



Burmistrz Śremu
ul. Plac 20 Października 1
63 – 100 Śrem

Śrem, 04 lutego 2026 r.

PPSPP.6730.68.2025.GMON

Obwieszczenie
o wydaniu decyzji o warunkach zabudowy

Podaję¹ do publicznej wiadomości informację, że 3 lutego 2026 r. wydałem decyzję nr 10/2026 o warunkach zabudowy na rzecz osoby fizycznej dla inwestycji polegającej na budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących i drogi wewnętrznej na terenie działki o nr ewid. 18/19, obręb Kaleje, która poprzedzona była decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach z 19 lutego 2025 r. znak PPSOŚ.6220.21.2024.BM.

Z decyzją można zapoznać się w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Śremie (<https://bip.srem.pl/public/?id=233249>) a z decyzją oraz dokumentacją sprawy w Urzędzie Miejskim w Śremie, ul. Plac 20 Października 1, biuro nr 34, w godzinach od 7:00 do 15:00.

Grzegorz Wiśniewski
Burmistrz Śremu

Wywieszono: 05.02.2026 r.
Zdjęto:02.2026 r.

¹ Podstawa prawna: art. 66a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668, 1847, z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 24).

Burmistrz Śremu
ul. Plac 20 Października 1
63-100 Śrem

Śrem, 3 lutego 2026 r.

PPSPP.6730.68.2025.GMON

Decyzja nr 10/2026
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2 w związku z art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847, z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 24), zwanej dalej u.p.z.p., oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691), zwanej dalej k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku złożonego 28.03.2025 r. i zmienionego 20.11.2025 r., przez:

Osobę fizyczną

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia: „budowa 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących, dróg wewnętrznych” na terenie działki o nr ewid. 18/19, obręb Kaleje,

ustalam

na rzecz Wnioskodawcy

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Opis inwestycji:
 - 1) rodzaj: 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, droga wewnętrzna;
 - 2) lokalizacja: działka o nr ewid. 18/19, obręb Kaleje, zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji wyznaczonymi na mapie, stanowiącej załącznik nr 1 do decyzji;
 - 3) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: mieszkaniowa, komunikacja.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:
 - 1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) linie zabudowy: nieprzekraczalne, określone w załączniku nr 1 do decyzji, oznaczające linie wyznaczające najmniejsze odległości, w których mogą być zlokalizowane zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków, wyznaczone w odległości 6,0 m od granicy

- z planowaną drogą wewnętrzną na działce o nr ewid. 18/18, obręb Kaleje, oraz w odległości 6,0 m od planowanych dróg wewnętrznych na terenie inwestycji, przy czym:
- okapy i gzymsy, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m,
 - części budynku takie, jak: balkony, galerie, wykusze i ich zadaszenia wyłącznie na kondygnacjach wyższych niż parter, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
- b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,19,
- c) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,14 do 0,19,
- d) udział powierzchni zabudowy: od 0,11 do 0,14,
- e) szerokość elewacji frontowej budynków mierzona od frontów terenów: A, B, C i D, oznaczonych w załączniku nr 1 do decyzji: od 11,7 m do 13,4 m,
- f) wysokość zabudowy: od 6,0 m do 7,5 m,
- g) geometria dachu:
- rodzaj dachu: dwuspadowy,
 - układ głównych połaci dachu: symetryczny,
 - kąt nachylenia: od 30° do 40°,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy w stosunku do wyznaczonych na terenach: A, B, C i D frontów terenów, oznaczonych w załączniku nr 1 do decyzji,
- h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,75,
- i) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejsza niż 1000 m²,
- j) parametry wewnętrznego układu komunikacyjnego: drogi o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m z poszerzeniami na trójkąty widoczności, z placami do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 15,0 m x 15,0 m;
- 2) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- a) uwzględnienie ograniczeń wynikających z położenia działki na terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 – Pradolina Warszawa-Berlin,
 - b) uwzględnienie istotnych warunków korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych

wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków, ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz unikania, zapobiegania i ograniczania oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko określonych w decyzji Burmistrza Śremu znak PPSOŚ.6220.21.2024.BM z 19.02.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia polegającego na budowie 57 budynków mieszkalnych jednorodzinnych z infrastrukturą techniczną na terenie działki o nr ewid. 18/15¹, obręb Kaleje, w ramach której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowego przedsięwzięcia;

- 3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- a) sposób zaopatrzenia w wodę: sieć wodociągowa (umowa o współpracy zawarta ze Śremskimi Wodociągami Sp. z o.o. z 05.03.2025 r.),
 - b) sposób zaopatrzenia w energię elektryczną: sieć elektroenergetyczna (oświadczenie ENEA Operator Sp. z o.o. z 31.01.2025 r.),
 - c) sposób zaopatrzenia w energię ciepłą: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) odprowadzanie ścieków bytowych: sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, korzystania z bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe o pojemności do 10 m³ każdy lub przydomowych oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,5 m³ na dobę każda (opinia Śremskich Wodociągów Sp. z o.o. z 24.02.2025 r.),
 - e) należy uwzględnić ograniczenia wynikające z występowania uzbrojenia technicznego, uzyskać stosowne oświadczenia i warunki od właściwych jednostek oraz wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej urządzeń,
 - f) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) dostęp do drogi publicznej (gminnej) – ul. Grobelka (działka o nr ewid. 22/1, obręb Kaleje): bezpośredni poprzez planowany zjazd lub pośredni, dla terenu oznaczonego symbolem A na załączniku nr 1 do decyzji, poprzez drogę wewnętrzną wyznaczoną na terenie działki o nr ewid. 18/18, obręb Kaleje,
 - h) liczba miejsc do parkowania: nie mniejsza niż dwa na lokal mieszkalny, zlokalizowane na terenie inwestycji, z wyłączeniem dróg wewnętrznych;
- 4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

¹ Działka o nr ewid. 18/19, obręb Kaleje, powstała w wyniku podziału działki o nr ewid. 18/15, obręb Kaleje.

