

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

z dnia ..... 2014 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.<sup>1)</sup>) 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.

---

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

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu, przy czym dopuszcza się wysunięcie poza tę linię, na odległość nie większą niż 1,5 m, takich 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 m<sup>2</sup> na elewacji budynku i maksymalnie jednego szyldu o powierzchni nie większej niż 1 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> na elewacji budynku i maksymalnie jednej reklamy o powierzchni nie większej niż 2 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>;
- 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 jednorodzinny, 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 m<sup>2</sup>;

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.

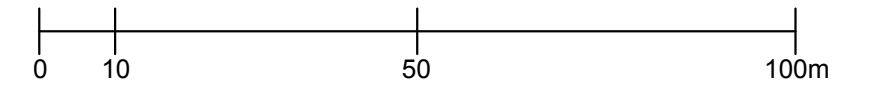
Burmistrz Śremu

**Adam Lewandowski**



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

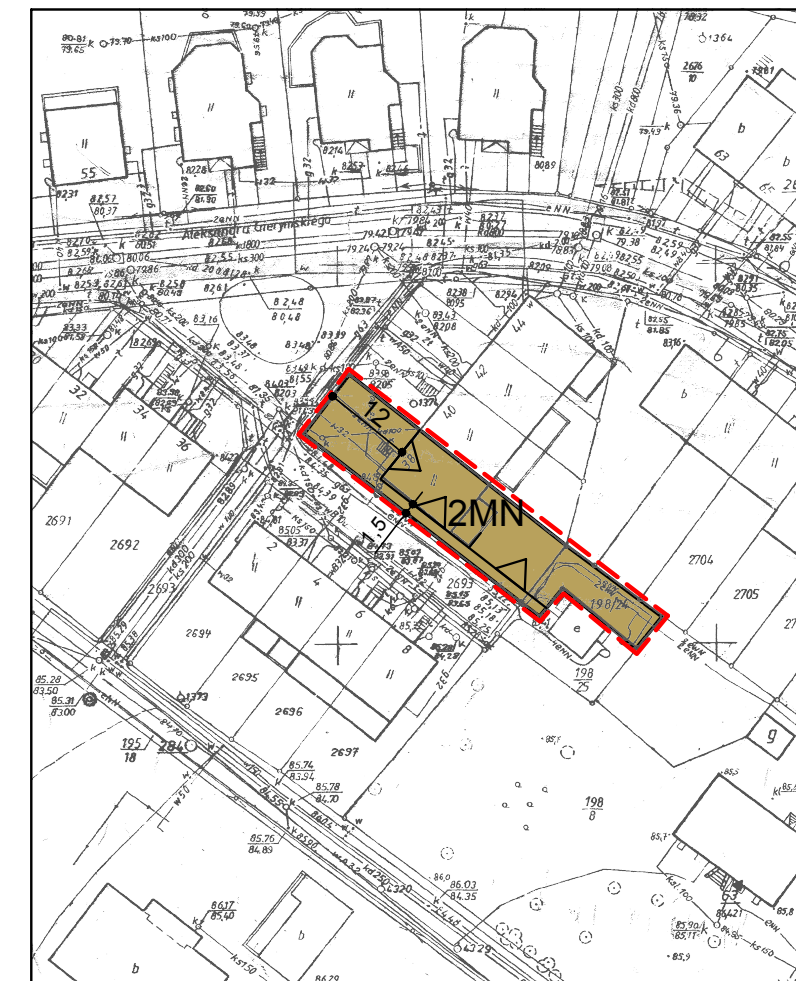
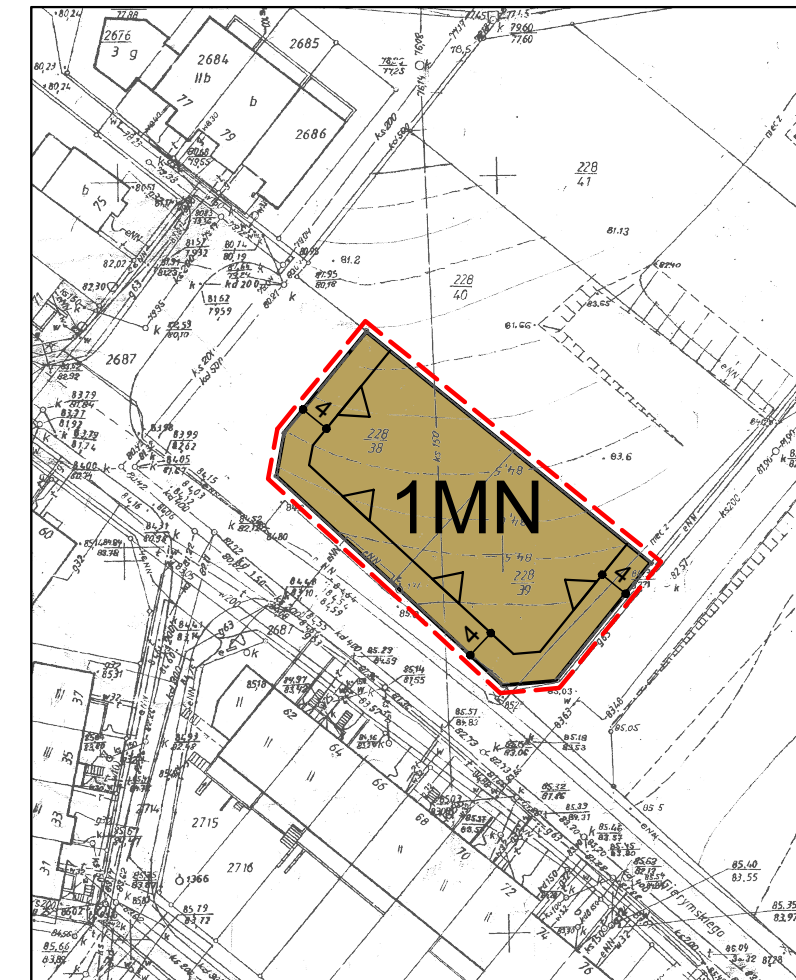
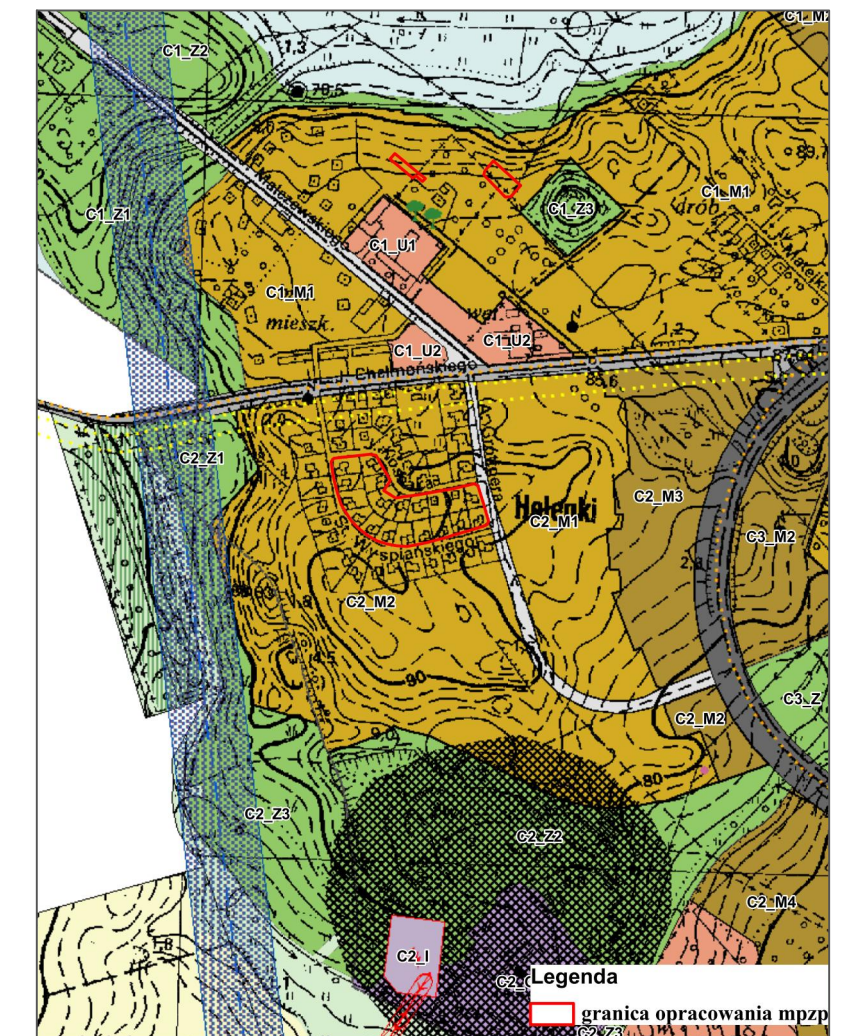
SKALA 1:1000



**OBJAŚNIENIA**

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

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





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia.....2014 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.

Burmistrz Śremu

**Adam Lewandowski**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr

.....

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia.....2014 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.

Burmistrz Śremu

**Adam Lewandowski**

Uzasadnienie

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

z dnia ..... 2014 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.

Burmistrz Śremu

**Adam Lewandowski**