

UCHWAŁA NR 25/IV/2015 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 22 stycznia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trzech obszarów położonych na terenie „Helenki” w Śremie

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

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego trzech obszarów położonych na terenie „Helenki” w Śremie, zwany dalej planem, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 r., zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu, przy czym dopuszcza się

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

wysunięcie poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, takich elementów budynku, jak: okap, gzyms, balkon, taras, daszek nad wejściem, schody zewnętrzne, pochylnia, wykusz, lukarna;

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN** i **2MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**.

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

- 1) ustala się lokalizację budynków, o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszcza się:

- a) zachowanie, istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu, budynków, ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów lub ich rozbiórkę. W przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się zachowanie funkcji, wysokości i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z liniami zabudowy i pozostałymi ustaleniami niniejszego planu,
- b) lokalizację:
- urządzeń budowlanych,
 - urządzeń infrastruktury technicznej,
 - obiektów małej architektury,
 - tablic informacyjnych,
 - szyldów na działkach budowlanych, na których zlokalizowana będzie funkcja usługowa na elewacjach budynków i ogrodzeniach, przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1 m² na elewacji budynku i maksymalnie jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1 m² na ogrodzeniu,
 - reklam na działkach budowlanych, na których zlokalizowana będzie funkcja usługowa na elewacjach budynków i ogrodzeniach, przy czym na każdej działce budowlanej dopuszcza się lokalizację maksymalnie jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2 m² na elewacji budynku i maksymalnie jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2 m² na ogrodzeniu,
- c) możliwość wydzielania działek pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
- a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - c) ogrodzeń pełnych.

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

- 1) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla:
- a) dla terenów **MN** : jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów **MN/U** : jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;

- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem możliwości ich zagospodarowania na terenie nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej;
- 5) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;
- 6) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej na obszarze objętym planem, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych w strefie ochrony archeologicznej, określają przepisy odrębne.

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

§ 8. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej,
- 2) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na każdej działce budowlanej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących;
- 4) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych – 10,0 m;
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 22° do 45°;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla takich elementów budynku, jak: wykusze, lukarny, wejścia, tarasy, balkony, części garażowe i gospodarcze;
- 7) stosowanie pokryć dachów z materiałów ceramicznych, cementowo-betonowych, bitumicznych, blach stalowych i aluminiowych oraz w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 8) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:

- a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 40 % powierzchni całkowitej elewacji;
- 9) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 10) teren biologicznie czynny – minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,00 do 1,00;
 - 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 180 m²;
 - 13) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie – minimum 1 miejsce postojowe lub garażowe na jeden lokal mieszkalny.

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

- 1) lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej;
- 2) dopuszczenie możliwości lokalizacji jednego garażu wolno stojącego;
- 3) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego – 10,0 m;
- 4) maksymalną wysokość garażu – 5,0 m;
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 22° do 45°;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla garażu wolno stojącego oraz dla takich elementów budynku mieszkalnego, jak: wykusze, lukarny, wejścia, tarasy, balkony, części garażowe i gospodarcze;
- 7) stosowanie pokryć dachów z materiałów ceramicznych, cementowo-betonowych, bitumicznych, blach stalowych i aluminiowych oraz w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 8) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
 - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 40 % powierzchni całkowitej elewacji;

- 9) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni terenu **2MN** w tym maksymalnie 40 m² dla garażu wolno stojącego;
- 10) teren biologicznie czynny – minimum 30 % powierzchni terenu **2MN**;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,60;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 300 m²;
- 13) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie – minimum 1 miejsce postojowe lub garażowe na jeden lokal mieszkalny.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z dopuszczeniem lokalizacji funkcji usługowej – usług nieuciążliwych wyłącznie w budynku mieszkalnym jednorodzinym, przy czym powierzchnia części usługowej nie może przekroczyć 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinne;
- 2) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych i garaży wolno stojących;
- 3) dopuszczenie lokalizacji nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne na każdej działce budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
- 5) dachy dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 22° do 45°;
- 6) dopuszczenie stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych dla takich elementów budynku, jak: wykusze, lukarny, wejścia, tarasy, balkony, części garażowe i gospodarcze;
- 7) stosowanie pokryć dachów z materiałów ceramicznych, cementowo-betonowych, bitumicznych, blach stalowych i aluminiowych oraz w odcieniach czerwieni lub szarości;
- 8) zasady projektowania kolorystyki ścian budynków:
 - a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,
 - b) dopuszczenie stosowania nie więcej niż dwóch kolorów uzupełniających na powierzchni nie większej niż 40 % powierzchni całkowitej elewacji;
- 9) powierzchnię zabudowy – maksymalnie 40 % powierzchni działki budowlanej;

- 10) teren biologicznie czynny – minimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,80;
- 12) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 500 m²;
- 13) nakaz zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na terenie – minimum 1 miejsce postojowe lub garażowe na jeden lokal mieszkalny oraz minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal usługowy.

