

- projekt -
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie obwodnicy na terenie miasta Śrem**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199, z późn. zm.), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie obwodnicy na terenie miasta Śrem, zwany dalej „miejscowym planem”, 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 2007r., zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011r., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012r. oraz uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015r.).

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 obszaru objętego miejscowym planem określa rysunek miejscowego planu.

§ 2.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię oznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku oraz budowli i reklam od linii rozgraniczających teren, tożsamy z granicami pasów drogowych; powyższe nie dotyczy podziemnych sieci infrastruktury technicznej;

- 2) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów na płaszczyznę terenu wszystkich budynków w granicach działki budowlanej, wyznaczanych po obrysach ścian zewnętrznych w stanie wykończonym, wyrażoną w procentach w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 3) „szyldach” – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, umieszczanych w miejscu ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności, w formie płaskich elementów takich jak grafika na elewacji, tablice i panele świetlne, przylegające do elewacji, niebędące reklamami ani tablicami informacyjnymi;
- 4) „intensywności zabudowy” – zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; przy czym przez całkowitą powierzchnię zabudowy należy rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej.

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

1) następujące przeznaczenie terenów:

- a) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**,
- b) teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony symbolem **KDGP**,
- c) teren drogi publicznej głównej, oznaczony symbolem **KDG**.

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

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;
- 2) lokalizowanie budynków zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy;
- 3) dowolny kierunek sytuowania budynków i budowli w stosunku do dróg i do granic nieruchomości sąsiednich;
- 4) możliwość lokalizowania: urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, wiat i urządzeń budowlanych oraz dojść i dojazdów;

- 5) zasady projektowania kolorystyki budynków: stosowanie jako kolorów dominujących – szarości, zieleni, bieli i naturalnych kolorów drewna i ceramiki;
- 6) pokrycie i kolorystyka dachów – pokrycie dachów dowolne w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym, z wyłączeniem blach o błyszczącym wykończeniu;
- 7) dopuszczenie stosowania szyldów na ścianach budynków oraz po jednej reklamie w formie tablicy o powierzchni do 20 m² na każdej działce budowlanej, a także pylonów lub masztów reklamowych o wysokości do 12 m;
- 8) zakaz stosowania ogrodzeń:
 - a) wyższych niż 2,0 m,
 - b) innych niż z siatki ogrodzeniowej lub metalowych paneli ogrodzeniowych;
 - c) o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 9) możliwość wydzielania działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.

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

- 1) na działce budowlanej, na której zlokalizowany został budynek hotelowy, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 2) nakaz zapewnienia warunków do prowadzenia działań ratowniczych w zakresie zapewnienia wymaganego przepisami zaopatrzenia wodnego do celów gaśniczych oraz wyznaczenie dróg pożarowych umożliwiających swobodny dojazd do obiektów i budynków dla jednostek ratowniczych;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z sieci wodociągowej; przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do czasu rozbudowy sieci;
- 4) możliwość zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych i ratowniczych z własnych ujęć wody;
- 5) z zastrzeżeniem pkt 5, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych do kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu, jeśli wymagają tego przepisy odrębne;

- 7) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 9) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestora lub postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 59-28/181, na obszarze objętym miejscowym planem;
- 2) zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w archeologicznej strefie ochrony konserwatorskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej U ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania budynków usługowych, budynków hotelowych, budynków handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000m², magazynów, wiat, budynków usługowych związanych z bazą logistyczną, stacji paliw, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wysokość budynków – do 15,0 m, a do okapu – do 12,0 m;
- 3) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 4;
- 4) dachy dowolne;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną – 0,0,
 - b) maksymalną – 2,0;
- 6) powierzchnię zabudowy – do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 7) teren biologicznie czynny – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 8) możliwość skanalizowania cieków wodnych;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w garażach: 1 miejsce na każde 50m² powierzchni użytkowej;

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

11) obsługę komunikacyjną z drogi publicznej głównej KDG – drogi wojewódzkiej nr 432 Leszno-Krzywiń-Śrem-Środa Wlkp.-Września poprzez jeden zjazd zlokalizowany w miejscu i na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

12) stosowanie nawierzchni szczelnych w obszarze lokalizowania miejsc do parkowania.

§ 9. Dla terenu drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego **KDGP** – drogi wojewódzkiej nr 434 Łubowo-Iwno-Kostrzyn-Kleszczewo-Kórnik-Śrem-Kunowo-Gostyń-Rawicz ustala się:

1) możliwość lokalizowania:

a) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

b) drogowych obiektów inżynierskich;

2) klasę techniczną: główną ruchu przyspieszonego GP;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 23m, a dalej zmienna, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;

4) parametry układu komunikacyjnego – zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;

5) zakaz lokalizacji bezpośrednich włączeń oraz miejsc parkingowych.

§ 10. Dla terenu drogi publicznej głównej **KDG** – publicznej drogi wojewódzkiej nr 432 Leszno-Krzywiń-Śrem-Środa Wlkp.-Września ustala się:

1) możliwość lokalizowania:

a) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,

b) drogowych obiektów inżynierskich;

2) klasę techniczną: główną G;

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – min. 21m, a dalej zmienna, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;

4) parametry układu komunikacyjnego – zgodnie z klasyfikacją dróg i przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie lokalizowania zjazdów na warunkach i w liczbie określonej przez zarządcę drogi;

6) zakaz lokalizowania miejsc parkingowych.

§ 11. 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.

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

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszystkich budowli o wysokości równej 50 m n.p.t. i większej, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

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

- 1) włączenie dróg publicznych: głównej ruchu przyspieszonego **KDGP** oraz głównej **KDG** w odcinki stanowiące ich kontynuację poza obszarem objętym granicami miejscowego planu;
- 2) możliwość przebudowy na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich: rozbudowy, przebudowy i rozbiórki oraz budowę nowych sieci i urządzeń;
- 2) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) możliwość podłączenia lokalnych sieci infrastruktury technicznej: wodociągu, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej do zewnętrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 17. Ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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