

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

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów położonych w: Grzymysławiu, Nochowie,
Szymanowie i Zbrudzewie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60 i 235) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w: Grzymysławiu, Nochowie, Szymanowie i Zbrudzewie, 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., uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz uchwałą Nr 473/XLIX/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 października 2018 r.).

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr: 1, 2, 3, 4 – rysunki planu, opracowane w skali 1:500, 1:1 000 oraz 1:2 000;
- 2) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 6 – 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 określają rysunki planu.

§ 2.1. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania wiaty, tablicy

reklamowej, urządzenia reklamowego oraz ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu.

2. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynków na powierzchnię terenu.

3. Określenie „powierzchnia całkowita zabudowy” oznacza sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na działce budowlanej.

4. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku do 12°.

5. Określenie „usługi nieuciążliwe” oznacza działalność usługową, której obszar oddziaływania zawiera się w granicach terenu inwestycji, na którym działalność ta jest prowadzona.

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

1) przeznaczenie terenów:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN** i **2MN**,
- b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**,
- c) teren zabudowy usługowej i obsługi komunikacji, oznaczony symbolem **U/KS**,
- d) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1P/U**, **2P/U** i **3P/U**,
- e) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**,
- f) tereny zieleni, oznaczone symbolami **1Z** i **2Z**,
- g) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** i **5KDW**,
- h) teren drogi publicznej zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**,
- i) teren drogi publicznej głównej, oznaczony symbolem **KDG**;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zgodnie z rysunkami planu.

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

1) możliwość lokalizacji:

- a) obiektów małej architektury;
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

- c) wyłącznie ogrodzeń ażurowych rozumianych jako ogrodzenia, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 40%, o wysokości do 1,8 m.
- 2) zakaz stosowania ogrodzeń z przesłami z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) dopuszczenie:
 - a) przebudowy oraz rozbudowy, 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, z zastrzeżeniem § 11 pkt 1,
 - b) wydzielania działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej lub przeznaczonych na powiększenie nieruchomości sąsiednich,
 - c) lokalizacji stacji transformatorowych kontenerowych poza liniami zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych.
- 2. Ustala się następującą kolorystykę i pokrycie dachów dwuspadowych lub wielospadowych na terenach: **1MN**, **2MN** i **MN/U**:
 - 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 oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, po zagospodarowaniu terenów:
 - a) **1MN**, **2MN** i **ZP** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dopuszcza się, zgodną z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków, działalność inwestycyjną w obrębie:

- 1) wskazanych na rysunku planu stref ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, zlokalizowanych na terenach: **2P/U** i **KDZ**;
- 2) zabytkowego założenia parkowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr 50/Wlkp/A, decyzją z dnia 12.03.2001 r., ujętego w gminnej ewidencji zabytków pod nr GZ.01 jako zespół dworsko – folwarczny, zlokalizowanego na terenie **ZP**.

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **1MN** i **2MN** ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego;
 - 2) jednego wolno stojącego budynku gospodarczego albo garażu o powierzchni zabudowy do 50,0 m².
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,5 m na terenie **1MN**,
 - b) nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 9,0 m na terenie **2MN**;
 - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
 - 3) powierzchnię zabudowy:
 - a) nie większą niż 25% na terenie **1MN**,
 - b) nie większą niż 15% na terenie **2MN**;
 - 4) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 60%;
 - 5) intensywność zabudowy:
 - a) od 0,0 do 0,5 na terenie **1MN**,
 - b) od 0,0 do 0,3 na terenie **2MN**;
 - 6) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
 - a) nie mniejszą niż 1 000,0 m² na terenie **1MN**,
 - b) nie mniejszą niż 3 000,0 m² na terenie **2MN**;
 - 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, kącie nachylenia od 35° do 45°, z zastrzeżeniem pkt: 8, 9 i 10;
 - 8) dopuszczenie dachów mansardowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 60° na terenie **2MN**;

- 9) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m, przy czym powierzchnia dachu płaskiego może stanowić maksymalnie 30% rzutu dachu budynku;
- 11) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem MN/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 użytkowej do 200,0 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 użytkowej do 200,0 m²;
- 5) jednego wolno stojącego budynku gospodarczego albo garażu, o powierzchni zabudowy do 50,0 m²;
- 6) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej w postaci tablicy reklamowej o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 2,0 m² albo w postaci urządzenia reklamowego w formie wolno stojącego pylonu o wysokości nie większej niż 3,0 m i szerokości nie większej niż 1,0 m, w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takich jak: olśnienie, utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności.

