

## **UCHWAŁA NR 26/IV/2015 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 22 stycznia 2015 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Wiejskiej w Śremie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>1)</sup>) Rada Miejska w Śremie uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Wiejskiej w Śremie, zwany dalej 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. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu”, opracowana w skali 1:1000, zatytułowana „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Wiejskiej w Śremie”, stanowiąca załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji, zapisanych w projekcie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Granica obszaru objętego planem określona została na rysunku planu.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu; przy czym dopuszcza się wysunięcie poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, takich

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2012 r., poz. 951, poz. 1445, Dz. U. z 2013 r., poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, Dz. U. z 2014 r., poz. 379, poz. 768, poz. 1133.

elementów budynku, jak: okap, gzyms, balkon, taras, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia, wykusz, lukarna;

- 2) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 3) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostek organizacyjnych oraz przedsiębiorców, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 4) reklamie – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami nie będący szyldem ani tablicą informacyjną;
- 5) ogrodzeniu ażurowym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej nie przekracza 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 6) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej przekracza 40 % powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która w miejscu lokalizacji nie powoduje przekroczenia norm i standardów określonych w przepisach odrębnych;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych ścian w stanie wykończonym wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;
- 9) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych wszystkich budynków na działce budowlanej i powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 3) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony symbolem **ZI**;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**;
- 5) teren drogi publicznej dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zachowanie, istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu, budynków, ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów lub ich rozbiórkę. W przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się zachowanie funkcji, wysokości i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z liniami zabudowy i pozostałymi ustaleniami niniejszego planu,
  - b) lokalizację:
    - obiektów małej architektury,
    - urządzeń budowlanych,
    - urządzeń infrastruktury technicznej,
    - ogrodzeń ażurowych,
    - tablic informacyjnych,
    - sztyldów wolno stojących, na elewacjach budynków i na ogrodzeniach, przy czym powierzchnia sztyldu nie może być większa niż 1 m<sup>2</sup>, a wysokość sztyldu wolno stojącego nie może być większa niż 3 m,
    - reklam wolno stojących lub na elewacjach budynków wyłącznie na terenie **U**, przy czym powierzchnia reklamy nie może być większa niż 3 m<sup>2</sup>, a wysokość reklamy wolno stojącej nie może być większa niż 4 m;

c) możliwość wydzielania działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz działek przeznaczonych pod poszerzenie nieruchomości sąsiednich;

3) zakazuje się lokalizacji:

a) nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z wypełnieniem z betonowych elementów prefabrykowanych.

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

1) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) dla terenu **MW** : jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

b) dla terenu **U** :

- w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży: jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- w przypadku lokalizacji domów opieki społecznej: jak dla terenów domów opieki społecznej,

- w przypadku lokalizacji budynków zamieszkania zbiorowego: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem możliwości ich zagospodarowania na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu **KDD** do kanalizacji deszczowej;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu **KDW** do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem możliwości stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego;

5) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej na obszarze objętym planem, 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, określają przepisy odrębne.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych mieszczących usługi nieuciążliwe, w tym handlowe, budynków zamieszkania zbiorowego, budynków użyteczności publicznej, budynków magazynowych;
- 2) powierzchnię sprzedaży nie większą niż 2000 m<sup>2</sup> w każdym budynku handlowym;
- 3) maksymalną wysokość budynków – 12,0 m;
- 4) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 5) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
  - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
  - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 40 % powierzchni całkowitej elewacji;
- 6) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50 % powierzchni terenu inwestycji;
- 7) teren biologicznie czynny – minimum 20 % powierzchni terenu inwestycji;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 1,50;
- 9) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 3000 m<sup>2</sup>;
- 10) nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania – minimum 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **MW** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem ich remontu i przebudowy;
- 2) zakaz rozbudowy;
- 3) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
  - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
  - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 40 % powierzchni każdej elewacji;
- 4) teren biologicznie czynny – minimum 25 % powierzchni terenu **MW**;
- 5) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 300 m<sup>2</sup>;
- 6) nakaz zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 7) możliwość lokalizacji miejsc do parkowania na terenie **MW** w liniach rozgraniczających z terenem **U**.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zabudowy dla terenu oznaczonego symbolem **ZI** ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zachowanie dostępu do wód powierzchniowych.

**§ 9.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

**§ 10.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

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

- 1) uwzględniania w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) uzgadniania z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP wszystkich budowli o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t., przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 12. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie rozbudowy oraz budowy sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej.

