

*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu  
od 07.06.2016 r. do 07.07.2016 r.  
dyskusja publiczna: 27.06.2016 r.  
termin składania uwag: do 25.07.2016 r.*

**- 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 2016 r. poz. 778) 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.

§ 2.1. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku do 10°.

2. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwu lub wielospadowy z kalenicą o jednakowym kącie nachylenia połączeń dachowych 45°±2°.

3. Określenie „intensywność zabudowy” oznacza wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

4. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizację budynków, zgodnie z ustaleniami planu.

5. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy na płaszczyznę terenu zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym.

§ 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 lasów, oznaczone symbolami: **1ZLi 2ZL**;
- 3) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

§ 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) 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, oznaczających element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji,

z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi i systemem oznaczeń przyjętym w gminie;

5) sztyków o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup>;

6) ogrodzeń azurowych, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 %, 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 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.

§ 6.1. 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 wolno stojących lub umieszczonych na ścianach budynków – o powierzchni nie większej niż 3 m<sup>2</sup>.

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.

§ 7.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów lasów, oznaczonych symbolem **ZL** ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz możliwość dolesiania 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.

§ 8.1. 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.

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

1) klasę drogi dojazdową;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, zgodnie z rysunkiem;

3) zagospodarowanie pasa drogowego – jezdni 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.

§ 10. 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.

§ 11. 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) liczbę miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;

3) lokalizację miejsc do parkowania dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) 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.

§ 12. 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.

§ 13. Ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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