

*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu
w terminie: od 24.10.2014 r. do 21.11.2014 r.
dyskusja publiczna: 18.11.2014 r.
uwagi przyjmowane do: 10.12.2014 r.*

- projekt-
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
rejonu ul. Wiejskiej w Śremie**

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

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Wiejskiej w Śremie, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 r., zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, opracowana w skali 1:1000, zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Wiejskiej w Śremie”, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 768, poz. 1133.

§ 2. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu; przy czym dopuszcza się wysunięcie poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, takich elementów budynku, jak: okap, gzyms, balkon, taras, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia, wykusz, lukarna;
- 2) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 3) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 4) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami nie będący szyldem ani tablicą informacyjną;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej nie przekracza 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej przekracza 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która w miejscu lokalizacji nie powoduje przekroczenia norm i standardów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych ścian w stanie wykończonym wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej i powierzchni działki budowlanej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;

- 3) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **ZI**;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 5) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

§ 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:
 - a) zachowanie, istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu, budynków, ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów lub ich rozbiórkę. W przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się zachowanie funkcji, wysokości i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z liniami zabudowy i pozostałymi ustaleniami niniejszego planu,
 - b) lokalizację:
 - obiektów małej architektury,
 - urządzeń budowlanych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - ogrodzeń ażurowych,
 - tablic informacyjnych,
 - sztyldów wolno stojących, na elewacjach budynków i na ogrodzeniach, przy czym powierzchnia sztyldu nie może być większa niż 1 m² a wysokość sztyldu wolno stojącego nie może być większa niż 3 m,
 - reklam wolno stojących lub na elewacjach budynków wyłącznie na terenie U, przy czym powierzchnia reklamy nie może być większa niż 3 m² a wysokość reklamy wolno stojącej nie może być większa niż 4 m;
 - c) możliwość wydzielania działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz działek przeznaczonych pod poszerzenie nieruchomości sąsiednich;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z wypełnieniem z betonowych elementów prefabrykowanych.

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

- 1) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenu **MW**: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenu **U**:
 - w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży: jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - w przypadku lokalizacji domów opieki społecznej: jak dla terenów domów opieki społecznej,
 - w przypadku lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem możliwości ich zagospodarowania na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu **KDD** do kanalizacji deszczowej;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu **KDW** do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem możliwości stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej na obszarze objętym planem, 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 zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych mieszczących usługi nieuciążliwe, w tym handlowe, budynków zamieszkania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej, budynków magazynowych;
- 2) powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m² w każdym budynku handlowym;
- 3) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m;
- 4) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 5) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
 - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 40 % powierzchni całkowitej elewacji;
- 6) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50 % powierzchni terenu inwestycji;
- 7) teren biologicznie czynny – minimum 20 % powierzchni terenu inwestycji;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 1,50;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 3000 m²;
- 10) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych – minimum 1 miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej budynku.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem ich remontu i przebudowy;
- 2) zakaz rozbudowy;
- 3) 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 każdej elewacji;
- 4) teren biologicznie czynny – minimum 25 % powierzchni terenu **MW**;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 300 m²;
- 6) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla

samochodów osobowych – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;

- 7) możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie **MW** w liniach rozgraniczających z terenem **U**.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **ZI** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zachowanie dostępu do wód powierzchniowych.

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

§ 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 nakaz:

- 1) uwzględniania w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszystkich budowli o wysokości równej i większej niż 50 m npt, przed uzyskaniem 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 na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

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

- 1) klasyfikację drogi publicznej **KDD** – droga klasy dojazdowej;
- 2) szerokości dróg **KDD** i **KDW** w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) drogowych obiektów inżynierskich,
 - b) ścieżek rowerowych,
 - c) zatok przystankowych i miejsc postojowych na terenie **KDD**,
 - d) zjazdów na działki z terenów **KDD** i **KDW**;
- 4) podstawową dostępność komunikacyjną obszaru planu od strony drogi **KDD** (ul. Wiejska) lub ul. Gostyńskiej – odcinka będącego drogą gminną, poza obszarem istniejącego skrzyżowania ul. Gostyńskiej z ul. Stanisława Staszica, bez ingerencji w istniejącą w obszarze skrzyżowania organizację ruchu drogowego na drodze wojewódzkiej nr 432,
- 5) zakaz lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (zjazdów, skrzyżowań) do drogi wojewódzkiej nr 432;
- 6) lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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