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

- 1) klasyfikację drogi publicznej **KDD** – droga klasy dojazdowej;
- 2) szerokości dróg **KDD** i **KDW** w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) drogowych obiektów inżynierskich,
  - b) ścieżek rowerowych,
  - c) zatok przystankowych i miejsc postojowych na terenie **KDD**,
  - d) zjazdów na działki z terenów **KDD** i **KDW**;
- 4) podstawową dostępność komunikacyjną obszaru planu od strony drogi **KDD** (ul. Wiejska) lub ul. Gostyńskiej – odcinka będącego drogą gminną, poza obszarem istniejącego skrzyżowania ul. Gostyńskiej z ul. Stanisława Staszica, bez ingerencji w istniejącą w obszarze skrzyżowania organizację ruchu drogowego na drodze wojewódzkiej nr 432;

5) zakaz lokalizacji nowych, bezpośrednich włączeń (zjazdów, skrzyżowań) do drogi wojewódzkiej nr 432;

6) lokalizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14.** Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 15.** Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

**§ 16.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**



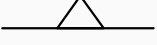


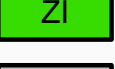
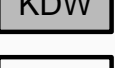
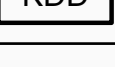


### MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU UL. WIEJSKIEJ W ŚREMIE

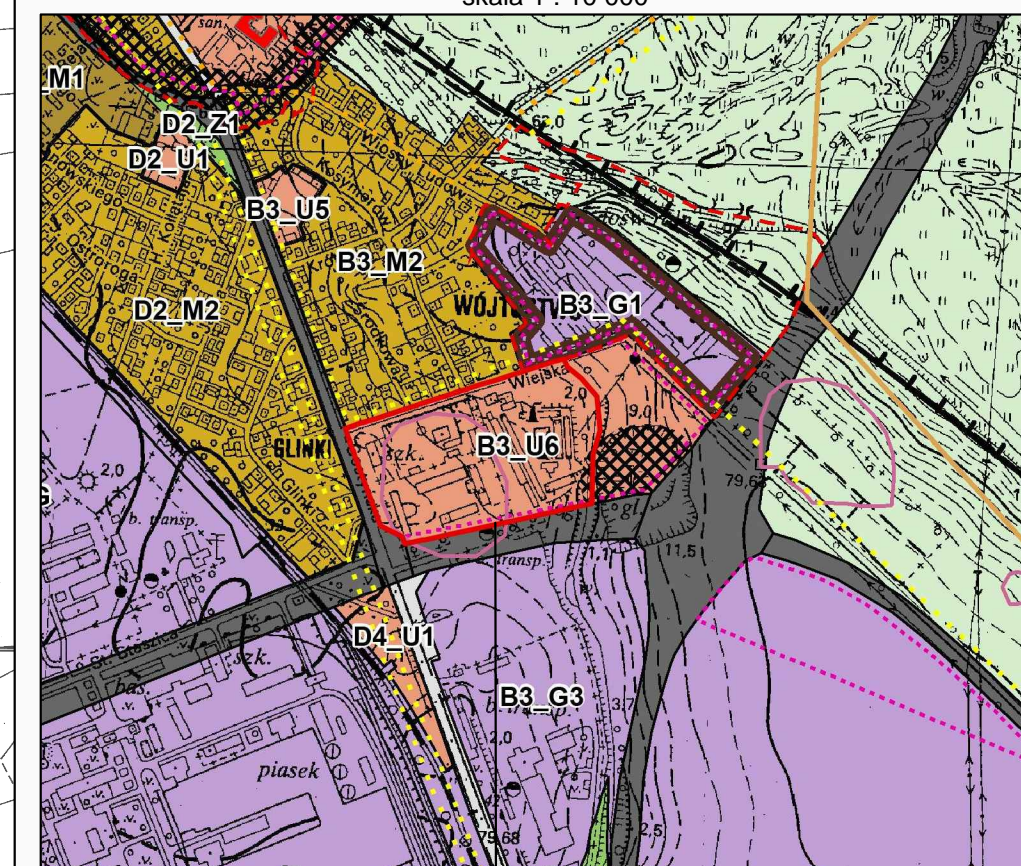
SKALA 1:1000



#### OBJAŚNIENIA

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
-  U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
-  MW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
-  ZI TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
-  KDD TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM  
skala 1 : 10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr  
26/IV/2015  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia 22 stycznia 2015 r.

**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 rejonu ul. Wiejskiej w Śremie, ze względu na brak uwag.

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr  
26/IV/2015  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia 22 stycznia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji,  
zapisanych w projekcie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury  
technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o 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.** 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg publicznych prowadzone będą przez gminę;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzone będą przez właściwe przedsiębiorstwa, w gestii których leży rozwój poszczególnych sieci.

2. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ten cel.

**§ 3.** Finansowanie inwestycji z zakresu realizacji dróg publicznych odbywać się będzie przez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - c) kredytów i pożyczek bankowych,
  - d) innych środków zewnętrznych.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie przez właściwe przedsiębiorstwa.

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR 26/IV/2015  
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 22 stycznia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
rejonu ul. Wiejskiej w Śremie**

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 382/XXXVIII/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu ul. Wiejskiej w Śremie.

Zgodnie z obowiązującym 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. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje teren zabudowy usługowej, w tym usług handlu i oświaty (B3\_U6), w ramach którego ustala się: zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz rekultywację terenu oznaczonego symbolem w załączniku nr 4.

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

Biorąc pod uwagę dawne budynki biurowe, które aktualnie pełnią funkcję mieszkaniową, część obszaru objęta projektem miejscowego planu została przeznaczona pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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

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 2013 r., poz. 1235 ze zm.) 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.

Zasadniczym celem opracowania jest realizacja wniosków właścicieli nieruchomości.

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.

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**