

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

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów położonych w rejonie ul. Zachodniej we wsi Psarskie
– część północna**

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

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych w rejonie ul. Zachodniej we wsi Psarskie – część północna, 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 2007 r., 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. oraz uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 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 obszarów objętych miejscowym planem określa rysunek miejscowego planu.

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2015 r., poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890.

§ 2. Ilećroć w ućhwalę jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię oznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej teren, przy czym dopuszcza się, aby takie elementy budynku, jak: balkony, zadaszone wejścia do budynku, schody mogły wykraczać przed tę linię na odległość do 2,5 m;
- 2) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych ścian w stanie wykończonym wszystkich budynków usytuowanych w granicach działki budowlanej;
- 3) „intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) „budynkach gospodarczo-garażowych” – należy przez to rozumieć budynki gospodarcze z częścią przeznaczoną na cele garażowania pojazdów;
- 5) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o spadku do 10°.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** i **5MN**;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolami **1KDD** i **2KDD**.

§ 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, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie przebudowy lub rozbiórki istniejących budynków zlokalizowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w miejscowym planie;

- 4) dowolny kierunek sytuowania budynków i budowli w stosunku do dróg i granic nieruchomości sąsiednich;
- 5) możliwość lokalizowania: urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, urządzeń budowlanych, dojazdów;
- 6) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy oraz wiat;
- 7) zasady projektowania kolorystyki budynków:
 - a) stosowanie jako odcieni dominujących – szarości, bieli i naturalnych kolorów drewna i ceramiki,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru podstawowego dla wszystkich ścian budynku,
 - c) możliwość wprowadzania jednego koloru uzupełniającego dla podkreślenia detali architektonicznych;
- 8) pokrycie i kolorystyka dachów:
 - a) dwu- lub wielospadowych: dachówka ceramiczna w kolorze grafitowym lub ceglastym,
 - b) dachów płaskich: pokrycie dowolnym materiałem z wyłączeniem blach o błyszczącym wykończeniu;
- 9) zakaz stosowania ogrodzeń o powierzchni pełnej większej niż 30 % powierzchni całego ogrodzenia oraz o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 10) możliwość wydzielania działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz na poszerzenie nieruchomości sąsiedniej.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** – jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i ratowniczych – z sieci wodociągowej; przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do czasu rozbudowy sieci;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) odprowadzanie ścieków, w postaci wód opadowych i roztopowych, z powierzchni szczelnych do kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu, jeśli wymagają tego przepisy odrębne;

6) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;

7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;

8) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 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 mieszkaniowej wielorodzinnej **MW** ustala się:

1) możliwość lokalizowania budynków mieszkalnych wielorodzinnych w zabudowie wolno stojącej;

2) możliwość wydzielania, w parterach budynków, lokali użytkowych;

3) zakaz lokalizowania garaży i budynków gospodarczo – garażowych, za wyjątkiem garaży lokalizowanych jako kondygnacje podziemne w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych;

4) wysokość budynków – do 14,0 m, a do okapu – do 10,0 m;

5) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 3;

6) intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,0,

b) maksymalną: 1,2;

7) powierzchnię zabudowy – do 40 % powierzchni działki budowlanej;

8) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

9) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 30°, z zastrzeżeniem pkt 10;

10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:

a) takimi częściami budynków mieszkalnych, jak wykusze i lukarny,

b) częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m;

11) minimalną liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w garażach – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny oraz 2 miejsca na każdy lokal użytkowy, przy czym w bilansie miejsc do parkowania dopuszcza się uwzględnienie miejsc realizowanych w pasie drogowym drogi **2KDD**;

12) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 1500 m².

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1MN**, **2MN** i **3MN** ustala się:

1) możliwość lokalizowania: budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczo – garażowych, garaży albo wiat garażowych;

2) rodzaj zabudowy: wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa, przy czym na jednym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi można lokalizować wyłącznie jeden rodzaj zabudowy;

3) możliwość lokalizowania w budynku mieszkalnym jednorodzinym lokalu użytkowego, przy czym, zgodnie z przepisami odrębnymi, powierzchnia całkowita lokalu użytkowego w każdym budynku mieszkalnym nie może być większa niż 30 % powierzchni całkowitej tego budynku;

4) wysokość budynków:

a) mieszkalnych jednorodzinnych – do 10 m, a do okapu – do 6,0 m,

b) budynków gospodarczo – garażowych i garaży – do 6,0 m,

c) wiat garażowych do 2,5 m;

5) liczbę kondygnacji nadziemnych:

a) w budynkach mieszkalnych – do 3,

b) w pozostałych budynkach i wiatkach – 1;

6) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 10 i 11;

7) dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą:

a) intensywność zabudowy:

– minimalną: 0,0,

– maksymalną: 1,2,

b) lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych, garaży i wiat garażowych jako wolno stojących,

c) powierzchnię zabudowy – do 30 % powierzchni działki budowlanej,

d) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m²;

8) dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą:

- a) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) lokalizowanie budynków gospodarczo – garażowych, garaży i wiat garażowych w zabudowie bliźniaczej;
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalną: 0,0,
 - maksymalną: 1,4,
 - d) powierzchnię zabudowy – do 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 450 m²;
- 9) dla terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną szeregową:
- a) możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) zakaz budowy budynków gospodarczo-garażowych,
 - c) lokalizowanie garaży i wiat garażowych jako dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w budynek mieszkalny,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalną: 0,0,
 - maksymalną: 1,8,
 - e) powierzchnię zabudowy – do 45 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 25 % powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 210 m²;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:
- a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - b) częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m oraz budynkami gospodarczo – garażowymi, garażami i wiatami garażowymi;
- 11) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku mieszkalnego;
- 12) minimalną liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w garażach – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny oraz 2 miejsca na każdy lokal użytkowy;
- 13) dopuszcza się przebudowę lub rozbiórkę istniejących budynków zlokalizowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z parametrami określonymi w miejscowym planie.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu na cele powiększenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonych poza obszarem objętym granicami miejscowego planu, bezpośrednio przylegających do terenu **4MN** i stanowiących z nim integralną całość;
- 2) możliwość lokalizowania ogrodzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **5MN** ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania na działce budowlanej po jednym wolno stojącym: budynku mieszkalnym jednorodzinnym, budynku gospodarczo – garażowy, garażu albo wiacie garażowej;
- 2) możliwość wydzielenia w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokalu użytkowego o powierzchni zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnego jednorodzinnego – do 10 m, a do okapu – do 6,0 m,
 - b) budynku gospodarczo – garażowego – do 6,0 m,
 - c) garażu i wiaty garażowej – do 4,5 m;
- 4) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - a) w budynku mieszkalnym jednorodzinnym – do 3,
 - b) w budynku gospodarczo-garażowym – do 2,
 - c) w garażu i wiacie garażowej – 1;
- 5) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jak wykusze i lukarny,
 - b) częściami budynku mieszkalnego jednorodzinnego o wysokości do 4,0 m oraz budynkiem gospodarczo – garażowym, garażem i wiatą garażową;
- 7) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 8) intensywność zabudowy:
 - f) minimalną: 0,0,
 - g) maksymalną: 0,9,
- 9) powierzchnię zabudowy – do 30 % powierzchni działki budowlanej;

10) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

11) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1400 m²;

12) minimalną liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w garażach – 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny oraz 2 miejsca na każdy lokal użytkowy.

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

1) możliwość lokalizowania budynków usługowych i magazynów;

2) wysokość budynków – do 6,0 m, a do okapu – do 4,0 m;

3) liczbę kondygnacji nadziemnych – 1;

4) dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalną: 0,0,

b) maksymalną: 0,6;

6) powierzchnię zabudowy – do 30 % powierzchni działki budowlanej;

7) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 20 % powierzchni działki budowlanej;

8) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 200 m²;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w garażach – 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków.

§ 13. Na terenach dróg publicznych dojazdowych **1KDD** i **2KDD** ustala się:

1) klasę dróg – dojazdową;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;

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

4) 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,

c) miejsc do parkowania, w tym dla potrzeb terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**.

§ 14. 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, w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, warunków i ograniczeń wynikających z lokalizacji terenu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150, czwartorzędowego obszaru zasobowego „Struktura PDW nr XI.3 Iłowiec-Przylepki”, w szczególności zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, wykonywania robót lub innych czynności, które mogą spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód.

§ 15. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uzgadnianie z właściwymi organami wojskowymi, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej 50 m n.p.t. i większej.

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

- 1) włączenie drogi publicznej dojazdowej **2KDD** w drogę publiczną dojazdową **1KDD** oraz w ul. Owocową położoną poza obszarem objętym miejscowym planem;
- 2) kontynuację przebiegu drogi publicznej dojazdowej **1KDD** poza obszarem objętym miejscowym planem oraz włączenie w ulicę Wiśniową położoną poza obszarem objętym miejscowym planem;
- 3) lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie nawierzchni szczelnych w obszarze lokalizowania miejsc postojowych;
- 5) dostęp do działek budowlanych z dróg publicznych dojazdowych **1KDD** i **2KDD** oraz z przyległych dróg położonych poza obszarem objętym miejscowym planem.

§ 18. 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 budowy 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.

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

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

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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