- a) warunki ochrony przed pozbawieniem:
- dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – inwestycja nie może pozbawiać dostępu do drogi publicznej, ani możliwości korzystania z: wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności osoby trzeciej,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – inwestycja i sposób zagospodarowania działki powinny spełniać wymogi zawarte w przepisach techniczno – budowlanych, a jednocześnie na etapie opracowania projektu budowlanego należy uwzględnić wymagania w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich,
- b) warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; a także zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby – zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska należy podjąć działania mające na celu zapobieganie ewentualnym negatywnym oddziaływaniom na środowisko.
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na mapie zasadniczej w skali 1:1000.

Uzasadnienie

Wniosek o ustalenie warunków zabudowy został złożony 28.03.2025 r., a więc po dniu wejścia w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 i z 2024 r. poz. 1824) oraz po dniu wejścia w życie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1116).

Okoliczność ta miała doniosłe znaczenie prawne, bowiem w analizowanej sprawie zastosowanie znalazły następujące przepisy:

1) art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw: **do spraw dotyczących (...) wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:**

- a) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym;
 - b) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w art. 1;
- 2) rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Warto dodać, że zasada dotycząca terminu wygaśnięcia decyzji o warunkach zabudowy (art. 64c u.p.z.p.) nie dotyczy decyzji, które stały się prawomocne przed 1 stycznia 2026 r., a także decyzji wydanych w sprawach wszczętych przed dniem 16 października 2025 r. [art. 62 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668)].

Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt 2 u.p.z.p. w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu dla lokalizacji inwestycji innych niż celu publicznego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W myśl art. 59 ust. 1 u.p.z.p. zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z uwzględnieniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy. Przepis art. 50 ust. 2 pkt 1 stosuje się odpowiednio.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 u.p.z.p. decyzję o warunkach zabudowy wydaje (...) wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4, i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Stosownie do art. 104 § 1 i § 2 k.p.a. organ administracji publicznej załatwia sprawę przez wydanie decyzji, chyba że przepisy kodeksu stanowią inaczej. Decyzje rozstrzygają sprawę co do jej istoty w całości lub w części albo w inny sposób kończą sprawę w danej instancji.

Do wniosku o ustalenie warunków zabudowy Wnioskodawca załączył charakterystykę zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia i gabarytów projektowanego obiektu budowlanego oraz powierzchni terenu podlegającej przekształceniu, przedstawioną w formie opisowej i graficznej, która znajduje się w aktach sprawy. Treść wniosku oraz załącznik graficzny do wniosku są ze sobą spójne.

W części graficznej Wnioskodawca wskazał również obszar, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać. Wniosek zatem był kompletny.

Planowana inwestycja polega na budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących i dróg wewnętrznych na terenie działki o nr ewid. 18/9, obręb Kaleje. Teren objęty wnioskiem jest zlokalizowany w miejscowości Kaleje, na obrzeżach wsi.

Charakterystyka planowanej inwestycji na podstawie wniosku:

- 1) udział powierzchni zabudowy: od 0,07 do 0,10,
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: od 0,40 do 0,75,
- 3) szerokość elewacji frontowej: od 9,4 m do 14,2 m,
- 4) liczba kondygnacji nadziemnych: od 1 do 2,
- 5) wysokość zabudowy: od 7,5 m do 8,5 m,
- 6) kąt nachylenia dachu: od 30° do 35°,
- 7) rodzaj dachu: dwuspadowy, wielospadowy, równoległy lub prostopadły.

Przedmiotowy teren – działka o nr ewid. 18/9, obręb Kaleje, o powierzchni 27411 m², zgodnie z prowadzoną przez Starostę Śremskiego ewidencją gruntów i budynków, stanowi łąki trwałe łIV, grunty orne RV i grunty pod rowami W. Front terenu objętego wnioskiem o szerokości 22,0 m, to część przylegająca do drogi gminnej – ul. Grobelka (działki o nr ewid. 22/1, obręb Kaleje). Teren objęty wnioskiem od strony wschodniej graniczy z drogą i niezabudowanymi terenami rolniczymi, od strony północnej z projektowaną drogą wewnętrzną oraz z terenem przeznaczonym w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę siedliskową i mieszkaniową jednorodziną (dla terenu zostały wydane decyzje o pozwoleniu na budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych), od strony zachodniej graniczy z lasem, a od strony południowej graniczy z niezabudowanymi terenami rolniczymi.

Dla terenu projektowanej inwestycji nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz plan ogólny gminy ani nie została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p. przeprowadzone zostały analizy: warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Analizy znajdują się w aktach sprawy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 u.p.z.p. sporządzenie projektu decyzji o warunków zabudowy powierzono osobie spełniającej warunki określone w art. 5 pkt 4. Projekt decyzji znajduje się w aktach sprawy.

W decyzji nie ustalono warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych – w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, a związanych z:

- 1) występowaniem złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 2) ochroną wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 3) potrzebami w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 4) ograniczeniami wynikającymi z ustalenia w trybie przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 i 1535) warunków korzystania z wód regionu wodnego i zlewni oraz ustanowienia stref ochronnych ujęć wód, a także obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych,
- 5) ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikających z lokalizacji terenu w strefie ochrony konserwatorskiej lub wykonywaniem robót budowlanych w budynku wpisanym do rejestru lub gminnej ewidencji zabytków,

ponieważ nie wynikały z nich żadne nakazy, zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu przedmiotowego terenu.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p., a mianowicie:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej rozumiany jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, przy czym warunek uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2 u.p.z.p.,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Stosownie do art. 61 ust. 5a u.p.z.p. Burmistrz Śremu wyznaczył wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p., zwaną dalej analizą.

Front terenu objętego wnioskiem przylega do drogi publicznej (gminnej) – ul. Grobelka (działki o nr ewid. 22/1, obręb Kaleje) i wynosi 22,0 m. Trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 66,0 m, czyli nie mniej niż 50 m.

