

- projekt -
UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dwóch obszarów położonych w obrębie wsi Kawcze**

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 dwóch obszarów położonych w obrębie wsi Kawcze, 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. oraz uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r.).

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1 i 2 - rysunek miejscowego planu, opracowany w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 - 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.

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

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. Określenie „budynek istniejący” oznacza budynek, na który wydano pozwolenie na budowę lub uzyskano zgodę na podstawie zgłoszenia przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

4. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwuspadowy z dwoma głównymi połaciami o kącie nachylenia od 30° do 45°.

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

6. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynków w stanie wykończonym.

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

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczony symbolem: **RM**;
- 4) teren rolniczy, oznaczony symbolem: **R**;
- 5) teren zieleni otwartej, oznaczony symbolem: **ZO**;
- 6) teren lasu, oznaczony symbolem: **ZL**;
- 7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW** i **2KDW**.

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

- 1) kierunek sytuowania budynków w stosunku do dróg:
 - a) równoległy lub prostopadły do dróg wewnętrznych: **1KDW** i **2KDW** na terenach: **1MN/U**, **2MN/U**,
 - b) równoległy lub prostopadły do drogi wewnętrznej **2KDW** na terenie **3MN/U**,
 - c) równoległy lub prostopadły do gminnej drogi publicznej na terenie **MN**,
 - d) dowolny na terenie **RM**;
- 2) zasady projektowania kolorystyki budynków:

- a) kolory dominujące – odcienie szarości, bieli i odcienie kolorów naturalnych drewna i ceramiki,
 - b) stosowanie wyłącznie jednego koloru podstawowego dla wszystkich ścian budynku,
 - c) stosowanie nie więcej niż 2 kolorów uzupełniających dla ścian budynku,
 - d) kolorystyka dachów stromych: odcienie czerwieni i szarości.
2. Dopuszcza się lokalizację:
- 1) urządzeń budowlanych, związanych z budynkami, sytuowanymi na terenie;
 - 2) dojazdów, z zastrzeżeniem § 11 pkt. 2;
 - 3) obiektów tymczasowych niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy;
 - 4) obiektów małej architektury:
 - a) o wysokości do 3,0 m,
 - b) z dowolnych materiałów;
 - 5) tablic informacyjnych oznaczających element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, tablicę z nazwą ulicy, numerem posesji, z oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi i systemem oznaczeń przyjętym w gminie;
 - 6) ogrodzeń ażurowych oznaczających ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 60 % z materiałów: ceramicznych, z możliwością pokrycia tynkiem, metalowych i drewnianych, o wysokości do 1,5 m.
3. Dopuszcza się:
- 1) rozbudowę, przebudowę lub zachowanie istniejących, w chwili uchwalenia niniejszego planu, budynków na terenach **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U**, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów. W przypadku rozbudowy dopuszcza się zachowanie wysokości i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu;
 - 2) przebudowę lub zachowanie istniejących, w chwili uchwalenia niniejszego planu, budynków, znajdujących się poza liniami zabudowy na terenach **RM**, **2MN/U** i **3MN/U**;
 - 3) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich;
 - 4) zabudowę działek o powierzchni mniejszej niż dopuszczone ustaleniami niniejszego planu, istniejących w chwili jego uchwalenia.
4. Zakazuje się lokalizacji:
- 1) tablic reklamowych, urządzeń reklamowych i szyldów z zastrzeżeniem § 7 pkt. 1e;

- 2) ogrodzeń pełnych oznaczających ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi więcej niż 60 % oraz ogrodzeń z przęsłami z betonowych elementów prefabrykowanych.

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

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków, w postaci wód opadowych i roztopowych, z powierzchni szczelnych do kanalizacji deszczowej po ich oczyszczeniu, jeśli wymagają tego przepisy odrębne;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **MN**;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych na terenach **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U**;
- 9) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej na terenie **RM**;
- 10) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub ich zagospodarowanie na terenie inwestora.

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

- 1) możliwość lokalizowania jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego oraz jednego wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażu;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;
- 3) wysokość budynku gospodarczego lub garażu – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 4) poziom posadzki parteru na wysokości 0,8 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
- 5) intensywność zabudowy:

- a) minimalną: 0,0,
- b) maksymalną: 0,6;
- 7) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalnie 50,0 m² dla budynku gospodarczego lub garażu;
- 8) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 1000 m², z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 3 i 4;
- 10) dach stromy, z zastrzeżeniem pkt 11,12 i 13;
- 11) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, w tym dachów płaskich nad takimi częściami budynku mieszkalnego, jak wykusze, lukarny, część garażowa oraz nad budynkiem gospodarczym i garażem;
- 12) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynku mieszkalnego o wysokości do 4,0 m;
- 13) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu budynku mieszkalnego, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu;
- 14) minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach - minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej: **1MN/U**, **2MN/U** i **3MN/U** ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania:
 - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na każdej działce budowlanej,
 - b) jednego wolno stojącego budynku gospodarczego lub garażu na każdej działce budowlanej,
 - c) jednego wolno stojącego budynku usługowego na każdej działce budowlanej, wyłącznie z usługami nieuciążliwymi, w tym handlowymi o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
 - d) usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym jednorodzinnym, w tym usług handlowych o powierzchni sprzedaży do 200 m²,
 - e) jednej tablicy reklamowej o powierzchni nie większej niż 3,0 m² lub jednego urządzenia reklamowego o powierzchni nie większej niż 3,0 m² i wysokości do 4,0 m na każdej działce budowlanej, na której zlokalizowana będzie funkcja usługowa;
- 2) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków usługowych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;