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 10,5 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży: nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna i nie większą niż 6,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40%;

- 4) intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,9;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: nie mniejszą niż 1 000,0 m²;
- 6) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30%;
- 7) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o głównych połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy, kącie nachylenia połaci dachowych od 35⁰ do 45⁰, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad takimi częściami budynków mieszkalnych i usługowych, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad budynkami gospodarczymi, garażami oraz nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m;
- 10) 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 użytkowego.

§ 9. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej i obsługi komunikacji, oznaczonego symbolem **U/KS** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów budowlanych związanych ze sprzedażą paliw oraz z obsługą samochodów;
- 2) budynków usługowych - gastronomicznych;
- 3) budynków usługowych - handlowych o powierzchni sprzedaży do 500,0 m²;
- 4) budynków usługowych – biurowych;
- 5) budynków zamieszkania zbiorowego, takich jak: hotel, motel;
- 6) jednego szyldu dla każdej działalności usługowej w postaci tablicy reklamowej o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 10,0 m² albo w postaci urządzenia reklamowego w formie wolno stojącego pylonu lub masztu o wysokości nie większej niż 15,0 m i szerokości nie większej niż 2,0 m, w sposób nie powodujący uciążliwości dla

uczestników ruchu drogowego, takich jak: olśnienie, utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności.

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

- 1) wysokość obiektów budowlanych związanych ze sprzedażą paliw i obsługą samochodów: nie większą niż 12,0 m;
- 2) wysokość budynków usługowych gastronomicznych, handlowych, biurowych oraz zamieszkania zbiorowego: nie większą niż trzy kondygnacje nadziemne i nie większą niż 12,0 m;
- 3) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 40%;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 30%;
- 5) intensywność zabudowy: od 0,0 do 1,2;
- 6) dachy płaskie albo dwuspadowe lub wielospadowe, o głównych połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy i kącie nachylenia od 30° do 45°, 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, wliczając miejsca w garażach:
 - a) minimum jedno na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego związanego ze sprzedażą paliw oraz z obsługą samochodów,
 - b) minimum dwa na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego - gastronomicznego;
 - c) minimum jedno na 30,0 m² powierzchni sprzedaży budynku usługowego – handlowego, innego niż wymieniony w pkt 8 ppkt a;
 - d) minimum jedno na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego – biurowego;
 - e) minimum jedno na dwa pokoje w hotelu, motelu;
 - f) 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 terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami: **1P/U**, **2P/U** i **3P/U** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) obiektów produkcyjnych, magazynowych oraz składów;
- 2) obiektów budowlanych związanych ze sprzedażą paliw oraz z obsługą samochodów;
- 3) budynków usługowych - gastronomicznych;

- 4) budynków usługowych - handlowych o powierzchni sprzedaży do 1 000,0 m²;
- 5) budynków usługowych – biurowych;
- 6) jednego szyldu dla każdej działalności gospodarczej w postaci tablicy reklamowej o powierzchni ekspozycji reklamy nie większej niż 10,0 m² albo w postaci urządzenia reklamowego w formie wolno stojącego pylonu lub masztu o wysokości nie większej niż 15,0 m i szerokości nie większej niż 2,0 m, w sposób nie powodujący uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, takich jak: oślnienie, utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności.

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

- 1) wysokość obiektów produkcyjnych i magazynowych: nie większą 16,0 m;
- 2) wysokość obiektów budowlanych o funkcji magazynów wysokiego składowania: nie większą niż 22,0 m;
- 3) wysokość obiektów budowlanych związanych ze sprzedażą paliw oraz z obsługą samochodów: nie większą 12,0 m;
- 4) wysokość budynków usługowych gastronomicznych, handlowych i biurowych: nie większą niż 12,0 m;
- 5) powierzchnię zabudowy: nie większą niż 50%;
- 6) intensywność zabudowy: od 0,0 do 2,0;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 25%;
- 8) dachy dowolne;
- 9) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach:
 - a) minimum jedno na 3 pracowników budynku magazynowego i budynku produkcyjnego,
 - b) minimum jedno na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego związanego ze sprzedażą paliw oraz z obsługą samochodów,
 - c) minimum dwa na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego - gastronomicznego;
 - d) minimum jedno na 30,0 m² powierzchni sprzedaży budynku usługowego – handlowego, innego niż wymieniony w ppkt b,
 - e) minimum jedno na 50,0 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego – biurowego,
 - f) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