Granice obszaru analizowanego wyznaczone zostały w następujący sposób: w odległości wynoszącej 66,0 m, wokół terenu objętego wnioskiem, spełniając tym samym wymóg, o którym mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p., a następnie rozszerzone o ca 30 m w kierunku północnym, z uwagi na występowanie zabudowy mieszkaniowej, która stanowi całość urbanistyczną z terenami znajdującymi się w obszarze analizowanym wyznaczonym w sposób standardowy. Sposób wyznaczenia granic obszaru analizowanego został przedstawiony w części graficznej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiącej załącznik nr 2 do decyzji.

Wyznaczanie granic obszaru analizowanego ponad minimalne rozmiary służy ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego w ramach dającej się wyodrębnić, zwartej jednostki terenowej urbanistyczno – architektonicznej na danym obszarze. Zatem tak wyznaczona wielkość obszaru analizowanego stała się wystarczająca dla zadośćuczynienia ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego i tej zasadzie służy.

W przypadku, gdy granica obszaru analizowanego przecięła działkę ewidencyjną działka ta została w całości ujęta w obszarze analizowanym.

W tak wyznaczonym obszarze analizowanym znajdują się działki zabudowane, które pozwoliły na ustalenie wymagań dla nowej zabudowy, zgodnie z zasadą określoną w art. 61 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p.

Analiza dokonana w trakcie prowadzonego postępowania potwierdziła, że zostały one spełnione, bowiem:

1) spełniony – zabudowa działek sąsiednich, które wraz z terenem planowanej inwestycji tworzą urbanistyczną całość (działki o nr ewid.: 18/16, 18/17 i 19, obręb Kaleje), pozwala na określenie wymagań dla nowej zabudowy pod względem kontynuacji funkcji oraz parametrów i cech zabudowy;

2) spełniony – teren działki objętej wnioskiem ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi gminnej – ul. Grobelka (działki o nr ewid. 22/1, obręb Kaleje) lub pośredni dla części terenu, jednak dla nowo wydzielanych działek budowlanych dostęp zostanie zapewniony w sposób pośredni, za pomocą projektowanych dróg wewnętrznych, poprzez jeden zjazd z drogi gminnej;

3) spełniony – projektowane (sieć wodociągowa, sieć kanalizacji sanitarnej albo rozwiązania indywidualne i sieć elektroenergetyczna) uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) spełniony – teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, bowiem inwestycja planowana jest na działkach, która zgodnie z ewidencją gruntów i budynków prowadzoną przez Starostę Śremskiego, stanowi łąki trwałe ŁIV, grunty orne RV, grunty pod rowami W, które nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne;

5) spełniony – decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;

- 6) spełniony – zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- a) objętym zakazem wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi związanym z lokalizacją sieci przesyłowej,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

W związku z tym, że sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej, położone w granicach obszaru analizowanego, zabudowane są w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, ale także parametrów cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektu oraz intensywności wykorzystania terenu, poczynione zostały ustalenia dotyczące:

- 1) linii zabudowy;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) minimalnej i maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy;
- 4) udziału powierzchni zabudowy;
- 5) szerokości elewacji frontowej;
- 6) wysokości zabudowy;
- 7) geometrii dachu w zakresie kąta nachylenia i rodzaju dachu,
- 8) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Powyższe ustalenia znalazły odzwierciedlenie w części tekstowej analizy, stanowiącej załącznik nr 2 do decyzji.

Planowana inwestycja (zabudowa mieszkaniowa) stanowi kontynuację funkcji mieszkaniowej występującej oraz zaprojektowanej w analizowanym obszarze oraz nie koliduje z terenami rolniczymi i leśnymi występującymi w analizowanym obszarze.

Podstawą ustaleń zawartych w niniejszej decyzji jest rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwane dalej rozporządzeniem.

Stosownie do § 2 ust. 2 i 3 rozporządzenia ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określa się na podstawie **istniejących na obszarze analizowanym zabudowie i zagospodarowaniu terenu o takiej samej funkcji, jak funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu określona we wniosku.**

Jeżeli na obszarze analizowanym nie występuje zabudowa i zagospodarowanie terenu o funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu określonej we wniosku, ustalenia, określa się na podstawie zabudowy i zagospodarowania terenu wszystkich działek zabudowanych w obszarze analizowanym.

W przedmiotowej sprawie w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dlatego ustalenia dotyczące nowej zabudowy **zostały określone na podstawie istniejącej zabudowy o takiej samej funkcji, jak wnioskowana.**

Zgodnie z § 3 rozporządzenia linie zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. W przypadku gdy przebieg linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich tworzy uskok, linię zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się inne ustalenie linii zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p. Linie zabudowy ustala się jako nieprzekraczalne lub obowiązujące. Dopuszcza się dodatkowe ustalenie linii zabudowy dla kondygnacji podziemnych lub innych linii zabudowy wynikających z lokalnych uwarunkowań.

Dla planowanej inwestycji ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczające linie wyznaczające najmniejsze odległości, w których mogą być zlokalizowane zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków, wyznaczone w odległości 6,0 m od planowanych dróg wewnętrznych. Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone stosownie do § 3 ust. 3 rozporządzenia. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone zostały jako linie ciągłe, z umieszczonymi stycznie niewypełnionymi trójkątami. Stosownie bowiem do § 3 ust. 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589) „podstawowe jednobarwne oznaczenia graficzne dotyczące granic i linii regulacyjnych, a także elementów zagospodarowania przestrzennego, przeznaczone do stosowania w części graficznej decyzji, o których mowa w ust. 1, stosuje się zgodnie z Polską Normą PN-B-01027 z dnia 11 lipca 2002 r.

Wyznaczone linie zabudowy określają jedynie maksymalny zasięg położenia planowanej zabudowy względem dróg wewnętrznych, nie przesądzając jednak o ostatecznej (konkretnej) lokalizacji samych budynków na terenie inwestycji.

Dla zachowania ładu przestrzennego na terenie inwestycji określono przebieg dróg wewnętrznych i w stosunku do nich wyznaczono linie zabudowy oraz część innych ustaleń.

