

## **UCHWAŁA NR 155/XVI/11 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 24 listopada 2011 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Dezyderego Chłapowskiego w Śremie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Dezyderego Chłapowskiego 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 roku i uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 roku).

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Dezyderego Chłapowskiego w Śremie, opracowany w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 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, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć część budynku wyróżniającą się wysokością lub formą (taką jak attyka, portal, portyk, ryzalit, tympanon, wykusz);

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość budynku od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np. szklarnie, altany, szopy);
- 4) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji miejskiej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

## § 2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone symbolami **1MW/U** i **2MW/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;
- 3) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony symbolem: **E**.

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

- 1) zakaz lokalizowania wolno stojących urządzeń reklamowych, tablic informacyjnych, szyldów;
- 2) zakaz lokalizowania ogrodzeń.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów małej architektury z dowolnych materiałów;

2) urządzeń reklamowych, tablic informacyjnych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 10,0 m<sup>2</sup> na elewacjach budynków w sposób nieprzesłaniający elementów i detali architektonicznych.

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

- 1) segregację odpadów w miejscach ich powstawania i zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej lub w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
- 4) kompleksowe rozwiązanie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z placów oraz parkingów zgodnie z przepisami odrębnymi ;
- 5) zakaz lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych;
- 6) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej;
- 7) zachowanie, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego symbolem MW/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 8) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych, na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności.

**§ 5.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas realizacji inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne, przed rozpoczęciem inwestycji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 7.1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczonych symbolem **1MW/U** i **2MW/U** ustala się :

1) zasady lokalizowania zabudowy:

- a) lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami lub usługowej,
- b) zakaz lokalizowania:
  - wolno stojących budynków garażowych,
  - wolno stojących budynków gospodarczych,
- c) sytuowanie budynków w zabudowie zwartej lub wolno stojącej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
- d) lokalizowanie dominanty architektonicznej zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźniki zagospodarowania dla terenu **1MW/U** :

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy – 95 % powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalną intensywność zabudowy – 4,5,
- c) minimalną intensywność zabudowy – 0,01,
- d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;

3) wskaźniki zagospodarowania dla terenu **2MW/U** :

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy – 95 % powierzchni działki budowlanej,
- b) maksymalną intensywność zabudowy – 3,0,
- c) minimalną intensywność zabudowy – 1,5,
- d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki budowlanej;

4) zasady i warunki zabudowy:

- a) na terenie **1MW/U** wysokość zabudowy – do 12 kondygnacji naziemnych, tj. do 48,0 m, przy czym maksymalnie 12 kondygnacji może mieć dominanta architektoniczna, której miejsce zostało wyznaczone na rysunku planu,
- b) na terenie **2MW/U** wysokość zabudowy – do 6 kondygnacji naziemnych, tj. do 24,0 m,

- c) geometrię dachu: dach płaski tj. dach o kącie nachylenia połąci dachowych do 18°, jedno-, dwu- lub wielospadowy, przy czym dopuszcza się zastosowanie dowolnej geometrii dachu dla dominanty przestrzennej zaznaczonej na rysunku planu;
- 5) w zakresie estetyki zewnętrznej: kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego;
- 6) w przypadku podziałów działek powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m<sup>2</sup>, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i poszerzenie nieruchomości sąsiedniej;
- 7) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 8) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oznaczonych symbolem **1MW/U** i **2 MW/U** dopuszcza się:

- 1) lokalizację usług handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży pojedynczego lokalu do 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) rozbudowę, nadbudowę i remonty istniejących budynków;
- 3) lokalizację parkingu podziemnego;
- 4) na terenie **2MW/U** lokalizację jednokondygnacyjnego pawilonu handlowego;
- 5) lokalizowanie dróg wewnętrznych, pożarowych oraz parkingów dla samochodów osobowych;
- 6) realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek;
- 9) wydzielanie nowych działek na potrzeby lokalizowania infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu z drogi publicznej lub z drogi wewnętrznej oraz powiększenia działek sąsiednich.

**§ 8. 1.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie zabudowy usługowej oznaczonym symbolem **U**, ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy usługowej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) wskaźniki zagospodarowania :

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy – 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy – 1,0,
  - c) minimalną intensywność zabudowy – 0,52,
  - d) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnej – 10 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) zasady i warunki zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji naziemnych tj. do 6,5 m,
  - b) geometria dachu: dowolna;
- 4) w zakresie estetyki zewnętrznej:
- a) zakaz stosowania blach falistych, trapezowych jako elementów elewacyjnych,
  - b) kolorystyka elewacji budynku w kolorach pastelowych, z dopuszczeniem stosowania koloru białego;
- 5) zakaz wtórnych podziałów;
- 6) zapewnienie stanowisk postojowych, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 3;
- 7) dostęp do terenu zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 1.

2. Na terenie zabudowy usługowej oznaczonej symbolem **U** dopuszcza się :

- 1) lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) wydzielanie działek pod obiekty infrastruktury technicznej pod warunkiem zapewnienia dostępu z drogi publicznej.

**§ 9.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczonym symbolem **E**, dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów infrastruktury elektroenergetycznej, ich przebudowę zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

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

**§ 11.** W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego:
  - a) dla terenów **1MW/U**, **2MW/U** z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się poza granicami planu,
  - b) dla terenu **U** z przyległych dróg wewnętrznych znajdujących się poza granicami planu,
  - c) dla terenu **E** z przyległych dróg wewnętrznych znajdujących się poza granicami planu;
- 2) zachowanie istniejącej infrastruktury transportowej, z dopuszczeniem jej rozbudowy lub przebudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) lokalizację miejsc postojowych w liczbie niezbędnej dla zapewnienia potrzeb, przy czym liczba tych miejsc postojowych nie może być mniejsza niż:
  - a) 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
  - b) 2 miejsca na każde 50 m<sup>2</sup> lokalu usługowego, przy czym miejsca postojowe powinny być zlokalizowane na działce zajmowanej przez obiekt, dla którego wymagane jest zapewnienie miejsc postojowych lub na terenie projektowanej inwestycji jeśli obejmuje ona więcej działek. Miejsca postojowe na terenie powinny mieć nawierzchnie szczelne. Ustalenie to obowiązuje również przy rozbudowie budynków istniejących w chwili uchwalenia miejscowego planu.

2. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizowanie i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, ciepłowniczej, telekomunikacyjnej, oświetlenia;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako obiektów wbudowanych w projektowaną zabudowę lub wolno stojących;
- 5) w przypadku zlokalizowania wolno stojącej stacji transformatorowej przedsiębiorstwa energetycznego minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 50 m<sup>2</sup>;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb.

**§ 14.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

**§ 15.** Dla terenu objętego planem ustala się 30 % stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

Przewodnicząca Rady

**Katarzyna Sarnowska**



Uzasadnienie  
**UCHWAŁY NR 155/XVI/11**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 24 listopada 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Dezyderego Chłapowskiego w Śremie**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) 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 49/VII/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 31 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ul. Dezyderego Chłapowskiego 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. oraz uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje dwa tereny:

teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem D3\_M1 oraz teren zabudowy usługowej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową oznaczony symbolem D3\_U8, w ramach którego dopuszcza się lokalizowanie usług i handlu, budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a także usług i handlu w budynkach mieszkalnych.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.).

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. Nr 199, poz. 1227 z późn. 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 była zmiana ustaleń dotychczas obowiązującego miejscowego planu uchwalonego uchwałą Nr 328/XLVI/05 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 grudnia 2005 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Chłapowskiego w Śremie (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 25 poz. 637 z dnia 15 lutego 2006 r.). Przychylając się do wniosku inwestora zmieniono parametry i wskaźniki zabudowy terenu aby umożliwić zrealizowanie inwestycji polegającej na rozbudowie obiektu usługowo – mieszkalnego.

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**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO PRZY UL. DEZYDEREGO CHŁAPOWSKIEGO W ŚREMIE

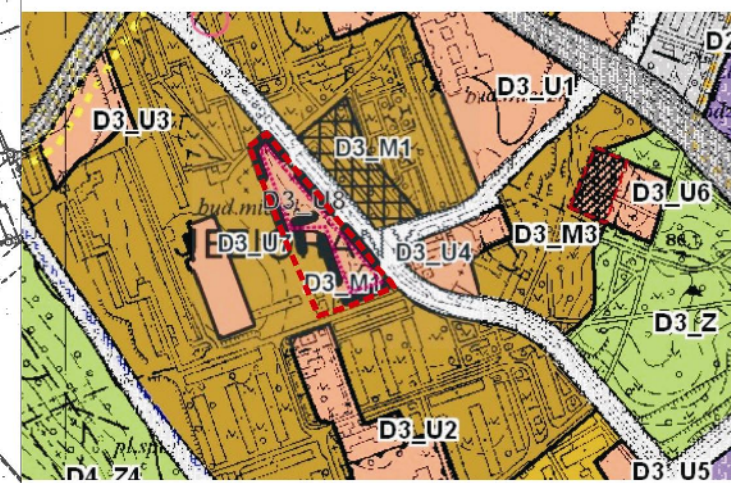
## RYSUNEK PLANU

Załącznik do uchwały Nr 155/XVI/11  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia 24 listopada 2011r.

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem  
skala 1:10 000



OZNACZENIA:  
— GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP



- OZNACZENIA RYSUNKU PLANU:
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP ODSUNIĘTA O 2.0M W CELU ZAPEWNIENIA CZYTELNOŚCI RYSUNKU
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - MW/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
  - U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
  - E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKI
  - LINIE WYMIAROWE
  - ⊕ DOMINANTA ARCHITEKTONICZNA