

*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu  
od 09.03.2018 r. do 02.04.2018 r.  
dyskusja publiczna: 12.03.2018 r.  
termin składania uwag: do 18.04.2018 r.*

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia .....

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów  
położonych na obszarze „Helenki” w Śremie**

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 ze zm.), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze „Helenki” w Śremie, 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, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze „Helenki” w Śremie;
- 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 „dach płaski” oznacza dach o spadku połaci dachowych do 10°.

2. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwu lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 22° do 45°.

3. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą obszar, poza którym nie można lokalizować budynków.

4. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty pionowe nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej.

5. Określenie „urządzenia sportowe i rekreacyjne” oznacza takie urządzenia jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia.

6. Określenie „budynek mieszkalno-usługowy” oznacza budynek, w którym zlokalizowane jest 1 mieszkanie oraz 1 lokal usługowy o powierzchni całkowitej określonej w ustaleniach szczegółowych.

§ 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 mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami **1MN/U** i **2MN/U**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami: **1MW/U** i **2MW/U**;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami **1ZP**, **2ZP** i **3ZP**;
- 6) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**;
- 7) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 8) teren publicznego ciągu pieszego, oznaczony symbolem **KX**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** i **5KDW**.

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

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

- 1) lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) zasady projektowania kolorystyki budynków:
  - a) kolory dominujące – odcienie szarości, bieli i odcienie kolorów pastelowych, naturalnych drewna i ceramiki, przy czym jeden wybrany kolor musi pokryć przynajmniej 70% powierzchni wszystkich elewacji budynku,
  - b) wprowadzanie kolorów uzupełniających dla:
    - podkreślenia odrębności bryłowej części budynków,

- podkreślenia detali architektonicznych,
- c) kolorystyka dachów stromych w odcieniach czerwieni i szarości.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie.

3. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) ich rozbudowę z możliwością zachowania istniejącej wysokości i geometrii dachów, przy jednoczesnym dostosowaniu pozostałych parametrów i wymagań do ustaleń planu;
- 2) rozbudowę budynków wykraczających poza linie zabudowy wyłącznie zgodnie z tymi liniami;
- 3) nadbudowę wyłącznie zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) wydzielanie lokali mieszkalnych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych wyłącznie przy spełnieniu ustaleń planu dotyczących wymaganej liczby miejsc do parkowania dla całego istniejącego budynku;
- 5) wyłącznie przebudowę budynków w przypadku:
  - a) gdy przekroczone są wskaźniki intensywności zabudowy lub powierzchni zabudowy lub powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych i nie ma możliwości dostosowania tych parametrów do ustaleń planu,
  - b) zachowania istniejącej funkcji budynków, która nie jest zgodna z planem, bez możliwości zwiększenia powierzchni użytkowej przeznaczonej na tę funkcję.

4. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
- 2) atrap dachów stromych na budynkach;
- 3) garaży blaszanych.

§ 5.1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych, z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych;
- 7) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
  - a) **1MN**, **2MN**, **3MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) **1MN/U**, **2MN/U**, **1MW/U**, **2MW/U** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i infrastruktury komunikacyjnej;
- 2) handlu oraz hurtowni, chyba że ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów stanowią inaczej;
- 3) składów;
- 4) magazynów innych niż wbudowane w budynki usługowe;
- 5) usług zamieszkania zbiorowego;
- 6) usług związanych z produkcją typu stolarnia;
- 7) usług z zakresu serwisu pojazdów i maszyn, wulkanizacji, blacharstwa, lakiernictwa;
- 8) usług składowania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 9) usług demontażu pojazdów i maszyn, stacji napraw i obsługi pojazdów;
- 10) stacji paliw, poboru paliw;
- 11) punktów selektywnej zbiórki odpadów i stacji przeładunkowych odpadów;
- 12) przetwórstwa i działalności wydobywczej.

§ 6.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **1MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na działce budowlanej;
- 2) lokali mieszczących usługi o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyłącznie w parterze lub kondygnacji podziemnej tego budynku;
- 3) garaży wyłącznie wbudowanych lub zblokowanych z bryłą główną budynku mieszkalnego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 10,0 m, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) wysokość budynków w obszarze ograniczonej wysokości, oznaczonym symbolem na rysunku – nie większą niż 4,0 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,45, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,0;
- 6) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy płaskie;
- 8) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszą niż 280,0 m<sup>2</sup>;
- 9) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi nie mniejszą niż:
  - a) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych.

§ 7.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **2MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) lokali mieszczących usługi lub handel o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyłącznie w parterze lub kondygnacji podziemnej tego budynku z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) garaży wyłącznie wbudowanych lub zblokowanych z bryłą główną budynku mieszkalnego.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) poziom posadzki parteru na wysokości do 0,5 m nad poziomem terenu przy

głównym wejściu do budynku;

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

4) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;

5) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 35 % 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;

8) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu budynku mieszkalnego na działkę budowlaną;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup>;

10) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:

a) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,

b) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,

c) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych.

3. Zakazuje się lokalizacji handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100m<sup>2</sup>.

§ 8.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **3MN** ustala się:

1) zagospodarowanie terenu na zasadzie integracji z istniejącym terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położonym poza granicami planu na dz. ewid. nr 716/3 jako poszerzenie tej nieruchomości;

2) możliwość lokalizacji miejsc do parkowania oraz zieleni ogrodowej;

3) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej.

§ 9.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

oznaczonego symbolem **1MN/U** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego albo budynku usługowego wolnostojącego na działce budowlanej;
- 2) lokalu mieszczącego usługi lub handel o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyłącznie w parterze lub kondygnacji podziemnej tego budynku, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) lokalu mieszczącego usługi lub handel o dowolnej powierzchni całkowitej w budynku mieszkalno – usługowym, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 4) lokali mieszczących usługi lub handel w budynku usługowym, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 5) garaży wyłącznie wbudowanych lub zblokowanych z bryłą główną budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;
- 6) urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 7) miejsc postojowych jako usług parkingowych.

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

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 10,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe;
- 2) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
- 3) poziom posadzki parteru na wysokości do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 4) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,6;
- 6) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 8 i 9;
- 8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:
  - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
  - b) parterowymi częściami budynków o wysokości do 4,0 m;
- 9) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu budynku na działkę budowlaną;
- 10) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nie mniejszą niż 1000,0 m<sup>2</sup>;
- 11) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych

w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:

- a) 1 miejsce na lokal mieszkalny,
- b) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
- c) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych.

3. Zakazuje się lokalizacji handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 400m<sup>2</sup>.

§ 10.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonego symbolem **2MN/U** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie szeregowej na działce budowlanej;
- 2) lokalu mieszczącego usługi o powierzchni nie większej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wyłącznie w parterze lub kondygnacji podziemnej tego budynku;
- 2) lokalu mieszczącego usługi lub handel o powierzchni nie większej niż 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalno – usługowego, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 3) garaży wyłącznie wbudowanych lub zblokowanych z bryłą główną budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego.

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

- 1) wysokość budynków – nie większą niż 10,0 m;
- 2) poziom posadzki parteru na wysokości do 0,5 m nad poziomem terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 2,4, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,8;
- 5) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 25 % 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;
- 8) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie



może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu prostokątnego dachu budynku na działkę budowlaną;

9) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nie mniejszą niż 130,0 m<sup>2</sup>;

10) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:

a) 1 miejsce na lokal mieszkalny,

b) 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,

c) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych;

11) możliwość realizowania miejsc do parkowania na terenie **4KDW**.

3. Zakazuje się lokalizacji handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 100m<sup>2</sup>.

§ 11.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolami **1MW/U** i **2MW/U** ustala się możliwość lokalizacji:

1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) lokali mieszczących usługi lub handel o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup> łącznie na jeden budynek w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

3) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku;

4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

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

1) wysokość budynków – nie większą niż 12 m;

2) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;

3) powierzchnię zabudowy nie większą niż:

a) 32 % powierzchni działki budowlanej na terenie **1MW/U**,

b) 30% powierzchni działki budowlanej na terenie **2MW/U**;

4) intensywność zabudowy:

a) od 0,0 do 1,6, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,28 na terenie **1MW/U**,

b) od 0,0 do 1,5, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 1,2 na terenie **2MW/U**;

5) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 35 % powierzchni działki budowlanej;

- 6) dachy płaskie;
  - 7) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:
    - a) 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
    - c) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
  - 8) możliwość realizowania miejsc do parkowania na terenach **1KDW, 2KDW**.
3. Zakazuje się lokalizacji garaży na kondygnacjach powyżej parteru, przy czym w parterach budynków zakazuje się lokalizacji garaży na powierzchni większej niż 60% powierzchni całkowitej kondygnacji parteru.

§ 12.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem **U** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) budynków usługowych, w tym handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> na działkę budowlaną;
  - 2) garaży wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku;
  - 3) jednego mieszkania w budynku usługowym o powierzchni całkowitej nie większej niż 10% powierzchni całkowitej budynku usługowego;
  - 4) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.
2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:
- 1) wysokość budynków – nie większą niż 12 m i nie większą niż 2 kondygnacje nadziemne;
  - 2) wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych – nie większą niż 5,0 m;
  - 3) powierzchnię zabudowy – nie większą niż 45 % powierzchni działki budowlanej;
  - 4) intensywność zabudowy od 0,0 do 1,35, przy czym dla kondygnacji nadziemnych w przedziale od 0,0 do 0,9;
  - 5) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
  - 6) dachy płaskie;
  - 7) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej, wliczając miejsca w garażu, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych

w kartę parkingową, o ile wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejszą niż:

- a) 1,5 miejsca na lokal mieszkalny,
  - b) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokali usługowych,
  - c) 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lokali handlowych;
- 8) możliwość realizowania miejsc do parkowania na terenie **3KDW**;
- 9) możliwość zabudowy przy granicy działki, po spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 13.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zieleni urządzonej, oznaczonych symbolami **1ZP**, **2ZP** i **3ZP** ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
    - a) ścieżek pieszych i rowerowych,
    - b) zieleni urządzonej;
  - 2) teren biologicznie czynny – nie mniejszy niż 70 % powierzchni terenu.
2. Zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania.

§ 14.1. Na terenie drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonym symbolem **KDL**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem – 15,0 m z poszerzeniem o trójkąty widoczności;
  - 2) zagospodarowanie pasa drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.
2. Ustala się możliwość lokalizacji:
- 1) miejsc do parkowania;
  - 2) ścieżek rowerowych;
  - 3) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
  - 4) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań;
  - 5) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 15.1. Na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonym symbolem **KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 20,0 m do 28,0 m – zgodnie z

rysunkiem;

2) zagospodarowanie pasa drogowego w formie placu do zawracania.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) ścieżek rowerowych;
- 2) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 3) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań;
- 4) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 16.1. Na terenie publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem **KX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m – zgodnie z rysunkiem;
- 2) zagospodarowanie pasa drogowego w formie chodnika lub pieszo-jezdni.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) ścieżki rowerowej;
- 2) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 3) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań;
- 4) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 17.1. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW** i **5KDW** ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających:

- a) zgodnie z rysunkiem dla terenów **1KDW**, **2KDW**,
- b) zgodnie z rysunkiem od 5,5 m do 6,4 m dla terenu **3KDW**,
- c) zgodnie z rysunkiem 5,0 m dla terenu **4KDW**,
- d) zgodnie z rysunkiem 10,0 m dla terenu **5KDW** z poszerzeniem o trójkąty widoczności;

2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni.

2. Ustala się możliwość lokalizacji:

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

- 3) elementów systemu informacji gminnej pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny;
- 4) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 18. 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji części terenu **KDD** w granicach użytku ekologicznego „Bagienko”.

§ 19. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza granicami planu;
- 2) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

2. Ustala się dostęp do działek budowlanych z przyległych dróg wewnętrznych oraz publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zakazuje się:

- 1) lokalizacji nowych zjazdów na drogi wojewódzkie znajdujące się poza granicami planu;
- 2) miejsc do parkowania dostępnych bezpośrednio z dróg wojewódzkich znajdujących się poza granicami planu;
- 3) lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkątach widoczności dróg publicznych i wewnętrznych.

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

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną – z urządzeń infrastruktury

*Projekt mpzp wyłożony do publicznego wglądu  
od 09.03.2018 r. do 02.04.2018 r.  
dyskusja publiczna: 12.03.2018 r.  
termin składania uwag: do 18.04.2018 r.*

technicznej;

- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni.