Zgodnie z wyrokiem NSA z dnia 09.09.2020 r., II OSK 1184/20 „Organ ustalający warunki zabudowy jest związany wnioskiem inwestora co do rodzaju inwestycji, natomiast nie jest bezwzględnie związany poszczególnymi parametrami technicznymi, opisującymi planowany obiekt budowlany. Nie jest także wymagane by inwestor modyfikował wnioszek w zależności od ustaleń analizy. Wydający ją organ ocenia dopuszczalność zmiany zagospodarowania terenu w świetle przepisów prawa oraz wskazuje warunki i zasady, którym planowana inwestycja powinna odpowiadać. To rzeczą organu administracji jest dokonanie, w oparciu o obowiązujące przepisy, ustaleń i określenie wymogów dla nowej zabudowy, przy czym wyniki tak przeprowadzonej analizy mogą doprowadzić do określenia warunków inwestycji w sposób odmienny od wstępnie proponowanej przez inwestora.”

Stosownie do § 4 ust. 1 rozporządzenia maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %. Stosownie do § 4 ust. 3 rozporządzenia dopuszcza się ustalenie innej maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p.

W obszarze analizowanym intensywności zabudowy wynoszą: 0,14, 0,16 i 0,19, a średni wskaźnik wynosi 0,16. Wartości w obszarze analizowanym są do siebie zbliżone. Wnioskowana intensywność zabudowy wynosi od 0,07 do 0,31. Dla terenu planowanej inwestycji maksymalną intensywność zabudowy ustalono stosownie do § 4 ust. 1 rozporządzenia, a mianowicie na poziomie średnim 0,16 z tolerancją +20%, czyli 0,19. Ustalenie maksymalnej intensywności zabudowy na takim poziomie nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego w analizowanym obszarze.

W obszarze analizowanym nadziemne intensywności zabudowy wynoszą: 0,14, 0,16 i 0,19, a średni wskaźnik wynosi 0,16. Wartości w obszarze analizowanym są do siebie zbliżone. Stosownie do § 4 ust. 1 rozporządzenia maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustalono na poziomie 0,19 (wskaźnik średni +20%). Ustalenie tego wskaźnika na takim poziomie nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego.

Stosownie do § 4 ust. 2 rozporządzenia minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustalono na podstawie najmniejszej wartości wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym, która wynosi 0,14 (działki o nr ewid. 18/16 i 18/17, obręb Kaleje).

Reasumując, ustalono nadziemną intensywność zabudowy od 0,14 do 0,19.

Stosownie do § 5 ust. 2 rozporządzenia udział powierzchni zabudowy ustalono w inny sposób niż na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego, ponieważ wynika to z analizy. **Średni wskaźnik wynosi 0,13**, przy czym w obszarze analizowanym wynoszą 0,11 i 0,14. Wnioskowany wskaźnik wynosi od 0,07 do 0,10. Wskaźniki występujące na działkach o nr ewid.: 18/16, 18/17, 19, obręb Kaleje, wynoszą odpowiednio: 0,14, 0,14, 0,11. Wartości w obszarze analizowanym są do siebie zbliżone. Wnioskowana inwestycja charakteryzuje się udziałem powierzchni zabudowy niższym do wskaźników występujących wśród zabudowy mieszkaniowej w analizowanym obszarze. Biorąc pod uwagę występujące w obszarze analizowanym wartości udział powierzchni zabudowy ustalono od 0,11 (wskaźnik na działce o nr ewid. 19) do 0,14 (wskaźniki na działkach o nr ewid. 18/16 i 18/17). Ustalony w ten sposób udział powierzchni zabudowy nie zakłóci istniejącego ładu przestrzennego.

Stosownie do § 6 ust. 2 rozporządzenia szerokość elewacji frontowej znajdującej się od strony frontu terenu dla nowej zabudowy ustalono na podstawie szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym. Średnia szerokość wynosi 11,2 m. Wnioskowana szerokość elewacji frontowej wynosi od 9,4 m do 14,2 m. W obszarze analizowanym szerokości wynoszą 13,4 m i 11,7 m. Wartości planowane nie występują wśród budynków mieszkalnych w obszarze analizowanym. Biorąc pod uwagę szerokości budynków w obszarze analizowanym, parametr ustalono od 11,7 m (na działce o nr ewid. 19) do 13,4 m (na działkach o nr ewid. 18/16 i 18/17), bowiem ustalenie takiej szerokości elewacji frontowej nie zaburzy istniejącego ładu przestrzennego oraz jest w części zgodne z wnioskiem. W analizowanej sprawie nie ma możliwości ustalenia szerokości elewacji frontowej na podstawie § 6 ust. 1 rozporządzenia, ponieważ umożliwiłoby to powstanie budynków o szerokościach elewacji frontowych, która nie występuje w obszarze analizowanym.

Stosownie do § 7 ust. 3 rozporządzenia wysokość zabudowy ustalono na podstawie innej wysokości zabudowy, która wynika z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p.

W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne z dachami stromymi dwuspadowymi o wysokości zabudowy 6,0 m i 7,5 m. Wnioskowana wysokość zabudowy wynosi od 7,5 m do 8,5 m, co nie odpowiada parametrom budynków występujących w obszarze analizowanym. Biorąc pod uwagę powyższe, wysokość zabudowy ustalono od 6,0 m do 7,5 m, co harmonijnie wpisze się w sąsiadującą zabudowę.

Stosownie do § 8 rozporządzenia geometrię dachu (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) projektowanych budynków ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym, w którym występują budynki z dachami symetrycznymi, dwuspadowymi, o nachyleniu 30° i 40°. W obszarze analizowanym występują dachy o równoległym lub zbliżonym do równoległego kierunku kalenicy w stosunku do frontu terenu oraz o prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego kierunku kalenicy w stosunku do frontu terenu. Po dokonaniu analizy stwierdzono, że geometrię dachów budynków można ustalić w następujący sposób: dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia od 30° do 40°, o równoległym kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontów terenów, oznaczonych symbolami: A, B, C i D, zgodnie z załącznikiem nr 1 do decyzji. W celu zachowania porządku przestrzennego i nawiązując do wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę na terenie działek o nr ewid.: 18/16, 18/17 i 18/18, wyznaczono kwartały zabudowy, oznaczone symbolami: A, B, C i D i wskazano linie frontów terenów, w stosunku do których główne kalenice dachów będą ustawione równolegle.