3. Dopuszcza się skanalizowanie rowu melioracyjnego zlokalizowanego na terenie **3P/U**.

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

- 1) możliwość przebudowy i remontu istniejących budynków z zastrzeżeniem § 6 pkt 2;
- 2) możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na mieszkalne jednorodzinne;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniejszą niż 80%;
- 4) liczbę miejsc do parkowania: minimum dwa miejsca na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami **1Z** i **2Z** ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** i **5KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: od 8,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkami 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.

§ 14. 1. Na terenie drogi publicznej zbiorczej, oznaczonej symbolem **KDZ** oraz terenie drogi publicznej głównej, oznaczonej symbolem **KDG** ustala się:

- 1) klasę techniczną:
 - a) zbiorczą na terenie **KDZ**,
 - b) główną na terenie **KDG**;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 4,5 m do 22,0 m, zgodnie z rysunkami 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.

§ 15. 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 ustala się, uwzględnienie warunków i ograniczeń, wynikających z lokalizacji terenów: **U/KS, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4KDW, 5KDW, KDZ** w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin.

§ 16. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, w szczególności sieci gazowej wysokiego ciśnienia DN 500 wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 76,0 m na terenach: **2P/U, 3P/U, 4KDW i KDZ**;
- 2) nakaz zgłoszenia, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

§ 17. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp do działek budowlanych:

- 1) w Grzymysławiu: z przyległej drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 2) w Nochowie: z terenów dróg wewnętrznych: **1KDW, 2KDW, 3KDW** oraz z przyległej drogi gminnej, ul. Ogrodowej, zlokalizowanej poza granicami planu, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) w Szymanowie: z przyległej drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu;
- 4) w Zbrudzewie: z terenów dróg wewnętrznych: **4KDW i 5KDW**, terenu drogi publicznej zbiorczej **KDZ** oraz z przyległych dróg gminnych, zlokalizowanych poza granicami planu.

2. Dopuszcza się możliwość zachowania istniejących zjazdów oraz lokalizacji nowych zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 432 na działki na terenie **MN/U**, na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 18. 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 wyłożony do publicznego wglądu
w dniach od 19.04.2019 r. do 13.05.2019 r.
dyskusja publiczna: 29.04.2019 r.
termin składania uwag: do 29.05.2019 r.*

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

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

*Projekt wyłożony do publicznego wglądu
w dniach od 19.04.2019 r. do 13.05.2019 r.
dyskusja publiczna: 29.04.2019 r.
termin składania uwag: do 29.05.2019 r.*

**Uzasadnienie
UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów położonych w: Grzymysławiu, Nochowie,
Szymanowie i Zbrudzewie**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 450/XLVI/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w: Grzymysławiu, Nochowie, Szymanowie i Zbrudzewie.

W granicach opracowania położone są tereny, w stosunku do których obowiązują miejscowe plany, to jest:

- 1) w Grzymysławiu: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru rynny Jeziora Grzymysławskiego – uchwała Nr 23/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 71, poz. 1228 z dnia 23 marca 2011 r.);
- 2) w Nochowie:
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Ogrodowej w Nochowie – uchwała Nr 403/XLVII/10 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 kwietnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 145, poz. 2769 z dnia 26 lipca 2010 r.),
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego we wsi Nochowo – uchwała Nr 314/XXXVIII/97 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 5 września 1997 r. (Dz. U. Woj. Poz. Nr 21 poz. 175 z dnia 21.10.1997r.);
- 3) w Szymanowie: zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem – uchwała Nr 120/XIII/99 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 24 czerwca 1999 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 49, poz. 1078 z dnia 8 lipca 1999 r.);
- 4) w Zbrudzewie:
 - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działalności gospodarczej położonego w Zbrudzewie – uchwała

Nr 306/XXXVI/09 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 kwietnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 130, poz. 2146 z dnia 2 lipca 2009 r.),

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Zbrudzewo – uchwała Nr 360/XXXVII/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 19 września 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. poz. 5678 z dnia 21 października 2013 r.),
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obwodnicy miasta Śrem i wsi Zbrudzewo – uchwała Nr 452/XL/01 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 14 grudnia 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. Nr 4, poz. 181 z dnia 10 stycznia 2002 r.).

