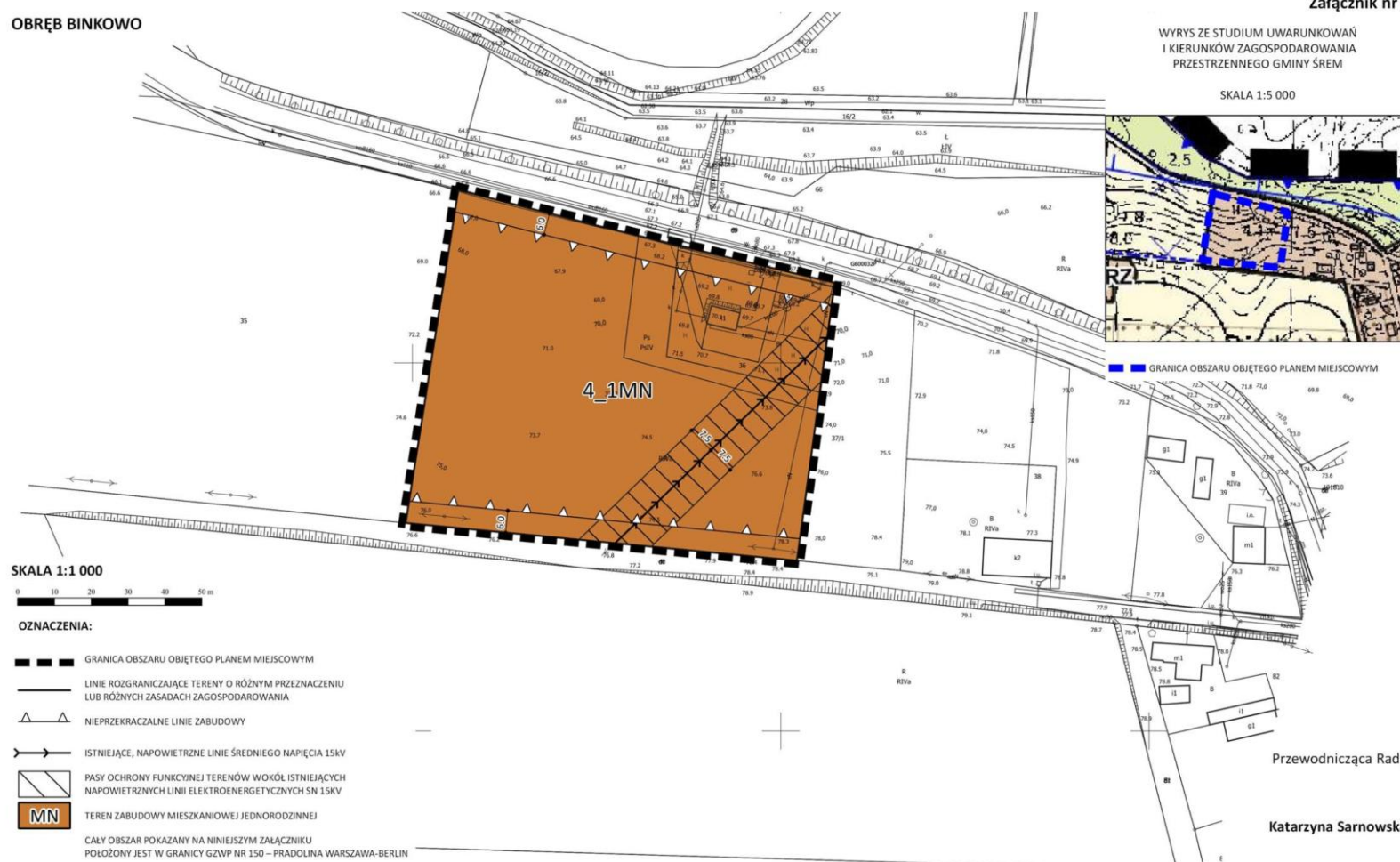
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBACH: DĄBROWA, BINKOWO, OSTROWO, PEŁCZYN, MÓRKA I ŚREM**

OBRĘB BINKOWO

Załącznik nr 4

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:5 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBACH: DĄBROWA, BINKOWO, OSTROWO, PEŁCZYN, MÓRKA I ŚREM**

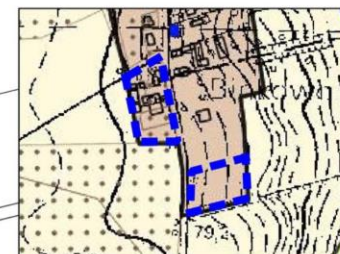
OBRĘB BINKOWO



Załącznik nr 5

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:5 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBACH: DĄBROWA, BINKOWO, OSTROWO, PEŁCZYN, MÓRKA I ŚREM**