Stosownie do § 9 rozporządzenia minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału dla obszaru analizowanego. Dopuszcza się ustalenie innego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p. Obszar analizowany stanowi teren o funkcji mieszkaniowej i rolniczej, jest słabo zurbanizowany. Udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 0,73 do 0,79, a średni wskaźnik wynosi 0,75. Wnioskowany wskaźnik wynosi od 0,40 do 0,75. Biorąc pod uwagę sposób zagospodarowania obszaru analizowanego oraz planowany sposób zagospodarowania terenu, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej został ustalony na poziomie średnim wynoszącym 0,75.

Stosownie do § 10 rozporządzenia minimalną liczbę miejsc do parkowania ustala się w stosunku do liczby lokali mieszkalnych, liczby lokali usługowych, liczby osób mogących jednocześnie przebywać w budynku, liczby zatrudnionych lub powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Przedmiotowa inwestycja polega na budowie 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Biorąc powyższe pod uwagę ustalono liczbę miejsc do parkowania nie mniejszą niż dwa na lokal mieszkalny, które mają zostać zlokalizowane na terenie inwestycji, z wyłączeniem dróg wewnętrznych.

Planowane przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071 i z 2023 r. poz. 1724). Dla planowanej inwestycji 19.02.2025 r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach znak PPSOŚ.6220.21.2024.BM, w której określono istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania przedsięwzięcia. W ramach postępowania nie stwierdzono potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowego przedsięwzięcia. Decyzja stała się ostateczna 21.03.2025 r.

Projekt decyzji został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 2a, pkt 5 i pkt 6 w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p., czyli:

- 1) z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Śremie,
- 2) z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego,
- 3) ze Starostą Śremskim i z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Poznaniu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie.

Projekt decyzji nie wymagał zaopiniowania przez operatorów, o których mowa w art. 53 ust. 5e w związku z art. 64 ust. 1 u.p.z.p.

W ramach wewnętrznej procedury projekt decyzji uzyskał stanowisko zarządcy drogi gminnej – ul. Grobelka (działki o nr ewid. 22/1, obręb Kaleje), czyli Burmistrza Śremu.

Ponadto, decyzja nie wymagała wcześniejszego uzyskania decyzji wymaganych przepisami odrębnymi, poza wspomnianą decyzją środowiskową.

Zgodnie z utrwaloną linią orzecznictwa sądowo-administracyjnego (vide: wyrok NSA z dnia 12.03.2019 r., II OSK 1024/17; wyrok WSA w Poznaniu z dnia 19.09.2019 r., IV SA/Po 417/19) stronami w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu mogą być właściciele lub użytkownicy wieczystości działek sąsiednich. Stronami tego postępowania mogą być także, w zależności od okoliczności, właściciele działek niesąsiadujących bezpośrednio z terenem planowanej inwestycji.

O interesie prawnym właściciela działki leżącej w sąsiedztwie działki, której dotyczy postępowanie o wydanie warunków zabudowy, decyduje nie charakter tego sąsiedztwa (bezpośredni, pośredni), ale zasięg oddziaływania danej inwestycji na nieruchomości sąsiednie oraz stopień jej uciążliwości dla tych nieruchomości. Organ prowadzący postępowanie w sprawie warunków zabudowy ma obowiązek zbadać rodzaj inwestycji, jej rozmiary oraz stopień i zakres jej uciążliwości dla otoczenia, a następnie ustalić, jak daleko sięgać będzie oddziaływanie planowanej inwestycji.

Zakres tego oddziaływania pozwala na ustalenie kręgu osób, które mają interes prawny w sprawie. W myśl wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 17.01.2019 r., II SA/Po 671/18: „Tylko ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości wynikające z konkretnego przepisu prawa dają podstawę do uczestnictwa w charakterze strony w postępowaniu administracyjnym dotyczącym konkretnej inwestycji. Natomiast ograniczenia, które nie są wynikiem istnienia przepisów prawnych nie dają podstawy do uznania danego podmiotu za stronę postępowania w tego typu sprawie, wówczas bowiem istnieje interes faktyczny, a nie interes prawny”.

Ze względu na charakter i skalę inwestycji oraz planowaną zmianę sposobu zagospodarowania terenu zakresem oddziaływania planowanej inwestycji objęty jest teren działek bezpośrednio sąsiadujących z terenem inwestycji o nr ewid.: 15, 16, 18/18, 18/20 i 18/21, obręb Kaleje.

Biorąc powyższe pod uwagę za strony postępowania zostali uznani współwłaściciele działek o nr ewid.: 18/19, 18/18, 18/20 i 18/21, obręb Kaleje, w tym Wnioskodawca oraz właściciel działek o nr ewid. 15 i 16, obręb Kaleje.

Ustalając warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy, w rozpatrywanej sprawie, dostosowano je do cech i parametrów architektonicznych i urbanistycznych wyznaczonych przez stan dotychczasowej zabudowy, uwzględniając wymogi ładu przestrzennego.

Stosownie do art. 56, w związku z art. 64 u.p.z.p. nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Reasumując, Burmistrz Śremu jako organ właściwy do wydania decyzji o warunkach zabudowy jest zobowiązany wydać pozytywne rozstrzygnięcie, jeśli wnioskowane zamierzenie inwestycyjne czyni zadość wszystkim wymogom wynikającym z przepisów prawa powszechnie obowiązującego, co miało miejsce w analizowanej sprawie. Nadto wnioskowana inwestycja spełnia łącznie ustawowe przesłanki, o których mowa w u.p.z.p.

