



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 17 grudnia 2012 r.

Poz. 6213

### UCHWAŁA NR 257/XXVII/2012 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 30 października 2012 r.

#### w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Helenki” w Śremie

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647)

Rada Miejska w Śremie uchwała, co następuje:

**§ 1.** 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Helenki” w Śremie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku, zmieniona uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 r. oraz uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r.).

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Helenki” w Śremie, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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.

3. Granice zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu.

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

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 10°;
- 2) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny na powierzchnię terenu obrysu zewnętrznych ścian, w stanie wykończonym, wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;

5) „wskaźniku intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć iloraz powierzchni całkowitej oznaczającej sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych, mierzonych po zewnętrznych obrysach przegród zewnętrznych, wszystkich budynków na działce budowlanej i powierzchni działki budowlanej.

**§ 3.** W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem MN/U;
- 3) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem U;
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem E;
- 5) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem KD-D.

**§ 4.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
  - a) budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
  - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
  - c) obiektów infrastruktury technicznej, w tym urządzeń kanalizacyjnych,
  - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych, obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji gminnej;
- 2) zakaz lokalizowania ogrodzeń o przesłach z typowych, prefabrykowanych elementów betonowych;
- 3) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych, związanych z obiektami infrastruktury technicznej, o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji oraz przeznaczonych na poszerzenie nieruchomości sąsiednich.

**§ 5.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach do tego przeznaczonych na terenie działki budowlanej;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie nieruchomości lub odprowadzanie do kanalizacji deszczowej;
- 3) odprowadzanie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych z terenu dróg publicznych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem, do czasu jej realizacji, stosowania zbiorników bezodpływowych;
- 5) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 6) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w granicach archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej, ustala się obowiązek, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, uzgodnienia inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu a wymagających prac ziemnych, celem określenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

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

**§ 8.** Na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN i 3MN:

## 1) ustala się:

- a) lokalizację wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego na każdej działce budowlanej,
  - c) lokalizację garaży przybudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w budynek mieszkalny, przy czym na terenie 1MN dopuszcza się możliwość lokalizacji garażu wolno stojącego,
  - d) wysokość zabudowy:
    - dla budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m oraz od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych,
    - dla garaży nie większą niż 4,5 m i nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - e) dachy strome lub płaskie,
  - f) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym,
  - g) w przypadku dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym,
  - h) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu,
  - i) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,3,
  - k) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - l) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
  - m) dostęp do działek budowlanych z dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem zmiany planu;
- 2) na terenie 2MN dopuszcza się przeznaczenie nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działalność usługową;
- 3) zakazuje się lokalizacji garaży wykonanych z blachy.

**§ 9.** Na terenie oznaczonym symbolem 4MN:

## 1) ustala się:

- a) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej,
- b) lokalizację nie więcej niż jednego budynku na każdej działce budowlanej,
- c) lokalizację garaży przybudowanych do budynku mieszkalnego lub wbudowanych w budynek mieszkalny,
- d) wysokość zabudowy:
  - dla budynków mieszkalnych nie większą niż 10 m oraz od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - dla garaży nie większą niż 4,5 m i nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna,
- e) dachy strome lub płaskie,
- f) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym,
- g) w przypadku dachów stromych zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastoczerwonym lub brązowym,
- h) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,8 m nad poziomem terenu,

- i) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35 % powierzchni działki budowlanej,
  - j) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,3,
  - k) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 45 % powierzchni działki budowlanej,
  - l) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3,
  - m) dostęp do działek budowlanych z dróg publicznych, znajdujących się poza obszarem zmiany planu;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działalność usługową.

**§ 10.** Na terenie oznaczonym symbolem MN/U ustala się:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- 2) możliwość lokalizacji usług na I lub II kondygnacji budynku mieszkalnego, w tym jednego lokalu handlowego o powierzchni sprzedaży do 200 m<sup>2</sup>;
- 3) wysokość budynków nie większą niż 10 m oraz od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych;
- 4) dachy strome;
- 5) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 6) zastosowanie dachówki ceramicznej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglasczerwonym lub brązowym;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 35 % powierzchni działki budowlanej,
- 8) intensywność zabudowy od 0,15 do 0,3;
- 9) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 11) dostęp do działki z drogi publicznej KD-D.

**§ 11.** Na terenie oznaczonym symbolem U ustala się:

- 1) lokalizację budynku usługowego związanego z funkcją cmentarza, w tym lokalu gastronomicznego;
- 2) wysokość budynku nie większą niż 5 m i nie większą niż jedna kondygnacja nadziemna;
- 3) dachy płaskie;
- 4) zastosowanie tynków na elewacjach budynków wyłącznie w kolorach pastelowych lub w kolorze naturalnym materiału ceramicznego, szarym i białym;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,4 do 0,7;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) zakaz wtórnych podziałów, z zastrzeżeniem § 4 pkt 3;
- 9) dostęp do działki z drogi publicznej znajdującej się poza obszarem zmiany planu.

**§ 12.** Na terenie oznaczonym symbolem E ustala się lokalizację stacji transformatorowej, z możliwością jej przebudowy i rozbudowy.

**§ 13.** Na terenie oznaczonym symbolem KD-D ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych w pasie drogowym.

**§ 14.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, nie podejmuje się ustaleń.

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

**§ 16.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t.

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

- 1) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN i MN/U lokalizację miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko na każdy lokal mieszkalny, do miejsc postojowych wlicza się stanowiska w garażu,
  - b) w przypadku zlokalizowania usług dodatkowo co najmniej 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej;
- 3) na terenie U lokalizację co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku.

2. Dopuszcza się lokalizowanie:

- 1) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;
- 2) elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów i skrzyżowań;
- 3) zjazdów;
- 4) podziemnych obiektów i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.

3. Zakazuje się lokalizowania:

- 1) reklam i tablic informacyjnych, z wyjątkiem elementów systemu informacji gminnej;
- 2) ramp, schodów i pochylni obsługujących obiekty zlokalizowane poza terenem drogi.

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

- 1) utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem: rozbudowy, przebudowy lub remontu;
- 2) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną – z sieci infrastruktury technicznej;
- 4) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

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

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

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

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

Przewodnicząca Rady  
(-) Katarzyna Sarnowska

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU "HELENKI" W ŚREMIE

Załącznik do uchwały nr 257/XXVII/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 października 2012 r.

Załącznik nr 1

skala: 1: 1000

Objaśnienia:

- granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▨ archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej
- U teren zabudowy usługowej
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej
- E teren elektroenergetyki
- KD-D teren drogi publicznej klasy dojazdowej

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



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 257/XXVII/2012  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia 30 października 2012 r.

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

Uwaga wniesiona przez osoby fizyczne.

Treść uwagi: Sprzeciw wobec zmiany dotychczasowego miejscowego planu z zabudowy usługowej (U) na zabudowę szeregową jednorodzinną (MN/U) w rejonie ul. Romera, w tym na powstanie 10 klatkowego szeregowca w sąsiedztwie budynków jednorodzinnych i bliźniaczych. Pozostawienie dotychczasowego, usługowego przeznaczenia działki. W obrębie osiedla istnieją bardzo małe odległości pomiędzy budynkami, brakuje miejsc parkingowych oraz infrastruktury (np. place zabaw czy tereny zieleni). W projekcie zmiany mówi się o „możliwości” lokalizacji działalności usługowej, co nie pozostawia wątpliwości, że na działce powstanie budynek o przeznaczeniu mieszkalnym.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: We wskazanym rejonie osiedla Helenki, istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zarówno wolno stojąca, jak i bliźniacza czy szeregową. U zbiegu Alei Solidarności i ulicy Grottera funkcjonuje obiekt handlowy. Zatem przyjęcie planowanej zmiany, wobec sposobu zainwestowania okolicznych terenów, będzie wyrazem poszanowania ładu przestrzennego. Warto zaznaczyć, że w stosunku do obowiązującego planu, poza funkcją terenu oraz zwiększeniem o 5% minimalnego udziału terenu biologicznie czynnego, nie ulegną zmianie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi, wymagana liczba miejsc postojowych musi zostać zapewniona w granicach terenu realizowanej inwestycji.

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu z 2007 r. pozwalają na budowę na działce o nr ewid. 2847, budynku usługowego z lokalami handlowymi o maksymalnej powierzchni sprzedaży wynoszącej 800 m<sup>2</sup>.

Realizacja wspomnianego ustalenia nie jest korzystnym rozwiązaniem dla komfortu zamieszkania w omawianym rejonie, bowiem wiąże się z realnymi uciążliwościami związanymi z zabezpieczeniem dostaw towarów, kilkunastogodzinnym dniem pracy (np. od godziny 6:00 do 22:00) czy sporym ruchem samochodowym.

Przyjęcie proponowanej zmiany miejscowego planu należy uznać za działanie służące poprawie warunków zamieszkania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 257/XXVII/2012  
Rady Miejskiej w Śremie  
z dnia 30 października 2012 r.

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

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