

Projekt

z dnia 14 marca 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów położonych we wsi Zbrudzewo – etap II**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), Rada Miejska w Śremie uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Zbrudzewo etap II, 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., uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r. oraz uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r.).

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, opracowany w skali 1:1000, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Zbrudzewo - etap II;
- 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 obszarów położonych we wsi Zbrudzewo - etap II, określa rysunek planu.

§ 2. 1. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej teren. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut naziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym oraz rzut zewnętrzny krawędzi wiat i hal namiotowych na powierzchnię działki budowlanej.

2. Określenie „intensywność zabudowy” oznacza wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki 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, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN**;
- 2) teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem: **U**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) teren lasu, oznaczony symbolem **ZL**;
- 5) teren ciągu pieszo – rowerowego, oznaczony symbolem **KDW_x**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW**.

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

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz możliwość lokalizacji bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych związanych z obiektami infrastruktury technicznej, o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń infrastruktury technicznej;

- 2) dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dojazdów, placów manewrowych, miejsc postojowych;
- 4) obiektów małej architektury.

3. Zakazuje się lokalizowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;
- 5) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **ZP** jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

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

- 1) lokalizację wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej;
- 3) lokalizację nie więcej niż jednego garażu przybudowanego do budynku mieszkalnego lub wbudowanego w budynek mieszkalny lub wolno stojącego;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 4,5 m do okapu i nie większą niż 9 m do kalenicy,
 - b) dla garaży nie większą niż 5,5 m do kalenicy;

- 5) dachy dwu- lub wielospadowe ze ścianami szczytowymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°, z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad takimi częściami budynków, jak: wykusze i lukarny, parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m, oraz garażami;
- 6) zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastoczerwonym lub grafitowym;
- 7) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych, w kolorze naturalnym materiału ceramicznego oraz szarym lub białym;
- 8) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu;
- 9) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9;
- 11) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 700 m²;
- 13) liczbę miejsc do parkowania, wliczając miejsca w garażach: minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych, w tym handlowych o powierzchni sprzedaży do 1000 m²;
- 2) wysokość budynków nie większą niż 10 m;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe ze ścianami szczytowymi o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,2;
- 6) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m²;

8) liczbę miejsc do parkowania: minimum 3 miejsca na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynków, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią;
- 2) dopuszczenie realizacji ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji małej architektury;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 70 % powierzchni terenu.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu lasu, oznaczonego symbolem **ZL** ustala się:

- 1) zagospodarowanie związane z gospodarką leśną;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu ciągu pieszo - rowerowego, oznaczonego symbolem **KDWx** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) możliwość sytuowania elementów infrastruktury technicznej.

§ 11. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów inżynierskich, urządzeń oraz instalacji stanowiących całość techniczno-użytkową drogi.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) odległość lokalizowania budynków od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń w zagospodarowaniu terenu wynikających z położenia obszaru w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Dostęp do działek budowlanych z dróg wewnętrznych.

§ 15. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą – z urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym, do czasu realizacji sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

