

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

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
południowej części wsi Psarskie**

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, poz. 1566), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części wsi Psarskie, 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 miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;
- 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 określa rysunek miejscowego planu.

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

2. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej.

3. Określenie „usługi nieuciążliwe” oznacza działalność usługową, która w miejscu lokalizacji nie powoduje przekroczenia norm i standardów określonych w przepisach odrębnych.

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U i 22MN/U**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami **1U i 2U**;
- 3) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**;
- 6) tereny ciągów pieszych, oznaczone symbolami: **1KDX, 2KDX i 3KDX**;
- 7) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD i 17KDD**;
- 8) teren drogi publicznej lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku miejscowego planu.

§ 4.1 W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 50 %, z materiałów: ceramicznych, metalowych i drewnianych, o wysokości do 1,5 m.
2. Dopuszcza się:

- 1) przebudowę lub rozbudowę, istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu, budynków i obiektów, zachowanie ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów, lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
- 2) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej lub przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.
3. Ustala się następującą kolorystykę i pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych:
 - 1) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni i szarości;
 - 2) pokrycie dachów: z materiałów ceramicznych, cementowo – betonowych i bitumicznych.

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

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej oraz na terenach z istniejącą siecią o niedostatecznej przepustowości, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych na terenach **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 20MN/U, 21MN/U i 22MN/U.**

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zlokalizowanych w całości lub części na terenach: **7MN/U, 9MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 17MN/U, 18MN/U, 19MN/U, 21MN/U i 22MN/U, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 11KDD, 12KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD, 2KDX, 3KDX, ZP, ZL,** 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. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1MN/U**, **3MN/U**, **5MN/U**, **9MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U**, **15MN/U**, **17MN/U**, **18MN/U**, **19MN/U**, **21MN/U** i **22MN/U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na terenach: **1MN/U**, **3MN/U**, **5MN/U**, **15MN/U**, **17MN/U**, **19MN/U** i **22MN/U**;
- 2) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego albo w zabudowie bliźniaczej albo w zabudowie szeregowej na terenach: **9MN/U**, **11MN/U**, **12MN/U**, **13MN/U**, **14MN/U**, **18MN/U** i **21MN/U**;
- 3) lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie z usługami nieuciążliwymi, w tym handlowymi o powierzchni sprzedaży do 100,0 m²;
- 4) jednego wolno stojącego budynku gospodarczego albo garażu, o powierzchni zabudowy do 50,0 m² na terenach: **1MN/U** i **3MN/U**;
- 5) garażu, stanowiącego część budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego;
- 6) wiat o powierzchni zabudowy do 50,0 m²;
- 7) jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1,5 m² dla każdej działalności usługowej.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych albo garaży: nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) wysokość wiat: nie większą niż 3,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy na działce budowlanej:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym: nie większą niż 35%,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej: nie większą niż 40%,

- c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej: nie większą niż 50%;
- 5) intensywność zabudowy na działce budowlanej:
 - a) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym: od 0,0 do 0,7,
 - b) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej: od 0,0 do 0,8,
 - c) z budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej: od 0,0 do 1,0;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym wolno stojącym: nie mniejszą niż 1000,0 m²,
 - b) pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej: nie mniejszą niż 400,0 m²,
 - c) pod zabudowę budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie szeregowej: nie mniejszą niż 250,0 m²;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30%;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, kącie nachylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰ z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami;
- 11) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach oraz miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych:
 - a) minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
 - b) minimum jedno miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **2MN/U**, **4MN/U**, **6MN/U**, **7MN/U**, **8MN/U**, **10MN/U**, **16MN/U** i **20MN/U** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
- 2) jednego wolno stojącego budynku usługowego, wyłącznie z usługami nieuciążliwymi, w tym handlowymi o powierzchni sprzedaży do 100,0 m²;
- 3) lokalu mieszkalnego wydzielonego w budynku usługowym;
- 4) lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, zgodnie z przepisami odrębnymi, wyłącznie z usługami nieuciążliwymi, w tym handlowymi o powierzchni sprzedaży do 100,0 m²;
- 5) jednego wolno stojącego budynku gospodarczego albo garażu, o powierzchni zabudowy maksymalnie 50,0 m² na terenach: **2MN/U** i **4MN/U**;
- 6) garażu, stanowiącego część budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usługowego;
- 7) wiat o powierzchni zabudowy do 50,0 m²;
- 8) jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1,5 m² dla każdej działalności usługowej.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych albo garaży: nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 3) wysokość wiat: nie większą niż 3,0 m;
- 4) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40%;
- 5) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25%;
- 8) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, kącie nachylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów oraz nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami;
- 11) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach oraz miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę

parkingową, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych:

- a) minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny w budynku mieszkalnym jednorodzinnym,
- b) minimum jedno miejsce na jeden lokal mieszkalny wydzielony w budynku usługowym,
- c) minimum jedno miejsce na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego i lokalu usługowego.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usługowego, oznaczonego symbolem **1U** ustala się lokalizację budynków usługowych, w tym budynków z usługami handlu o powierzchni sprzedaży do 200 m².

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

- 1) wysokość budynków: nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 10,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,8;
- 4) powierzchnię działki budowlanej: nie mniejszą niż 1000 m²;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 8) liczbę miejsc do parkowania: minimum jedno miejsce na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 10. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usługowego, oznaczonego symbolem **2U** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków użyteczności publicznej: kultury, nauki, turystyki i sportu;

2) boisk sportowych, placów gier i zabaw oraz budowli i urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

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

- 1) wysokość budynków: nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 2) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 20%;
- 3) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,2;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30%;
- 5) dachy płaskie lub dwuspadowe o głównych połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, kącie nachylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 7) liczbę miejsc do parkowania: minimum 3 na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu lasu oznaczonego symbolem **ZL** oraz terenu zieleni urządzonej oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na cele powiększenia terenu lasu, położonego poza granicami miejscowego planu, przylegającego bezpośrednio do terenu **ZL** i stanowiącego z nim integralną całość;
- 2) przeznaczenie terenu na cele powiększenia terenu publicznej zieleni urządzonej oraz sportu i rekreacji, położonego poza granicami miejscowego planu, przylegającego bezpośrednio do terenu **ZP** i stanowiącego z nim integralną całość.

§ 12. 1. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** i **4KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 6,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

§ 13. Na terenach publicznych ciągów pieszych, oznaczonych symbolami: **1KDX**, **2KDX** i **3KDX** ustala się szerokość w liniach

rozgraniczających: od 6,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu.

§ 14. 1. Na terenach dróg publicznych dojazdowych, oznaczonych symbolami: **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, **4KDD**, **5KDD**, **6KDD**, **7KDD**, **8KDD**, **9KDD**, **10KDD**, **11KDD**, **12KDD**, **13KDD**, **14KDD**, **15KDD**, **16KDD** i **17KDD** oraz na terenie drogi publicznej lokalnej oznaczonej symbolem **KDL** ustala się:

- 1) klasę techniczną dla terenów **KDD**: dojazdową;
- 2) klasę techniczną dla terenu **KDL**: lokalną;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu:
 - a) dla terenów **KDD**: od 8,0 m do 13,0 m,
 - b) dla terenu **KDL**: od 11,0 m do 16,0 m.

2. Dopuszcza się lokalizowanie: obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

§ 15. 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.

§ 16. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych, dróg publicznych dojazdowych, drogi publicznej lokalnej oraz z przyległej drogi wojewódzkiej, zlokalizowanej poza granicami planu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki,
- 2) 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 własnych ujęć;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych.

*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu
od 17.08.2018 r. do 10.09.2018 r.
dyskusja publiczna: 04.09.2018 r.
termin składania uwag: do 26.09.2018 r.*

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

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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