W związku z powyższym orzeczono jak w sentencji.

Pouczenie

Stosownie do art. 63 pkt 2 u.p.z.p. decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Poznaniu, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może, na podstawie art. 127a § 1 k.p.a., zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku niewydania przez Burmistrza Śremu decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, przysługuje prawo do wniesienia żądania wymierzenia kary pieniężnej (art. 64 ust. 1 pkt 1 w związku z art. 51 ust. 2 u.p.z.p.). Żądanie wnosi się za pośrednictwem Burmistrza Śremu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o warunkach zabudowy. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

W okresie od dnia 9 grudnia 2025 r. do dnia 31 grudnia 2026 r. bieg 90-dniowego terminu do wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozpoczyna się, a rozpoczęty przerywa się. Termin biegnie na nowo od dnia 1 stycznia 2027 r. [art. 6 ustawy z dnia 5 listopada 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1668)].

Grzegorz Wiśniewski

Burmistrz Śremu

Załączniki:

- załącznik nr 1 – część graficzna decyzji,
- załącznik nr 2 – część tekstowa i graficzna analizy,
- załącznik nr 3 – dane osobowe Stron postępowania (w aktach sprawy).

Sprawę prowadzi:

Monika Grzegorek-Wlazły

inspektor

tel. 61 28 47 123

Otrzymują:

1. Strony postępowania zgodnie z załącznikiem nr 3 do decyzji
2. aa

Decyzja zwolniona od opłaty skarbowej zgodnie z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2025 r. poz. 1154 i 1847) część I ust. 8.

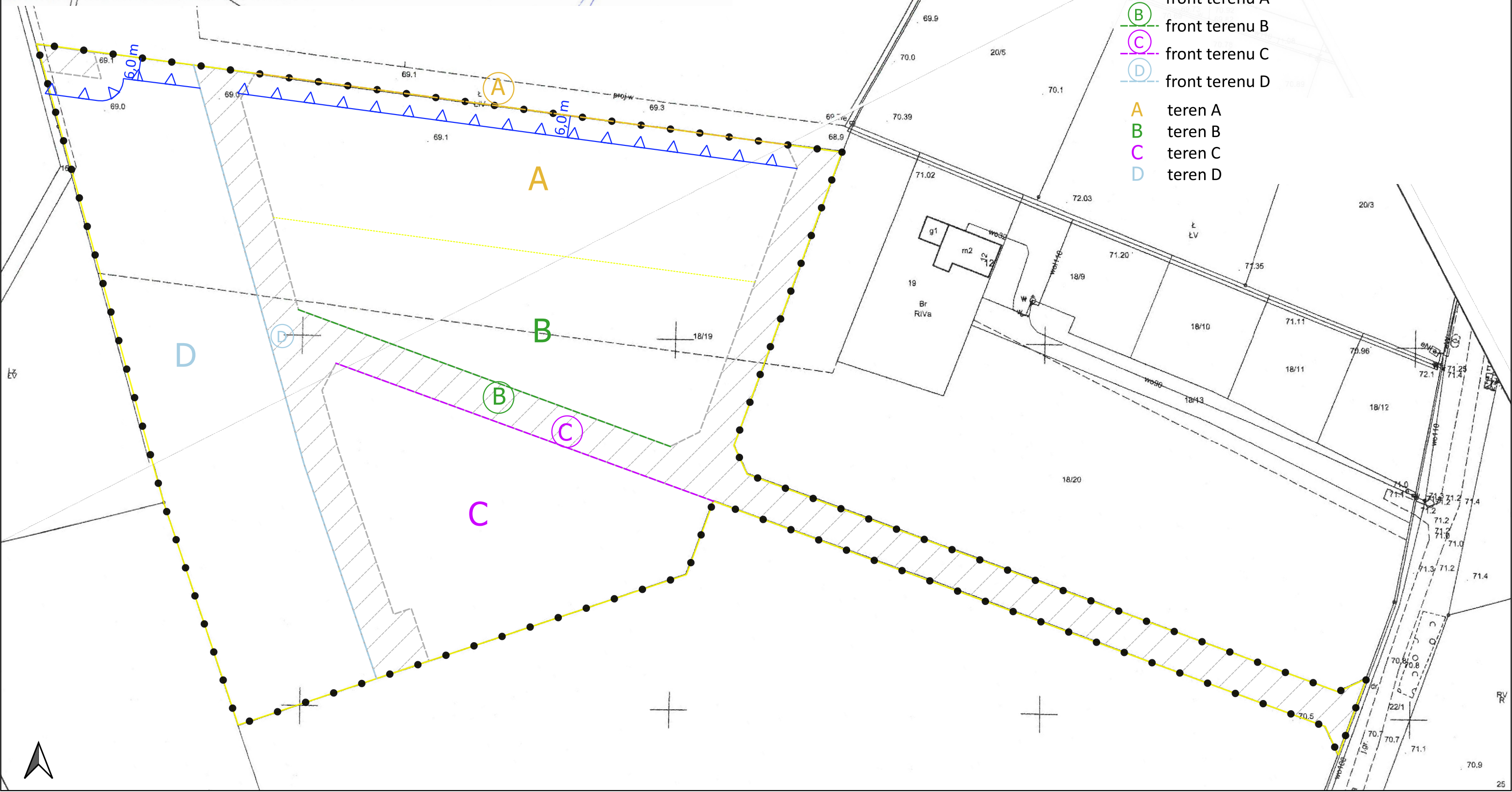
Mapa zasadnicza
Skala 1:1000

Województwo: wielkopolskie
Powiat: Śrem
Jednostka ewid.: 302604_5 Gmina Śrem
Obręb: 0012 KALEJE
Arkusz ewid.: 3
Działka: 18/19
Id zamówienia: GN.6642.1807.2025

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŚREMSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3026.2001.1
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	10-11-2025r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY Sławomir Skrzypczak Główny Powiatowy

Legenda

- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- teren planowanej drogi wewnętrznej
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linia rozgraniczająca tereny: A i B
- front terenu A
- front terenu B
- front terenu C
- front terenu D
- teren A
- teren B
- teren C
- teren D



Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527 i 680), zwanej dalej u.p.z.p., sporządzona zgodnie z art. 61 ust. 5a u.p.z.p.