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

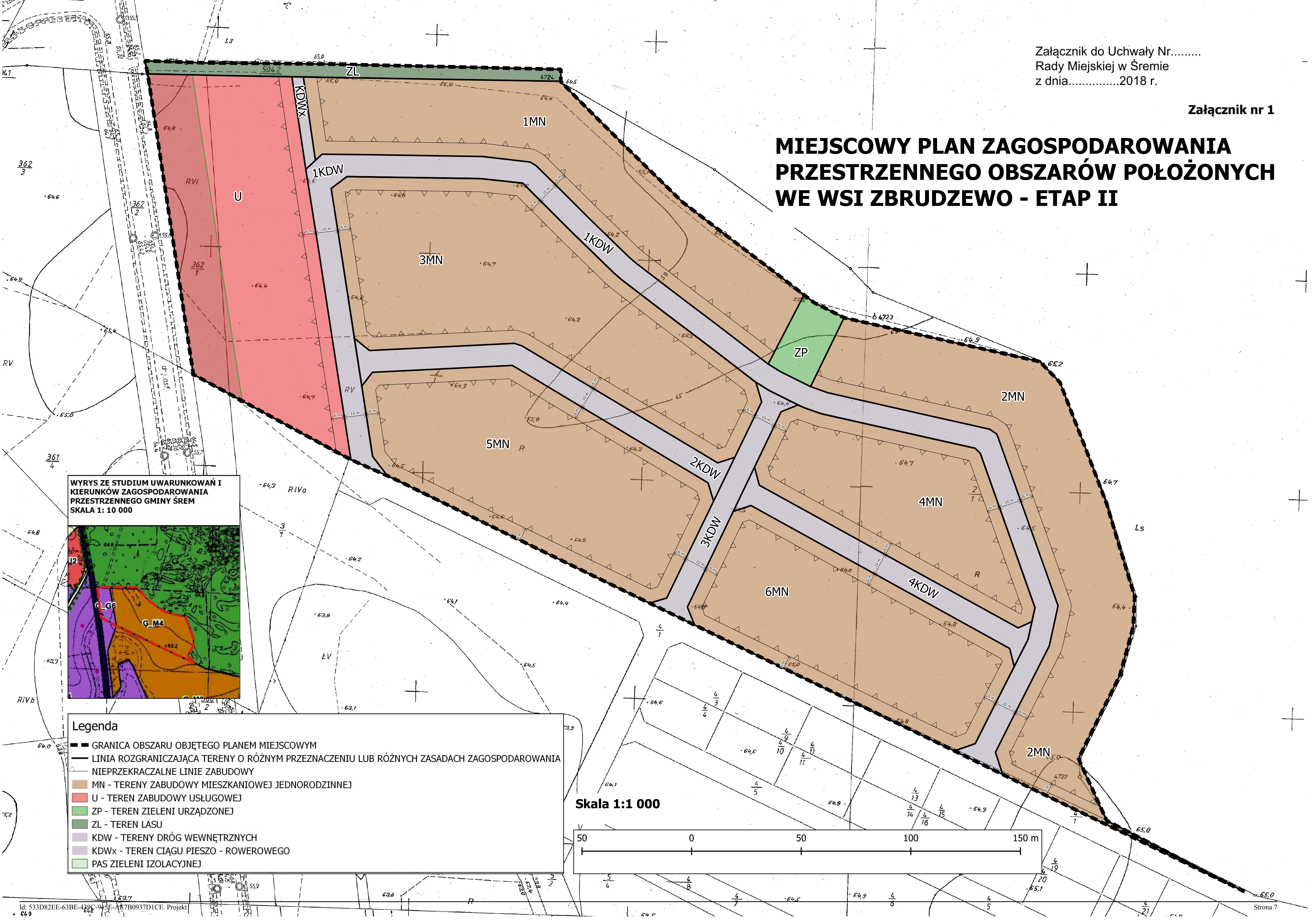
§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

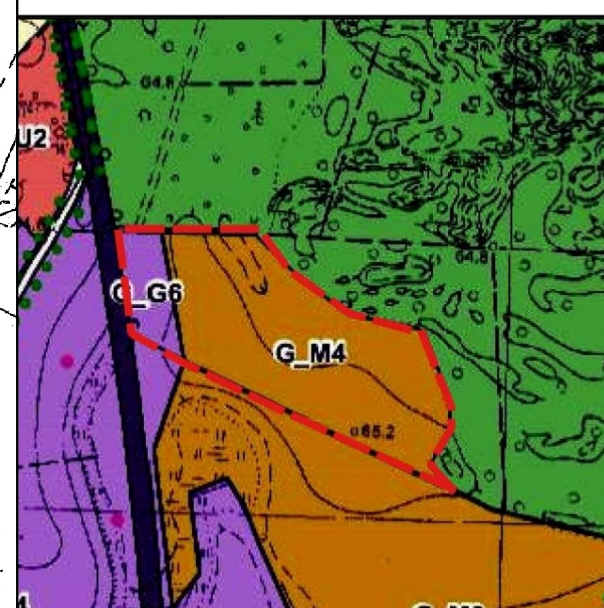
Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARÓW POŁOŻONYCH WE WSI ZBRUDZEWO - ETAP II

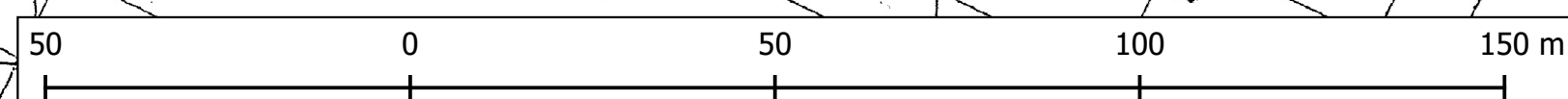


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I
KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM
SKALA 1: 10 000



- Legenda**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - U - TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - ZP - TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
 - ZL - TEREN LASU
 - KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - KDWx - TEREN CIĄGU PIESZO - ROWEROWEGO
 - ▨ PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ

Skala 1:1 000



**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu planu**

Rada Miejska w Śremie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Zbrudzewo - etap II, ze względu na brak uwag.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) nie przewiduje się realizacji zadań w zakresie realizacji dróg publicznych (wykup gruntów, nawierzchnia, kanalizacja deszczowa, oświetlenie) prowadzonych przez gminę;
- 2) zadanie w zakresie infrastruktury technicznej (wyposażenie w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej) prowadzone będzie przez właściwy podmiot (Śremskie Wodociągi Sp. z o. o.), w gestii którego leży rozwój tej infrastruktury;
- 3) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ten cel.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej) odbywać się będzie przez właściwy podmiot.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski

Uzasadnienie

UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów położonych we wsi Zbrudzewo – etap II**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 224/XXIII/2016 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów położonych we wsi Zbrudzewo.

W związku z koniecznością dokonania zmian dla terenu obejmującego działki o nr ewid.: 2/1; 326/1 i 363/3 opracowanie, w trakcie procedury planistycznej, zostało podzielone na dwie części, co skutkuje uchwaleniem dwóch miejscowych planów.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem obszar objęty miejscowym planem obejmuje:

1) teren zabudowy mieszkaniowej (G_M4), w ramach którego dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej i obiektów działalności gospodarczej nieuciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej;

2) teren zabudowy techniczno – produkcyjnej i usługowej (G_G6), w ramach którego ustala się dominującą funkcję usługową, w tym handel z dopuszczeniem drobnej działalności gospodarczej. Dopuszcza się wyłącznie obiekty nieuciążliwe dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej. Wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 434 wskazana lokalizacja zieleni izolacyjnej.

Ponadto, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W miejscowym planie odstąpiono od zamieszczenia szczegółowych warunków scalania i podziału nieruchomości, w związku z aktualną,

dostosowaną do ustaleń niniejszego opracowania, strukturą podziałów i własnością terenu.

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999) projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Śremu:

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane ustawą opinie;
- 4) zapewnił możliwości udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Ponadto, poza procedurą planistyczną, na podstawie uchwały Nr 487/XLV/02 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 kwietnia 2002 r. w sprawie statutów sołectw gminy Śrem (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2013 r.), Burmistrz Śremu:

- 1) poinformował pisemnie mieszkańców sołectwa Zbrudzewo, za pośrednictwem sołtysa, o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu oraz o wyłożeniu projektu miejscowego planu do publicznego wglądu;
- 2) uzyskał pozytywną opinię zebrania wiejskiego.

Sporządzając projekt miejscowego planu uwzględniono i zapewniono realizację wymogów art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury w odniesieniu do obszaru objętego miejscowym planem. Zapisy planu, różnicując wysokość planowanej zabudowy, dostosowują kreowaną przestrzeń do istniejących warunków krajobrazowych i istniejącego sąsiedztwa. Ustalenia w zakresie formy architektonicznej i kolorystyki projektowanej zabudowy, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dostosowują ją do walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, uwzględniając wymogi ochrony środowiska oraz ochrony krajobrazu kulturowego. Projektując przeznaczenie terenów brano pod uwagę wszelkie wymogi dotyczące ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa

ludzi i mienia, potrzeby osób niepełnosprawnych i prawa mieszkańców, interes publiczny oraz wymogi wynikające z przepisów nadrzędnych, w tym potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Projekt planu uwzględnia prawo własności oraz potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Projektowany sposób zagospodarowania podkreśla walory ekonomiczne obszaru opracowania miejscowego planu.

Projekt miejscowego planu uwzględnia analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wykonane m.in. w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz wykonane w trakcie prac analitycznych przed sporządzeniem projektu planu miejscowego. Analizy środowiskowe wykonane na potrzeby sporządzenia niniejszego miejscowego planu zostały wyrażone w prognozie oddziaływania na środowisko, natomiast analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia niniejszego planu miejscowego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy został omówiony w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Sposób realizacji zadań własnych gminy został również omówiony w załączniku do uchwały uchwalającej miejscowy plan.

Nie przewiduje się realizacji dróg publicznych i infrastruktury technicznej, która obciążałaby budżet organów publicznych. Drogi wewnętrzne będą realizowane staraniem inwestorów prywatnych.

Zasadniczym celem opracowania była zmiana ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z uwzględnieniem wniosków prywatnych inwestorów. Modyfikacje dotyczą wyznaczenia nowych funkcji w zgodzie z zapisami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania miejscowego planu, wymaganego ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniem zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Burmistrz Śremu

Adam Lewandowski