Wejście w życie niniejszego planu miejscowego spowoduje utratę mocy obowiązującej ww. planów zagospodarowania przestrzennego lub ich części odnoszących się do objętego nim terenu.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem obszar opracowania zawiera w swych granicach tereny:

- 1) w Grzmysławiu: teren zieleni urządzonej (N1_Z), w ramach którego ustala się zachowanie pałacu wpisanego do rejestru zabytków, zachowanie parku podworskiego, jego rewaloryzację i pielęgnację, utrzymanie i pielęgnację historycznych wartości obiektów i ich otoczenia, zachowanie funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej budynków z dopuszczeniem zmiany sposobu użytkowania pod nieuciążliwe usługi lub funkcję mieszkaniową jednorodzinną o charakterze rezydencjonalnym, możliwość zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku stodoły pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o charakterze rezydencjonalnym. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budynków, wpisanych do ewidencji zabytków oraz w przypadku rozbiórki istniejących budynków gospodarczych, lokalizację nowej zabudowy stanowiącej uzupełnienie zespołu zabudowy;
- 2) w Nochowie: teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (S_R), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej - nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, w tym: drobny handel (o pow. użytkowej do 200 m²), przedszkola, ośrodki zdrowia, drobne rzemiosło – „usługi dla ludności”. Teren zabudowy mieszkaniowej (S_M2), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej - rezydencjonalnej na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², dodatkowo ustala się zachowanie pasa wolnego od zabudowy wzdłuż linii brzegowej jeziora o szerokości 100 m;

- 3) w Szymanowie: teren wielofunkcyjnej zabudowy wiejskiej w obrębie zwartej jednostki osadniczej (E1_R1), w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, siedliskowej, zabudowy zagrodowej - nieuciążliwej produkcji rolnej i hodowlanej, nieuciążliwej działalności gospodarczej i usług, w tym drobny handel (o pow. użytkowej do 200 m²), szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia, drobne rzemiosło – „usługi dla ludności”;
- 4) w Zbrudzewie: teren zabudowy usługowej (G_U2); teren zabudowy techniczno – produkcyjnej (G_G4), w ramach którego dopuszcza się lokalizację baz, składów oraz obiektów działalności gospodarczej, lokalizację części mieszkalnych w budynkach przemysłowych lub działalności gospodarczej; teren zabudowy techniczno – produkcyjnej (G_G5), w ramach którego dopuszcza się lokalizację baz, składów oraz obiektów działalności gospodarczej oraz lokalizację części mieszkalnych w budynkach przemysłowych lub działalności gospodarczej, dodatkowo ustala się kształtowanie linii zabudowy z zachowaniem widoku na tereny zieleni położone w granicach Rogalińskiego Parku Krajobrazowego; tereny komunikacji.

Ponadto, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji.

Grunty rolne położone w granicach miejscowego planu, których przeznaczenie zostało zmienione, nie wymagały uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt miejscowego planu nie obejmuje swym zasięgiem obszarów chronionych przyrodniczo.

Zasadniczym celem opracowania planu było dokonanie zmian wynikających ze złożonych wniosków, a mianowicie:

- 1) w Grzymysławiu: umożliwienie zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na mieszkalne jednorodzinne,
- 2) w Nochowie: umożliwienie podziału działek i budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
- 3) w Szymanowie: zmianę przeznaczenia działek z terenu zieleni na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 4) w Zbrudzewie: umożliwienie lokalizacji zabudowy usługowej, bezpośredniego zjazdu z drogi gminnej - ul. Śremskiej oraz zlikwidowanie projektowanej drogi wewnętrznej, zwiększenie powierzchni zabudowy do 50% przy jednoczesnym zwiększeniu powierzchni terenu biologicznie czynnego do 25%.