Do wniosku została załączona kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000, z 10.11.2025 r., przyjęta do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Śremskiego.

Mapa obejmuje teren, którego wniosek dotyczy (działki o nr ewid. 18/19, obręb Kaleje) i obszar, na który planowana inwestycja będzie oddziaływać (przewidywany zasięg: działka stanowiąca teren inwestycji oraz działki o nr ewid.: 15, 16, 18/18, 18/20, 18/21, obręb Kaleje).

Biorąc powyższe pod uwagę załączona do wniosku mapa jest mapą, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.

Opis sposobu wyznaczenia granic obszaru analizowanego:

Front terenu objętego wnioskiem przylega do drogi publicznej (gminnej) – ul. Grobelka (działki o nr ewid. 22/1, obręb Kaleje) i wynosi ca 22,0 m. Trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem wynosi 66,0 m, czyli nie mniej niż 50 m.

Granice obszaru analizowanego wyznaczone zostały w następujący sposób: w odległości wynoszącej 66,0 m, wokół terenu objętego wnioskiem, spełniając tym samym wymóg, o którym mowa w art. 61 ust. 5a u.p.z.p., a następnie rozszerzone o ca 30 m w kierunku północnym, z uwagi na występowanie zabudowy mieszkaniowej, która stanowi całość urbanistyczną z pozostałymi działkami znajdującymi się w obszarze analizowanym wyznaczonym w sposób standardowy. Sposób wyznaczenia granic obszaru analizowanego został przedstawiony w formie graficznej, stanowiącej załącznik nr 1 do analizy.

Wyznaczanie granic obszaru analizowanego ponad minimalne rozmiary służy ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego w ramach dającej się wyodrębnić, zwartej jednostki terenowej urbanistyczno – architektonicznej na danym obszarze. Zatem tak wyznaczona wielkość obszaru analizowanego stała się wystarczająca dla zadośćuczynienia ustawowemu wymogowi zachowania ładu przestrzennego i tej zasadzie służy.

W przypadku, gdy granica obszaru analizowanego przecina działkę ewidencyjną przyjęto, że działka ta zostaje w całości ujęta w obszarze analizowanym.

W tak wyznaczonym obszarze analizowanym znajdują się działki zabudowane oraz niezabudowane, przy czym analizie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 u.p.z.p., zostały poddane tylko działki zabudowane. Działki niezabudowane zostały pominięte, gdyż w związku z charakterem planowanej inwestycji (zabudowa mieszkaniowa) nie mogą stanowić podstawy do ustalania wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli żadna zabudowa na tych działkach nie powstała.

Analiza składa się z części tekstowej (tabelarycznego zestawienia funkcji i zagospodarowania terenu oraz cech zabudowy i zagospodarowania działek poddanych tzw. analizie urbanistyczno – architektonicznej) oraz z części graficznej (załącznik mapowy).

W części graficznej budynki, zlokalizowane w ramach poszczególnych działek ewidencyjnych, oznaczone zostały numerami i przyporządkowane do tych działek, a ich szczegółowe parametry, gabaryty znajdują czytelne odzwierciedlenie w zestawieniu tabelarycznym. Obie części są ze sobą identyfikowalne.

Podstawowe oznaczenia literowe i barwne funkcji budynków:

mieszkalny jednorodzinny	mn	brązowy
mieszkalny wielorodzinny	mw	
usługowy	u	czerwony
handlowy	h	
garaż, gospodarczo – garażowy, gospodarczy	g	szary
produkcyjny, przemysłowy	p	fioletowy
magazynowy	m	niebieski

Analizę sporządziła:

26.11.2025 r. Monika Grzegorek-Wlazły

(data, pieczęć, podpis)