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

§ 23. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

## **Uzasadnienie**

### **UCHWAŁY NR ..... RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

**z dnia .....**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze „Helenki” 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 308/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie, zmienioną uchwałą Nr 329/XXXIV/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 czerwca 2017 r.

W granicach opracowania położone są tereny, w stosunku do których obowiązują miejscowe plany, a mianowicie:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Helenki” w Śremie – uchwała Nr 109/XIII/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 24.10.2007 r. Nr 151, poz. 3309),
- 2) zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Helenki” w Śremie – uchwała Nr 307/XXXVI/09 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 kwietnia 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 22.06.2009 r. Nr 122, poz. 1983),
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 6 terenów położonych na obszarze "Helenki" w Śremie – uchwała Nr 330/XXXV/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 6 czerwca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Wielk. z 2013 r., poz. 4428).

Grunty rolne położone w granicach miejscowego planu nie wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne. Projekt miejscowego planu nie obejmuje swym zasięgiem obszarów chronionych, poza niewielkim fragmentem położonym w granicy użytku ekologicznego „Bagienko”.

Zasadniczym celem opracowania jest dokonanie zmian wynikających ze złożonych wniosków, które wyrażać się będą w modyfikacji wybranych ustaleń obowiązujących planów, w szczególności poprzez określenie nowych sposobów

zagospodarowania i warunków zabudowy, zmianie parametrów szczegółowych zabudowy, a także regulacja pasów drogowych.

Zgodnie z ustaleniami 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.) obszar proponowany do objęcia planem obejmuje w swych granicach tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (C1\_M1);
- 2) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (C1\_M2), w ramach którego dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków;
- 3) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (C2\_M2), w ramach którego dopuszcza się lokalizację usług podstawowych na wydzielonych działkach;
- 4) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (C3\_M1);
- 5) zieleni publicznej (C3\_Z), gdzie ustala się lokalizację parku miejskiego o charakterze rekreacyjnym, ochronę użytku ekologicznego, dopuszcza się lokalizację urządzeń rekreacyjnych.

Ponadto, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza się lokalizację funkcji uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji. Dopuszcza się na etapie sporządzania miejscowych planów korekty linii rozgraniczających terenów komunikacji.

Na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej symbolami M, dopuszcza się sytuowanie obiektów związanych z usługami podstawowymi, których lokalizację określą miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Miejscowe plany określą także szczegółowe ustalenia dotyczące powierzchni zabudowy, podziału funkcjonalnego, lokalizacji dróg dojazdowych oraz rodzaju architektury i parametrów zabudowy. W planach miejscowych dopuszcza się określenie większej niż wyznaczona w studium maksymalna wysokość zabudowy w miejscach lokalizacji dominant urbanistycznych.

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

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 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 możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji miejscowego planu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w uzasadnieniu przedstawia się:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z:

a) wymagań ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki: wyznaczone zostały linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, a na podstawie otaczającej zabudowy oraz analiz urbanistycznych ustalone zostały: wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów,

b) walorów architektonicznych i krajobrazowych: ustalone parametry nowej zabudowy wpiszą się w otoczenie, a projektowane obiekty nie powinny zakłócić porządku przestrzennego i właściwego postrzegania przestrzeni przez ludzi,

c) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: zostały ustalone zasady w zakresie: zaopatrzenia w wodę, odbioru i zagospodarowania ścieków sanitarnych i wód opadowych i roztopowych, sposobu wytwarzania energii cieplnej na cele ogrzewania budynków, gospodarki odpadami i zagospodarowania mas ziemnych; nie było konieczności wystąpienia o uzyskanie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,

d) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: brak obiektów podlegających ochronie,

e) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych: dla terenów zabudowy mieszkaniowej wymagającej ochrony przed nadmiernym hałasem ustalono obowiązek zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, oraz lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

f) walorów ekonomicznych przestrzeni: tereny objęte opracowaniem zlokalizowane są w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych stanowiących właściwy układ komunikacyjny. Spełniony został również warunek niekonfliktogenności wprowadzanej funkcji w stosunku do istniejącej zabudowy. Wszystkie te elementy wpływają na podniesienie walorów ekonomicznych przestrzeni,

- g) prawa własności: ustalenia projektu miejscowego planu odpowiadają nie tylko postulatowi właścicieli terenu, ale także nie powinny wykazywać negatywnego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie, wyznaczone pasy drogowe zawierają się w gruntach stanowiących własność gminną,
- h) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa: nie podjęto ustaleń w tym zakresie, ponieważ zgodnie z wnioskami, opiniami i uzgodnieniami właściwych organów i instytucji nie zachodziła taka potrzeba,
- i) potrzeb interesu publicznego: zabezpieczone zostały, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych,
- j) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: ustalenia projektu miejscowego planu uwzględniają możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy wszelkich sieci,
- k) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i wyłożeniach projektu do publicznego wglądu zostaną opublikowane w prasie o zasięgu wykraczającym poza granice gminy Śrem. Adekwatne obwieszczenia zostaną wywieszone na tablicach Urzędu. Wyłożenie do publicznego wglądu będzie się wiązać z organizacją zebrań, podczas których będzie omawiany projekt miejscowego planu, co umożliwi zainteresowanym mieszkańcom zapoznanie się z dokumentem na miejscu i w godzinach popołudniowych. Zarówno obwieszczenia, jak i uchwała o przystąpieniu czy komplety dokumentów wyłożonych do publicznych wglądów zostaną zamieszczone na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej (BIP), o czym będzie zamieszczone powiadomienie w ogłoszeniach i obwieszczeniach,
- l) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, wybrane dokumenty zostaną udostępnione poprzez BIP,
- m) potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalony został docelowy sposób zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;

2) organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne: interesy prywatne zostały wyrażone przez właścicieli nieruchomości objętych niniejszym

opracowaniem w złożonych wnioskach o sporządzenie zmiany obowiązującego miejscowego planu. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Burmistrza Śremu, o czym przesądził fakt, że ich uwzględnienie nie spowoduje zasadniczej zmiany dotychczasowego przeznaczenia terenu i będzie harmonijnie komponować się z zagospodarowanym już otoczeniem. W projekcie miejscowego planu, jak już wcześniej wspomniano, zabezpieczone zostały potrzeby w zakresie komunikacji (określone zostały zasady i warunki kształtowania i korzystania z dróg publicznych);

3) sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni: teren osiedla „Helenki” jest obszarem w pełni zainwestowanym, o niewielkiej liczbie wolnych terenów pod zabudowę. Miejscowy plan projektuje zmiany zgodne z wnioskami właścicieli, tak by tereny mogły być zainwestowane zgodnie z obecnymi potrzebami ekonomicznymi. Projekt planu uwzględnia możliwości lokalizacji wnioskowanych funkcji i gabarytów budynków w oparciu o analizy wskaźników urbanistycznych i w odniesieniu do wymagań m.in. w zakresie zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania. Teren objęty opracowaniem położony jest w obrębie dobrze skomunikowanego publicznego układu drogowego oraz publicznego transportu zbiorowego. Istniejący układ zapewnia powiązanie z całym miastem Śrem. Istniejący układ drogowy zapewnia dogodną możliwość przemieszczania się tak osobom zmotoryzowanym, jak rowerzystom czy pieszym;

4) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2: stwierdzono zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Śrem w latach 2010 - 2014. Rada Miejska w Śremie podjęła uchwałę Nr 535/L/2014 z dnia 30 października 2014 r. w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;

5) wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Plan nie określa zasad dotyczących scalania i podziału nieruchomości, gdyż na obszarze objętym planem nie zachodzi taka potrzeba. Niemal wszystkie działki przeznaczone pod zabudowę są już zainwestowane, a sposób ich zagospodarowania i obecne podziały gruntów nie wskazują na konflikty własnościowe, bądź brak możliwości inwestycyjnych. Dalsza zabudowa będzie następowała na istniejących działkach, bądź zostaną wydzielone nowe działki o powierzchni określonej w ustaleniach planu. Nie zaistnieje tu przypadek zastosowania procedury scalania i podziału.

Zasadniczym celem opracowania było dokonanie zmian, które są aktualizacją wybranych ustaleń obowiązującego planu, w szczególności poprzez

określenie nowych sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy, zgodnie z wnioskami zgłoszonymi przez 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.