

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów położonych we wsi Zbrudzewo – etap II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), Rada Miejska w Śremie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Zbrudzewo, 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., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r.).

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowane Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Zbrudzewo;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 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.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Zbrudzewo określa rysunek planu.

§ 2. 1. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej teren.

2. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym oraz rzut zewnętrzny krawędzi wiat i hal namiotowych na powierzchnię działki budowlanej.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 5) teren ciągu pieszo – rowerowego, oznaczonego symbolem **KDWx**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**;

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

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

- 1) lokalizację budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz możliwość lokalizacji bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych związanych z obiektami infrastruktury technicznej, o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dojazdów, placów manewrowych, miejsc postojowych;

4) obiektów małej architektury.

3. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 5) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **ZP** jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN** ustala się:

- 1) lokalizację wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego garażu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub wbudowanego w budynek mieszkalny lub wolno stojącego;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 4,5 m do okapu i nie większą niż 9 m do kalenicy,
 - b) dla garaży nie większą niż 5,5 m do kalenicy;
- 5) dachy dwu- lub wielospadowe ze ścianami szczytowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem stosowania

dachów płaskich nad takimi częściami budynków, jak: wykusze i lukarny, parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m, oraz garażami;

- 6) zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasczerwonym lub grafitowym;
- 7) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego oraz szarym lub białym;
- 8) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 11) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 13) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach: minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami **U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 10 m;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe ze ścianami szczytowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25%;
- 6) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;

9) liczbę miejsc do parkowania: minimum 3 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią;
- 2) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji małej architektury;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70% powierzchni terenu.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu lasu, oznaczonego symbolem **ZL** ustala się:

- 1) zagospodarowanie związane z gospodarką leśną;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu ciągu pieszo- rowerowego, oznaczonego symbolem **KDWx** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość sytuowanie elementów infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 12. 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) odległość budynków od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 14. Dostęp do działek budowlanych z dróg wewnętrznych.

§ 15. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą – z urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

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

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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