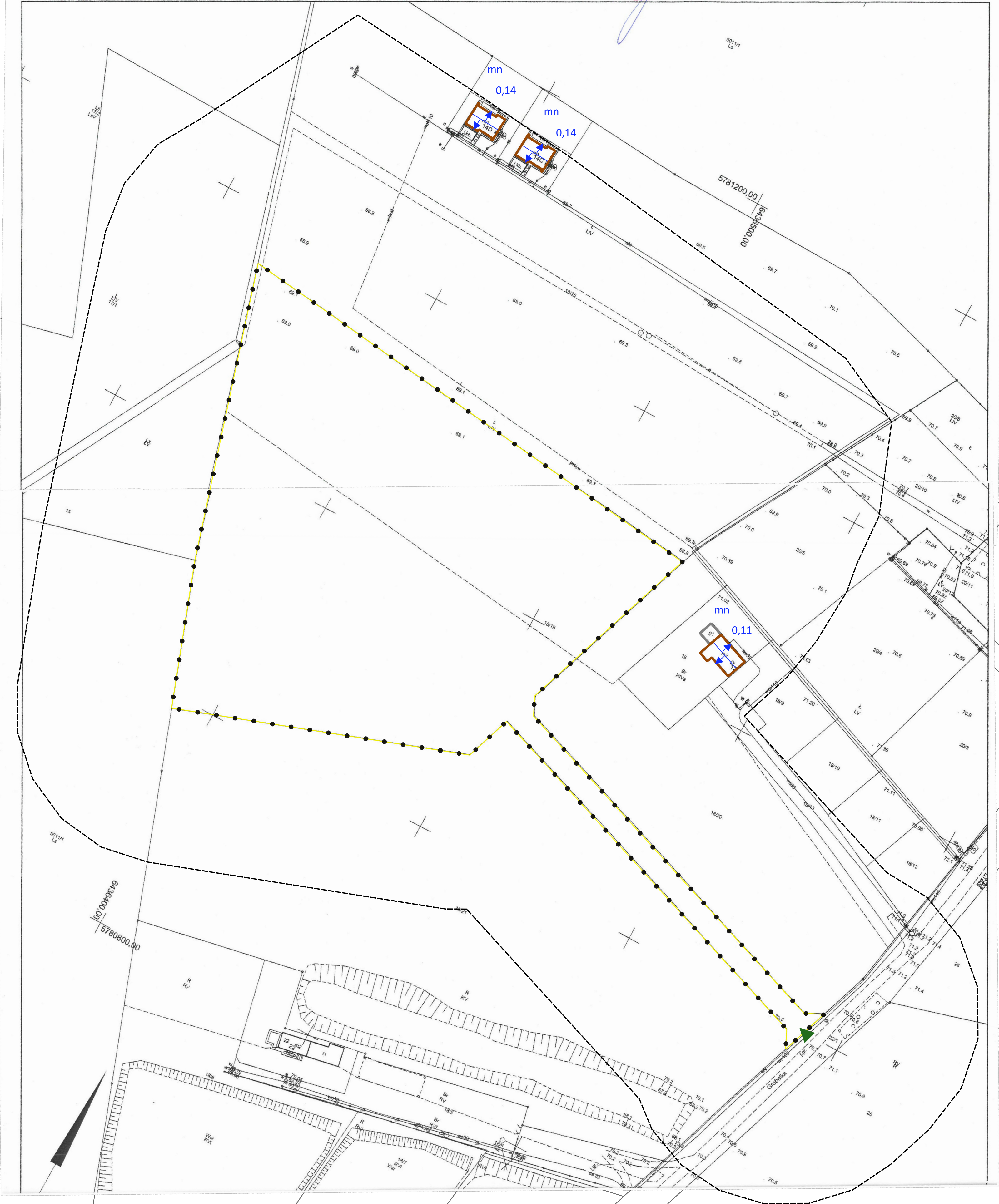
Mapa zasadnicza
Skala 1:1000

Województwo: wielkopolskie
Powiat: Śrem
Jednostka ewid.: 302604_5 Gmina Śrem
Obręb: 0012 KALEJE
Arkusze ewid.: 3
Działka: 18/19
Id zamówienia: GN.6642.1807.2025

Nazwa organu prowadzącego państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŚREMSKI
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.3026.2001.1
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii materiału zasobu	10-11-2025r.
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	z up. STAROSTY Sławomir Strzypek Główny Powiatowy

Legenda

- linia rozgraniczająca teren inwestycji
- granica obszaru analizowanego
- budynek mieszkalny jednorodzinny
- budynek gospodarczo-garażowy
- front terenu
- mn zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- 0,16 udział powierzchni zabudowy
- kierunek głównej kalenicy
- kierunek spadku połaci dachowej
- KD droga publiczna
- KDw droga wewnętrzna



Teren - nr ewid. działki	Powierzchnia terenu albo działki budowlanej [m²]	Numer budynku	Funkcja budynku	Funkcja zabudowy działki	Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych i podziemnych [m²]	Intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu	Suma powierzchni kondygnacji nadziemnych [m²]	Intensywność zabudowy nadziemnej w stosunku do powierzchni terenu	Powierzchnia zabudowy budynku [m²]	Udział powierzchni zabudowy	Szerokość elewacji frontowej budynku [m]	Wysokość zabudowy [m] ±0,5 m	Geometria dachu			Powierzchnia biologicznie czynna [m²]	Udział powierzchni biologicznie czynnej
													dach płaski / kąt nachylenia [°] dla dachów stromych	układ połaci dachowych	kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki		
18/16	893		mn	mieszkaniowa	123	0,14	123	0,14	123	0,14	13,4	6,0	30	dwuspadowy	kalenicowy	654	0,73
18/17	883		mn	mieszkaniowa	124	0,14	124	0,14	124	0,14	13,4	6,0	30	dwuspadowy	kalenicowy	649	0,73
19	1801	1	mn	mieszkaniowa	306	0,19	306	0,19	153	0,11	11,7	7,5	40	dwuspadowy	szczytowy	1428	0,79
		2	g		40		40		40		6,3	3,0	płaski	-	-		

min	40	0,14	40	0,14	40	0,11	6,3	3,0						jednospadowy	kalenicowy		0,73
max	306	0,19	306	0,19	153	0,14	13,4	7,5						dwuspadowy	szczytowy		0,79
średnia	148,3	0,16	148,3	0,16	110,0	0,13	11,2	5,6						wielospadowy	nieokreślony		0,75

wniosek	18/19	27411	min	mn	mieszkaniowa	1860	0,07	1860	0,07	1864	0,07	9,4	7,5	od 30 do 35	dwuspadowy/wielospadowy		10960,0	0,40
			max			8400	0,31	5600	0,20	2796	0,10	14,2	8,5				20500,0	0,75

Dach płaski to jednocześnie dach i strop (stropodach) o nachyleniu od 3°do 12°.

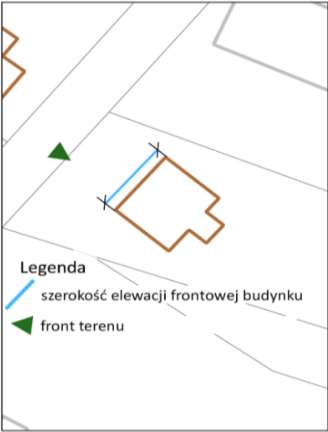
Linia zabudowy: w odległości 6,0 m od planowanych dróg wewnętrznych

	intensywność zabudowy	nadziemna intensywność zabudowy	szerokość elewacji frontowej
20 % z średniej	0,03	0,03	2,2
minimalna wartość	0,13	0,13	9,0
maksymalna wartość	0,19	0,19	13,4

* połączenie działek z uwagi na tego samego właściciela i łączne zagospodarowanie terenu

kalenicowy - równoległy lub zbliżony do równoległego
szczytowy - prostopadły lub zbliżony do prostopadłego

Sposób mierzenia szerokości elewacji frontowej



26.11.2025 r. Monika Grzegorek-Wlazły

data, pieczęć, podpis