OBRĘB MÓRKA

Załącznik nr 6

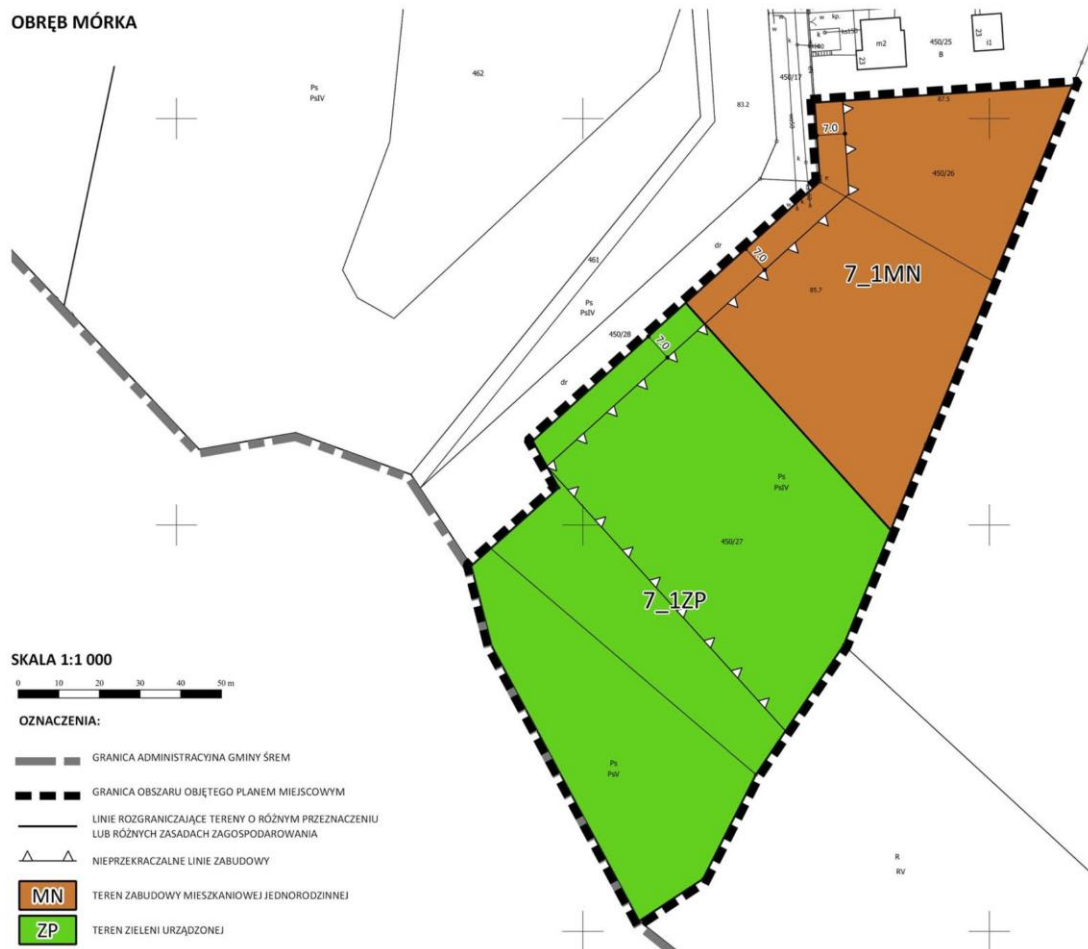
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:5 000



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH: DĄBROWA, BINKOWO, OSTROWO, PEŁCZYN, MÓRKA I ŚREM

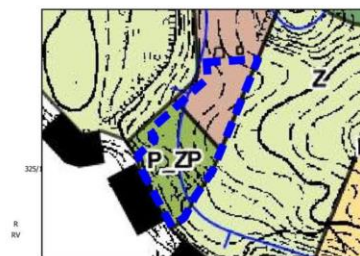
OBRĘB MÓRKA



Załącznik nr 7

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:5 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIJSCOWYM

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

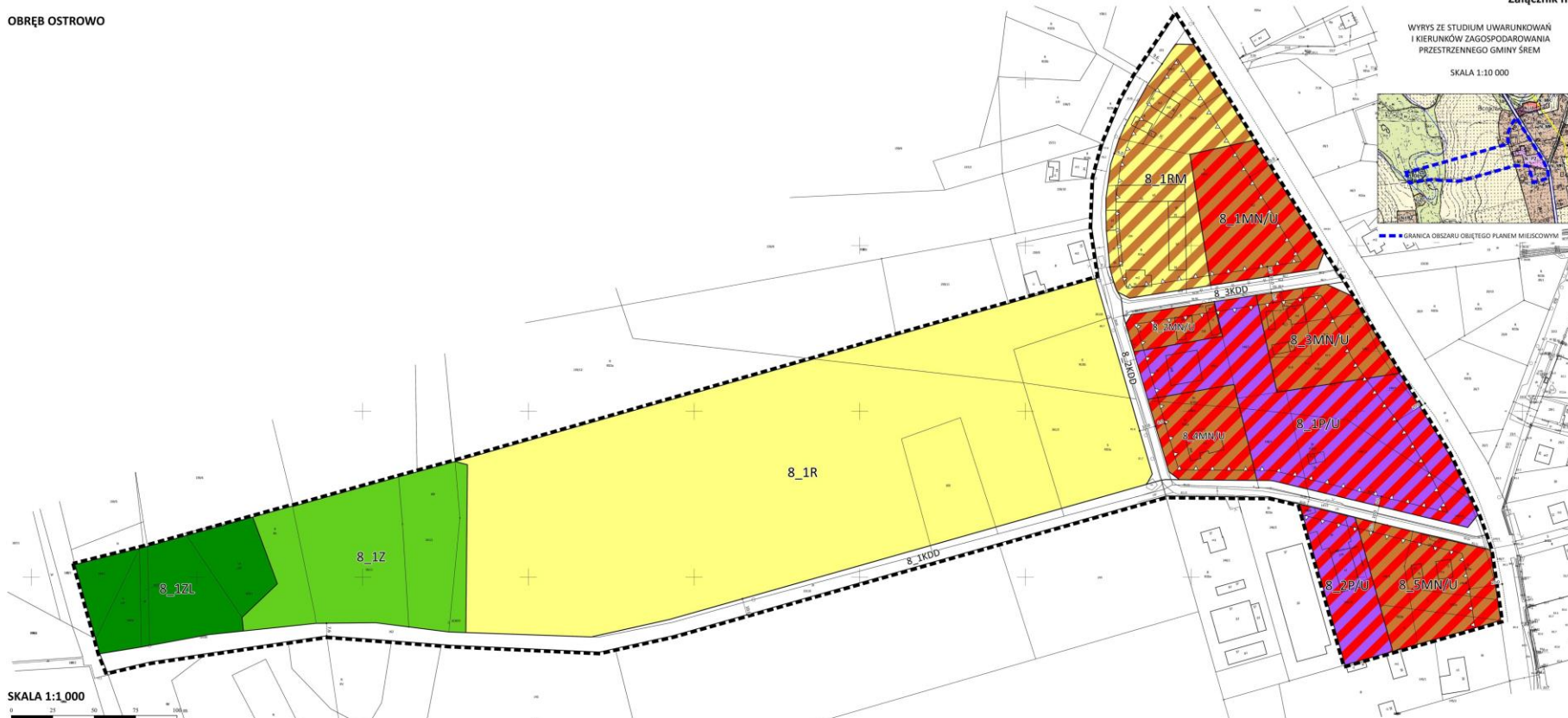
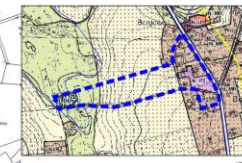
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W OBRĘBACH: DĄBROWA, BINKOWO, OSTROWO, PEŁCZYN, MÓRKA I ŚREM

OBRĘB OSTROWO

Załącznik nr 8

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:10 000



SKALA 1:1,000

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ▲ NIEPRZEKAZALNE LINE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY OBSZTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANICH I OGRODNICZYCH
- TEREN ROLNICZY
- TEREN ZIELENI
- TEREN LASÓW
- TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- OZNACZENIA INFORMACYJNE
- KRAJEDRĘŻ JEZDNI

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

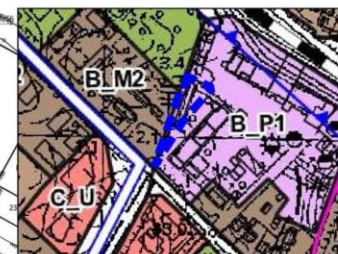
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBACH: DĄBROWA, BINKOWO, OSTROWO, PEŁCZYŃ, MÓRKA I ŚREM**

OBRĘB ŚREM

Załącznik nr 9

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:5 000



■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



SKALA 1:1 000



OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- KP TEREN PARKINGÓW I GARAŻY

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBACH: DĄBROWA, BINKOWO, OSTROWO, PEŁCZYN, MÓRKA I ŚREM**

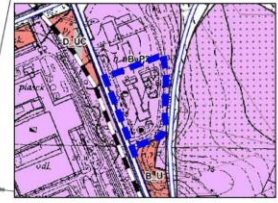
OBRĘB ŚREM



Załącznik nr 10

WYRYS ZE STUDIUM LIWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

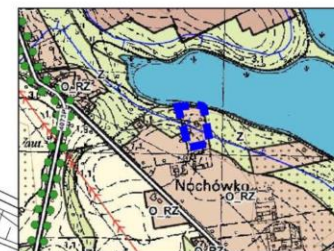
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBACH: DĄBROWA, BINKOWO, OSTROWO, PEŁCZYN, MÓRKA I ŚREM**

OBRĘB PEŁCZYN

Załącznik nr 11

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM



Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 12 do uchwały Nr 569/XLIX/2023
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 12 grudnia 2023 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 w obrębach: Dąbrowa, Binkowo, Ostrowo, Pełczyn, Mórka i Śrem, ze względu na brak uwag.

Przewodnicząca Rady
Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr 569/XLIX/2023
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 12 grudnia 2023 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. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych (wykup gruntu, nawierzchnia, oświetlenie, kanalizacja deszczowa) prowadzone będą przez gminę;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej (wyposażenie w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej) prowadzone będą przez właściwy podmiot (Śremskie Wodociągi Sp. z o. o.);
- 3) 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.

Przewodnicząca Rady
Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 14 do uchwały Nr 569/XLIX/2023

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 12 grudnia 2023 r.

Zalacznik14.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego