

**- projekt -  
UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla drogi położonej we wsi Szymanowo**

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.<sup>1</sup>) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla drogi położonej we wsi Szymanowo, 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 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r. oraz uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r.), zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla drogi położonej we wsi Szymanowo, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek.

---

<sup>1</sup> Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777 i poz. 1830.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°;
- 2) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy z kalenicą o jednakowym kącie nachylenia połąci dachowych 45°±2°;
- 3) „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizację budynków, zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) „ogrodzeniu ażurowym” – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 %;
- 6) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy na płaszczyznę terenu zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym;
- 7) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych;
- 8) „ustawie” – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **U/MN**;
- 2) tereny zieleni i wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone symbolami: **1Z/WS** i **2Z/WS**;
- 3) tereny lasów, oznaczone symbolami: **1ZL**, **2ZL** i **3ZL**;
- 4) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW** i **3KDW**.

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

- 1) zasady projektowania kolorystyki budynków:
  - a) kolory dominujące – odcienie szarości, bieli i odcienie kolorów naturalnych drewna i ceramiki,
  - b) wprowadzanie kolorów uzupełniających dla:
    - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,
    - podkreślenia detali architektonicznych,
  - c) kolorystyka dachów stromych w odcieniach czerwieni i szarości.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) dojeżdż i dojazdów;
- 2) budynków lub budowli na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 3) obiektów małej architektury:
  - a) wysokości nie większej niż 3,0 m,
  - b) z dowolnych materiałów;
- 4) tablic informacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi i systemem oznaczeń przyjętym w gminie;
- 5) sztyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu warunków odległości określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych dla sytuowania obiektów budowlanych, na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 310, znajdującej się poza granicami obszaru planu;
- 6) ogrodzeń ażurowych z metalu, drewna, klinkieru lub ceramiki tynkowanej o wysokości nie większej niż 1,5 m.

3. Dopuszcza się:

- 1) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz służących poszerzeniu nieruchomości sąsiednich;
- 2) rozbiórkę, rozbudowę, przebudowę lub zachowanie istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów. W przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się zachowanie wysokości i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
- 3) wyłącznie rozbiórkę, przebudowę lub zachowanie istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu budynków o funkcji niezgodnej z ustaleniami planu, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów. W przypadku przebudowy ustala się zachowanie sposobu użytkowania i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy;
- 2) ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) atrap dachów stromych na budynkach.

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

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków, w postaci wód opadowych i roztopowych, z powierzchni szczelnych do kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu, jeśli wymagają tego przepisy odrębne;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 7) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie U/MN jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 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 terenu zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem U/MN ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków usługowych;
- 2) wydzielania lokali mieszkalnych w budynkach usługowych, w liczbie nie większej niż dwa lokale mieszkalne w budynku usługowym;

- 3) budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 4) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej tych budynków;
- 5) garaży wyłącznie wbudowanych lub przybudowanych do budynków usługowych lub mieszkalnych jednorodzinnych;
- 6) kondygnacji podziemnych w budynkach, w tym kondygnacji przeznaczonych na garaż podziemny;
- 7) miejsc do parkowania;
- 8) urządzeń budowlanych, związanych z budynkami sytuowanymi na terenie;
- 9) reklam w formie tablic reklamowych wolnostojących lub umieszczonych na ścianach budynków – o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu warunków odległości określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych dla sytuowania obiektów budowlanych, na terenach przyległych do drogi wojewódzkiej nr 310, znajdującej się poza granicami obszaru planu.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
- 2) wysokość garaży – nie większą niż 4,5 m;
- 3) intensywność zabudowy:
  - a) w przypadku lokalizacji wyłącznie kondygnacji nadziemnych budynków w przedziale od 0,0 do 0,8;
  - b) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnych budynków w przedziale od 0,0 do 1,2;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:
  - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m,
  - c) garażami;
- 7) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku;
- 8) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 25 % powierzchni terenu;
- 9) prostopadły lub równoległy kierunek sytuowania budynków i budowli w stosunku do drogi **KDL**;

10) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 700 m<sup>2</sup> z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 1;

11) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażu, nie mniejszą niż:

- a) 2 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowych,
- b) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny.

3. Zakazuje się lokalizacji garaży na drugiej kondygnacji nadziemnej budynków.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni oraz wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych symbolem **Z/WS** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budowli i urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych;
- 2) dojazdów służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnym i porządkowym;
- 3) obiektów małej architektury, służących rekreacji lub utrzymaniu porządku;
- 4) zieleni.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania: teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 80 % powierzchni terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) budynków;
- 2) reklam.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolem **ZL** ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) zachowanie i użytkowanie terenów leśnych;
- 2) dolesienie terenów.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) dojeżdż i dojazdów, służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnym i porządkowym;
- 2) obiektów małej architektury, służących rekreacji lub utrzymaniu porządku.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) budynków;
- 2) reklam.

§ 11. 1. Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **KDL** ustala się:

- 1) klasę drogi lokalną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m na odcinku położonym pomiędzy terenami **U/MN** i **1ZL** oraz 12,0 m z poszerzeniem w miejscu skrzyżowania z drogą **KDD** na odcinku położonym pomiędzy terenem **U/MN** a granicą obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – jezdnia z dwoma pasami ruchu i co najmniej jednostronnym chodnikiem, z dopuszczeniem rezygnacji z chodnika w miejscach ograniczeń terenowych i po stronie terenów niezabudowanych;
- 4) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 2) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań.

§ 12. 1. Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem **KDD** ustala się:

- 1) klasę drogi dojazdową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego – jezdnia z dwoma pasami ruchu i co najmniej jednostronnym chodnikiem;
- 4) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 5) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 2) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań.

§ 13. 1. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu **1KDW** 10,0 m, zgodnie z rysunkiem,
  - b) dla terenu **2KDW** 5,9 m z poszerzeniem przy zjeździe na teren **KDD**, zgodnie z rysunkiem,
  - c) dla terenu **3KDW** od 4,9 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego – pieszo-jezdni z dopuszczeniem podziału na jezdnie i chodniki;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 2) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§ 14. 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 nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) połączenie z układem zewnętrznym - drogą wojewódzką nr 310 poprzez tereny kolejowe znajdujące się poza obszarem planu;
- 2) lokalizację miejsc do parkowania dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nawierzchnie trwałe dla miejsc do parkowania lokalizowanych na terenie;



2. Ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, przy czym zakazuje się lokalizowania nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 310, znajdującej się poza granicami planu.

§ 18. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą – z urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych.

§ 19. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 20. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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