Burmistrz Śremska przeprowadza procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.), projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Śremu:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie;
- 4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Ponadto, poza procedurą planistyczną, na podstawie uchwały Nr 487/XLV/02 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie statutów sołectw gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2013 r. poz. 2083), Burmistrz Śremu:

1) poinformował pisemnie mieszkańców sołectw: Grzymysław, Nochowo, Szymanowo i Zbrudzewo, za pośrednictwem sołtysów, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz poinformował o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu;

2) uzyskał opinie Zebrań Wiejskich.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z:

a) wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, a na podstawie otaczającej zabudowy dostosowane zostały: wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów,

b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: ustalone parametry nowej zabudowy nawiązując do zabudowy istniejącej wpiszą się w otoczenie, a projektowane obiekty nie staną się dominującym elementem przestrzeni, dzięki czemu ich powstanie nie zakłóci porządku przestrzennego i właściwego postrzegania przestrzeni przez ludzi,

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostały ustalone zasady w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków sanitarnych i wód opadowych i roztopowych, sposobu wytwarzania energii cieplnej na cele

ogrzewania budynków, gospodarki odpadami; nie było konieczności wystąpienia o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalono strefę ochrony konserwatorskiej dla zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych,

e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: dla terenów zabudowy mieszkaniowej wymagającej ochrony przed nadmiernym hałasem ustalono obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz lokalizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f) walorów ekonomicznych przestrzeni: uwzględniono poprzez optymalne rozmieszczenie projektowanych funkcji, wykorzystujące uwarunkowania i potrzeby mieszkańców poszczególnych terenów, w sposób nie stwarzający zagrożeń dla środowiska. Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzanej funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy. W Zbrudzewie dopuszczono możliwość realizacji szerokiej gamy obiektów usługowych, produkcyjnych i magazynowych, których dokładna funkcja zdeterminowana zostanie przez panującą koniunkturę, wykorzystującą dogodne położenie wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 434,

g) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu odpowiadają postulatowi właścicieli terenów, nie wykazują negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie,

h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,

i) potrzeb interesu publicznego: zabezpieczone zostały, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych,

j) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy wszelkich sieci,

k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i wyłożeniu projektu do publicznego wglądu zostały opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostały wywieszone na tablicach Urzędu oraz przekazane sołtysowi celem wywieszenia na tablicach znajdujących się na

terenie sołectwa. Wyłożenie do publicznego wglądu wiązało się z organizacją zebrań wiejskich na terenach sołectw, podczas których omówiono projekt miejscowego planu, co umożliwiło zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem na miejscu i w godzinach popołudniowych. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplety dokumentów wyłożonych do publicznych wglądów zostały zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach,

1) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, wybrane dokumenty zostały udostępnione poprzez BIP,

m) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalony został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej, przy czym dopuszczono zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do czasu rozbudowy sieci;

2) organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: interesy prywatne zostały wyrażone przez właścicieli nieruchomości objętych niniejszym opracowaniem w złożonych wnioskach o sporządzenie zmiany obowiązujących miejscowych planów. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Śremu, o czym przesądził fakt, że ich uwzględnienie nie spowoduje zasadniczej zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu i będzie harmonijnie komponować się z zagospodarowanym już otoczeniem. W projekcie miejscowego planu, jak już wcześniej wspomniano, zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji (określone zostały zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych);

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: tereny objęte opracowaniem położone są przy istniejących drogach publicznych (wojewódzkich i gminnych), dobrze skomunikowane za pomocą publicznego układu drogowego oraz publicznego transportu zbiorowego z miastem Śrem;

4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: stwierdzono zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Śrem w latach 2014 – 2018. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 472/XLIX/18 z dnia 18 października 2018 r. w sprawie aktualności

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

5) wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan nie określa zasad dotyczących scalania i podziału nieruchomości, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba. Sposób zagospodarowania działek i obecne podziały gruntów nie wykazują konfliktów własnościowych, bądź braku możliwości inwestycyjnych. Dalsza zabudowa będzie następowała na istniejących działkach, bądź zostaną wydzielone nowe działki o powierzchni określonej w ustaleniach planu. Nie zaistnieje tu przypadek zastosowania procedury scalania i podziału.

Plan nie określa sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.