

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

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w rejonie obwodnicy na terenie wsi Zbrudzewo i Mechlin**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie obwodnicy na terenie wsi Zbrudzewo i Mechlin, 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 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.

§ 2.1. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza 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.

2. 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.

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

- 1) teren stacji paliw, oznaczony symbolem **KS**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem **P**;
- 4) teren drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego **KDGP**;
- 5) teren drogi publicznej głównej **KDG**;
- 6) teren drogi publicznej zbiorczej **KDZ**.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczające najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku oraz budowli i reklam od linii rozgraniczających teren, tożsamy z granicami pasów drogowych, 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 dojazdów i dojazdów;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów tymczasowych za wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy;
- 6) zasady projektowania kolorystyki budynków: stosowanie jako kolorów dominujących – szarości, bieli i naturalnych kolorów drewna i ceramiki;
- 7) pokrycie i kolorystyka dachów: pokrycie dachów dowolne w kolorze grafitowym, ceglastym lub brązowym, z wyłączeniem blach o błyszczącym wykończeniu;
- 8) dopuszczenie stosowania szyldów na ścianach budynków oraz po jednej reklamie w formie tablicy o powierzchni do 10,0 m² na każdej działce budowlanej, a także pylonów lub masztów reklamowych;
- 9) 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;
- 10) 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) 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;

2) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z sieci wodociągowej; przy czym dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć do czasu rozbudowy sieci;

3) możliwość zaopatrzenia w wodę do celów technologicznych i ratowniczych z własnych ujęć wody;

4) z zastrzeżeniem pkt 5, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do kanalizacji sanitarnej; do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych poza obszarami wymienionymi w §12 ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. b; w przypadku ścieków przemysłowych o przekroczonych normach zanieczyszczeń – zastosowanie mają przepisy odrębne;

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) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestora lub postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu stacji paliw **KS** ustala się:

1) z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. b, możliwość lokalizowania budynków i urządzeń związanych ze sprzedażą paliw oraz z obsługą samochodów, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 500 m², reklam, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) wysokość budynków – do 6,0 m;

3) liczbę kondygnacji nadziemnych – 1;

4) wysokość wiaty nad dystrybutorami – do 7,0 m;

5) wysokość urządzeń reklamowych – do 15 m;

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

7) powierzchnię zabudowy – do 50 % powierzchni działki budowlanej;

8) intensywność zabudowy:

a) minimalną – 0,0,

b) maksymalną – 0,5;

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

10) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2000 m²;

11) minimalną liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w garażach – 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. b, możliwość lokalizowania budynków: gastronomicznych, handlowych o powierzchni sprzedaży do 500 m², hotelowych, innych budynków usługowych związanych z obsługą turystyki oraz reklam, obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) wysokość budynków – do 8,0 m, a do okapu – do 6,0 m;

3) liczbę kondygnacji nadziemnych – do 2;

4) wysokość wiat – do 6 m;

5) wysokość urządzeń reklamowych – do 15 m;

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

7) powierzchnię zabudowy – do 50 % powierzchni działki budowlanej;

8) intensywność zabudowy:

a) minimalną – 0,0,

- b) maksymalną – 1,0;
- 9) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2000 m²;
- 11) minimalną liczbę miejsc do parkowania wliczając miejsca w garażach – 2 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obiektów produkcyjnych, składów i magazynów **P** ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania budynków i wiat;
- 2) z zastrzeżeniem §12 ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. b, możliwość lokalizowania: różnych form reklam, w tym bannerów, totemów, masztów reklamowych i tablic oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wysokość reklam – do 12 m;
- 4) powierzchnię zabudowy – do 5 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 75 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2000 m²;
- 7) zakaz lokalizowania miejsc postojowych.

§ 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) klasyfikację drogi publicznej – droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 24 m, 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;
- 5) zakaz lokalizowania miejsc postojowych.

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

- 1) klasyfikację drogi publicznej – droga klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 21 m, 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;
- 5) zakaz lokalizowania miejsc postojowych.

§ 11. Dla terenu drogi publicznej zbiorczej **KDZ** – publicznej drogi gminnej Zbrudzewo-Śrem ustala się:

- 1) klasyfikację drogi publicznej – droga klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 17 m, 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;
- 5) zakaz lokalizowania miejsc postojowych.

§ 12. 1. 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:

1) obszar objęty miejscowym planem położony jest w całości w granicach:

- a) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 150,
- b) Obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Rogalińska Dolina Warty PLH300012,
- c) Obszaru specjalnej ochrony ptaków Ostoja Rogalińska PLB300017;

2) obszar objęty miejscowym planem położony jest w części w granicach:

- a) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, $p=1\%$, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,

b) obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, $p=10\%$, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,

c) obszaru, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, $p=0,2\%$, i wynosi raz na 500 lat.

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie terenu, warunków i ograniczeń wynikających z dokumentów o ustanowieniu obszarów, o których mowa w ust. 1 pkt 1 oraz z przepisów odrębnych;

4) na częściach obszaru objętego miejscowym planem, o których mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a i lit. b – zakaz wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, wymienionych w przepisach odrębnych, a także zakaz lokalizowania nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymienionych w przepisach odrębnych oraz gromadzenia ścieków i innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody; zasady oraz warunki odstępowania od wyżej wymienionych zakazów określa ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r. poz. 469, poz. 1590, poz. 1642, poz. 2295, Dz. U. z 2016 r. poz. 352).

2. Obszary, o których mowa w ust. 1 pkt 2 określa rysunek miejscowego planu.

§ 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) położenia terenów w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

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

1) drogi publiczne: główna ruchu przyspieszonego **KDGP**, główna **KDG** oraz zbiorcza **KDZ** zostają włączone w odcinki stanowiące ich kontynuację poza obszarem objętym granicami miejscowego planu, a ponadto główna **KDG** oraz zbiorcza **KDZ** zostają włączone w drogę główną ruchu przyspieszonego **KDGP**, zgodnie z rysunkiem miejscowego planu;

2) obsługę komunikacyjną dla terenu **KS** – z przyległych dróg publicznych: zbiorczej **KDZ** oraz głównej ruchu przyspieszonego **KDGP** poprzez teren zabudowy usługowej **U**, na warunkach określonych przez zarządców dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obsługę komunikacyjną dla terenu **U** – z przyległej drogi publicznej głównej ruchu przyspieszonego **KDGP** na warunkach określonych przez zarządcę drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obsługę komunikacyjną dla terenu **P** – z przyległej drogi publicznej głównej **KDG** na warunkach określonych przez zarządcę drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

§ 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 budowy nowych sieci i urządzeń;

2) zakaz budowy nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszczenie skablowania linii elektroenergetycznych;

4) możliwość podłączenia lokalnych sieci infrastruktury technicznej: wodociągu, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej do zewnętrznych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

6) nakaz zachowania odległości obiektów od sieci infrastruktury technicznej i zasady zagospodarowania terenów w strefie oddziaływania tych sieci – zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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