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

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

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

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

§ 12. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się dostęp działek budowlanych do przyległych terenów komunikacji.

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

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

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

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

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

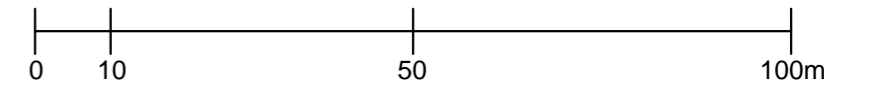
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TRZECH OBSZARÓW POŁOŻONYCH
NA TERENIE "HELENKI" W ŚREMIE**

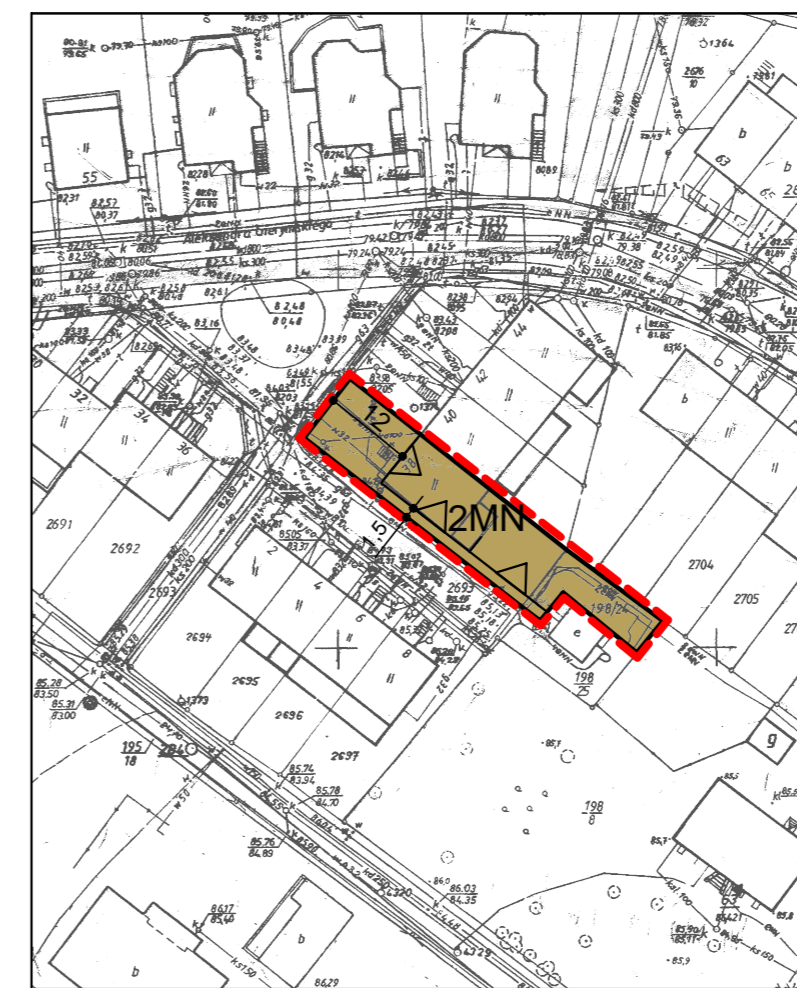
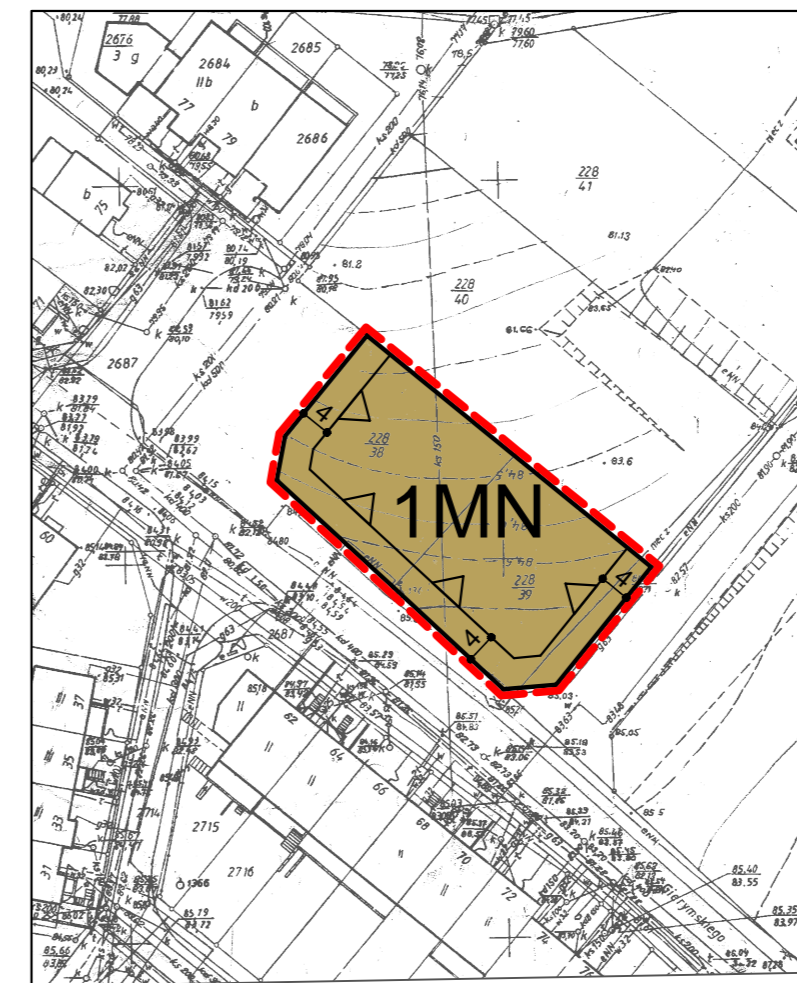
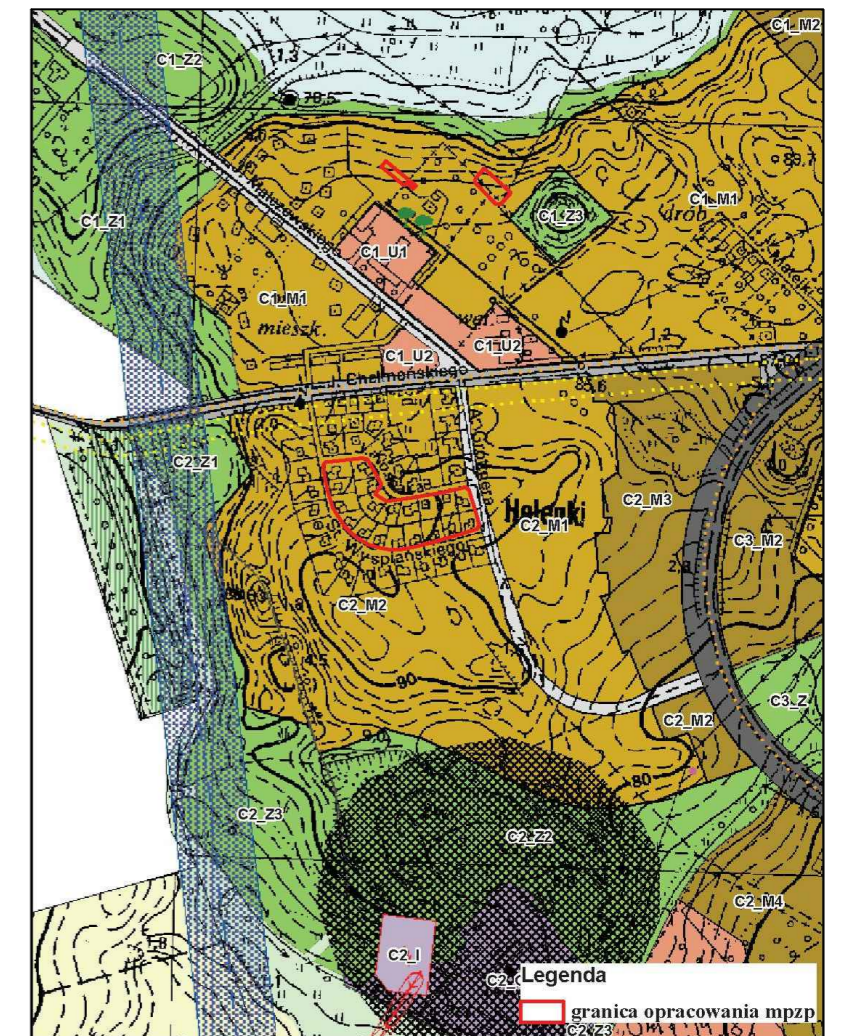
SKALA 1:1000



OBJAŚNIENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ

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



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

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

Rada Miejska w Śremie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trzech obszarów położonych na terenie „Helenki” w Śremie, ze względu na brak nieuwzględnionych uwag.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
25/IV/2015

Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 22 stycznia 2015 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji,
zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich
finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

W związku ze sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR 25/IV/2015
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 22 stycznia 2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
trzech obszarów położonych na terenie „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 416/XL/2013 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 19 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego trzech obszarów położonych na terenie „Helenki” w Śremie.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r.), obszar proponowany do objęcia miejscowym planem obejmuje tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (C1_M1);
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (C2_M2), w ramach którego dopuszcza się lokalizację usług podstawowych na wydzielonych działkach.

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

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

Zgodnie z art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 ze zm.) projekty miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wymagają przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Śremu:

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

Zasadniczym celem opracowania jest realizacja wniosków właścicieli nieruchomości.

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

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska