

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów położonych we wsiach Nochówko i Pelczyn**

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 we wsiach Nochówko i Pelczyn, 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) załącznik nr 1 – rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsiach Nochówko i Pelczyn, 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.

§ 2.1. Określenie „budynek garażowo-gospodarczy” oznacza budynek pełniący funkcję garażu dla samochodu wraz z częścią gospodarczą.

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 „dach płaski” oznacza dach o spadku do 10° z attykami przynajmniej z trzech stron budynku wyprowadzonymi wyżej niż najwyższy punkt połączenia dachu.

3. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwu lub wielospadowy z kalenicą i ze ścianami szczytowymi, o jednakowym kącie nachylenia połączenia dachowych od 35° do 45°.

4. 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.

5. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą obszar, w którym dopuszcza się lokalizację budynków, zgodnie z ustaleniami planu.

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

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN**;

2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami **1RM**, **2RM**, **3RM** i **4RM**;

3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolem **US**;

4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R**, **2R**, **3R** i **4R**;

5) tereny zieleni, oznaczone symbolami: **1Z**, **2Z** i **3Z**;

6) teren drogi publicznej – klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;

7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW** i **2KDW**.

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

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zasady projektowania kolorystyki budynków:

1) kolory dominujące – odcienie szarości, bieli i odcienie kolorów naturalnych drewna i ceramiki;

2) wprowadzanie kolorów uzupełniających dla:

a) podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,

b) podkreślenia detali architektonicznych;

3) kolorystyka dachów stromych w odcieniach czerwieni i szarości.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) dojeżdż i dojazdów;
- 2) budynków w obszarach wyznaczonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) budynków lub budowli na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 4) obiektów małej architektury:
 - a) o wysokości nie większej niż 3,0 m,
 - b) z dowolnych materiałów;
- 5) tablic informacyjnych, rozumianych jako elementy 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) sztyldów o powierzchni nie większej niż 1,0 m²;
- 7) ogrodzeń ażurowych, w których udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30 %, z metalu, drewna, klinkieru lub ceramiki tynkowanej o wysokości nie większej niż 1,5 m.

3. Dopuszcza się:

- 1) wydzielanie działek o dowolnej powierzchni, związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz służących poszerzeniu nieruchomości sąsiednich;
- 2) rozbudowę, odbudowę, przebudowę lub zachowanie istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu oznaczonych na rysunku budynków do adaptacji, ich lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów. W przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości i geometrii dachów lub zmianę tych parametrów, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy, z wyjątkiem terenu **US**;
- 2) atrap dachów stromych na budynkach;
- 3) garaży blaszanych;
- 4) reklam;
- 5) ogrodzeń i budynków z typowych betonowych elementów prefabrykowanych.

§ 5. W zakresie zasad 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 7) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenach **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) na terenie **US** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych w granicach oznaczonych na rysunku, 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, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446, Dz. U. z 2015 r. poz. 397, poz. 774 i poz. 1505).

§ 7.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami **MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na działce budowlanej, przy czym:
 - a) na terenie **1MN**, dla działek ewidencyjnych nr 61 i 62, dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej w zabudowie bliźniaczej,
 - b) teren **2MN** stanowi fragment większego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza granicami planu;
- 2) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni użytkowej tych budynków;

3) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży;
4) urządzeń budowlanych, związanych z budynkami sytuowanymi na terenie.

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

1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większą niż 10,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;

2) wysokość budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży – nie większą niż 1 kondygnacja nadziemna i 5,0 m;

3) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 0,6;

4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;

5) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;

6) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:

a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,

b) parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m,

c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi i garażami;

7) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku;

8) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

9) prostopadły lub równoległy kierunek sytuowania budynków i budowli w stosunku do wyznaczonych na rysunku linii rozgraniczających dróg wewnętrznych;

10) powierzchnię działki budowlanej z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 1:

a) dla terenu **1MN** – nie mniejszą niż 950,0 m²,

b) dla terenu **2MN** – nie ustala się;

11) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażu, nie mniejszą niż:

a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych przeznaczonych na usługi,

c) w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 2) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących;
- 3) budynków mieszkalnych jednorodzinnych przybudowanych do budynków gospodarczych, inwentarskich i produkcyjnych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 4) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
- 5) funkcji usługowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej tych budynków;
- 6) budynków gospodarczych i garaży wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, inwentarskich i produkcyjnych w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 7) usług agroturystyki, w tym budynków lub ich części mieszczących usługi agroturystyki;
- 8) urządzeń budowlanych, związanych z budynkami sytuowanymi na terenie.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i mieszczących usługi agroturystyki – nie większą niż 10,5 m, i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość budynków inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym – nie większą niż 12,0 m;
- 3) wysokość budynków gospodarczych i garaży – nie większą niż 6,0 m;
- 4) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 0,6;
- 5) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy strome z zastrzeżeniem pkt 7 i 8;
- 7) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m,
 - c) budynkami gospodarczymi, gospodarczo-garażowymi i garażami;
- 8) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku;

- 9) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię działki budowlanej z zastrzeżeniem § 4 ust. 3 pkt 1:
 - a) na terenie **1RM** i **2RM** – nie mniejszą niż 5000,0 m²,
 - b) na terenach **3RM** i **4RM** – nie mniejszą niż 2000,0 m²;
- 11) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażu, nie mniejszą niż:
 - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, jeżeli specyfika prowadzonej działalności będzie tego wymagała,
 - c) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków mieszczących usługi agroturystyki,
 - d) 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków mieszkalnych przeznaczonych na usługi,
 - e) w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonego symbolem **US** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
 - 2) budowli sportowych i rekreacyjnych;
 - 3) nie więcej niż jednego budynku z pomieszczeniami higieniczno-sanitarnymi i szatniami;
 - 4) nie więcej niż jednego budynku gospodarczego.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
 - 2) wysokość budowli sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 10,0 m;
 - 3) wysokość budynków – nie większą niż 5,0 m i nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna;
 - 4) intensywność zabudowy w przedziale 0,0 – 0,1;
 - 5) łączną powierzchnię zabudowy budynków – nie większą niż 100,0 m²;
 - 6) dachy płaskie;
 - 7) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 60 % powierzchni terenu;

8) liczbę miejsc do parkowania, nie mniejszą niż 2 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.1 W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów rolniczych, oznaczonych symbolami **R** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej;
 - 2) zagospodarowanie zgodne z przepisami odrębnymi.
2. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 11.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami **Z** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zieleni nieurządzonej;
 - 2) ścieżek pieszych i rowerowych o nawierzchni naturalnej.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu – teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 80 % powierzchni terenu.

§ 12.1. Na terenie drogi publicznej – klasy lokalnej, oznaczonej symbolem **KDL** ustala się:

- 1) klasę drogi lokalną;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
 - 3) zagospodarowanie pasa drogowego na zasadzie integracji z istniejącą drogą publiczną położoną poza granicami planu.
2. Ustala się możliwość lokalizacji:
- 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
 - 2) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań;
 - 3) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 13.1. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem:

- 1) 10,0 m – dla drogi 1KDW z poszerzeniem na trójkąt widoczności;
 - 2) 6,0 m – dla drogi 2KDW z poszerzeniem na trójkąty widoczności i plac do nawracania.
2. Ustala się możliwość lokalizacji:

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

2) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

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

1) wyznaczone na rysunku obszary, w których obowiązują ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych – w odniesieniu do istniejących linii elektroenergetycznych 110kV i 15kV;

2) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 15.1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się połączenie z układem zewnętrznym – za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza obszarem planu;

2. Ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym zlokalizowanych 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 urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą – z urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza się korzystanie z ujęć własnych;

4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych:

a) w przypadku wolno stojących wewnętrznych stacji transformatorowych 15/0,4 kV grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni około 30 m² posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej,

b) w przypadku tymczasowych słupowych stacji transformatorowych grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji, posiadających dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej;

6) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych.

*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu
od 11.04.2016 r. do 16.05.2016 r.
dyskusja publiczna: 10.05.2016 r.
termin składania uwag: do 02.06.2016 r.*

§ 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.

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