- 3) wysokość budynków gospodarczych lub garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 4) poziom posadzki parteru na wysokości do 0,5 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,0,
 - b) maksymalną: 1,0;
- 6) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej, w tym maksymalnie 50,0 m² dla budynku gospodarczego lub garażu;
- 7) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnię działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m² na terenach **1MN/U**, **3MN/U** i nie mniejsza niż 1500 m² na terenie **2MN/U** z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 3 i 4;
- 9) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 10, 11 i 12;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych, w tym dachów płaskich nad takimi częściami budynków mieszkalnych i usługowych, jak wykusze, lukarny, części garażowe oraz nad budynkami gospodarczymi i garażami;
- 11) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych i usługowych o wysokości do 4,0 m;
- 12) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku mieszkalnego i usługowego;
- 13) minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach - minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu usługowego.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych **RM** ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na każdej działce budowlanej;
- 2) możliwość lokalizowania budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży;
- 3) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i nie większą niż 10,0 m;
- 4) wysokość budynków gospodarczych i inwentarskich – nie większą niż 12,0 m;

- 5) wysokość garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i nie większą niż 5,0 m;
- 6) poziom posadzki parteru na wysokości do 0,8 m nad poziomem terenu oznaczonym na mapie zasadniczej do celów projektowych;
- 7) intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,0,
 - b) maksymalną: 1,0;
- 8) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię działki budowlanej – nie mniejszą niż 2000 m², z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 3 i 4;
- 11) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 12, 13, 14, 15 i 16;
- 12) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połączeń dachowych, w tym dachów płaskich nad takimi częściami budynków mieszkalnych, jak wykusze, lukarny, części garażowe;
- 13) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad parterowymi częściami budynków mieszkalnych o wysokości do 4,0 m;
- 14) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad garażami;
- 15) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połączeń dachowych, w tym dachów płaskich nad takimi częściami budynków gospodarczych i inwentarskich, jak wykusze, lukarny;
- 16) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku mieszkalnego;
- 17) minimalną liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach - minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu rolniczego **R** ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zieleni otwartej **ZO** ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu leśnego **ZL** ustala się:

- 1) leśny sposób użytkowania gruntów;
- 2) dopuszcza się lokalizację dojazdów i dojść, służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnym i porządkowym;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 12. Na terenach dróg wewnętrznych: **1KDW** i **2KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **1KDW** – od 11,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenu **2KDW** - od 9,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasów drogowych: jezdnia z dwoma pasami ruchu i co najmniej jednostronnym chodnikiem;
- 4) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań.

§ 13. 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, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi, uwzględnienie warunków i ograniczeń, wynikających z lokalizacji w granicach:

- 4) oznaczonego na rysunku obszaru Natura 2000 – obszar mający znaczenie dla Wspólnoty Rogalińska Dolina Warty PLH300012 na terenach: **2MN/U, RM, ZL**;
- 5) oznaczonego na rysunku obszaru Natura 2000 – obszar specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017 na terenach: **2MN/U, RM, ZL**;
- 6) obszaru, który w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego zostanie zalany warstwą wody o głębokości od 0,5 m do 2,0 m na wszystkich terenach objętych planem;
- 7) głównego zbiornika wód podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin na terenach objętych planem.

§ 14. 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;

- 2) zagospodarowanie pasa terenu o szerokości 50,0 m wzdłuż wału przeciwpowodziowego zgodnie z ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, poz. 1590, poz. 1642 i poz. 2295).

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

- 1) połączenie z układem zewnętrznym dla terenu **1MN/U** i **RM** – poprzez zjazd z drogi wewnętrznej **1KDW** na drogę gminną, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) połączenie z układem zewnętrznym dla terenu **2MN/U** - poprzez zjazd z drogi wewnętrznej **1KDW** i **2KDW** na drogę gminną, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 3) połączenie z układem zewnętrznym dla terenu **3MN/U** - poprzez bezpośredni zjazd na drogę gminną, zlokalizowaną poza granicami planu lub poprzez zjazd z drogi wewnętrznej **2KDW** na drogę gminną;
- 4) połączenie z układem zewnętrznym dla terenu **MN** - poprzez bezpośredni zjazd na drogę gminną, zlokalizowaną poza granicami planu;
- 5) lokalizację miejsc do parkowania dla stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz z drogi gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 16. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu:

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) lokalizację przewodów i urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą – z urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych.

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

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 01.04.2016 r. do 25.04.2016 r.

Dyskusja publiczna odbędzie się 04.04.2016 r.

Termin składania uwag do 11.05.2016 r.

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