



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 29 grudnia 2022 r.

Poz. 9947

UCHWAŁA NR 455/XLI/2022 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 20 grudnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Nad Zalewem w Szymanowie

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Nad Zalewem w Szymanowie 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., uchwałą Nr 242/XXV/2012 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 21 sierpnia 2012 r., uchwałą Nr 33/V/2015 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 lutego 2015 r., uchwałą Nr 305/XXXII/2017 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz uchwałą Nr 473/XLIX/2018 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 18 października 2018 r.).

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ul. Nad Zalewem w Szymanowie”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granicę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 4.

§ 2. 1. Określenie „dach płaski” oznacza dach o spadku połąci dachowych o kącie nie większym niż 12°.

2. Określenie „dach stromy” oznacza dach dwu- lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą o kącie nachylenia głównych połąci dachowych w przedziale od 25° do 45°.

3. Określenie „nieprzekraczalna linia zabudowy” oznacza linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane zewnętrzne krawędzie ścian zewnętrznych budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po obrysie zewnętrznym krawędzi dachu, od linii rozgraniczającej drogę.

4. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych przez obrys zewnętrznych krawędzi dachu, na powierzchnię działki budowlanej.

5. Określenie „urządzenia sportowe i rekreacyjne” oznacza takie urządzenia, jak: place zabaw, place do gier i boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne.

6. Określenie „usługi ogólne” oznacza usługi zdrowotne, opiekę zdrowotną rehabilitacyjną i socjalną, opiekę nad dziećmi, gastronomię, kulturę, oświatę, usługi finansowe, usługi pocztowe lub telekomunikacyjne oraz biurowe, fryzjerskie, kosmetyczne, turystykę, sport.

7. Określenie „wysokość urządzeń sportowych i rekreacyjnych oraz wiat” oznacza wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym elemencie urządzenia lub wiaty do najwyższej położonego wierzchołka tego urządzenia lub wiaty.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;
- 2) tereny zieleni, oznaczone symbolami **1Z** i **2Z**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) schody, pochylnie i spoczniki mogą wykraczać przed nieprzekraczalną linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z lokalizowanymi budynkami.

2. Ustala się następujące zasady projektowania zewnętrznej kolorystyki budynków:

- 1) ściany budynków w odcieniach: szarości, bieli i kolorów pastelowych, materiałów naturalnych drewna i ceramiki;
- 2) dachy strome w odcieniach czerwieni i szarości oraz matowe pokrycie dachowe.

3. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej lub niezbędnych przy realizacji zamierzeń budowlanych i wznoszonych na czas budowy;
- 2) konstrukcji imitujących dach stromy na budynkach;
- 3) garaży blaszanych;
- 4) budynków i wiat z typowych betonowych elementów prefabrykowanych przeszł ogrodzeniowych.

4. Dopuszcza się dowolną powierzchnię nowo wydzielanych działek służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich oraz związanych z lokalizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej.

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

- 1) gromadzenie odpadów w miejscach do tego przeznaczonych i zagospodarowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) możliwość zagospodarowania mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestycji;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 4;

- 4) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności doły chłonne, beczki na deszczówkę, wodne place zabaw, place deszczowe, rozumiane jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu, w tym w celu ochrony cennych przyrodniczo obszarów mokradłowych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach:
 - a) **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **Z** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wynikających z ustalonego planem przeznaczenia terenów oraz inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) handlu;
- 3) stanowisk postojowych, dojazdów i dojazdów na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wliczana do wymaganej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz zbiorników wodnych, rowów i innych urządzeń służących retencjonowaniu wody.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych nr AZP 59-28 /23 i AZP 59-28 /27, zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych dopuszcza się działalność inwestycyjną i określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, 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, określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN**, ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) wolnostojących budynków gospodarczych;
- 3) wolnostojących garaży lub przybudowanych do budynków mieszkalnych;
- 4) wiat;
- 5) funkcji usług ogólnych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych:

- 1) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie większą niż dwie kondygnacje nadziemne i nie większą niż 9,5 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większą niż:
 - a) 5,5 m dla budynków i wiat z dachem stromym,
 - b) 4,0 m dla budynków i wiat z dachem płaskim;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,75, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,5;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25% powierzchni działki budowlanej;

- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m²;
- 7) dachy strome z dopuszczeniem stosowania dachów płaskich nad:
 - a) takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny,
 - b) parterowymi częściami budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości nie większej niż 4,0 m, przy czym powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30% powierzchni zabudowy każdego z tych budynków,
 - c) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 8) liczbę stanowisk postojowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o ile są wymagane zgodnie z przepisami odrębnymi, wliczając miejsca w garażu i pod wiatą, nie mniejszą niż:
 - a) dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
 - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług ogólnych lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinny;
- 9) obsługę komunikacyjną z terenu **KDW**.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania wskaźników zagospodarowania terenów zieleni, oznaczonych symbolami **1Z** i **2Z**, ustala się:

- 1) możliwość lokalizacji:
 - a) roślinności łąkowej, trawiastej, przybrzeżnej oraz drzew i krzewów o gatunkach odpowiednio dobranych do sąsiedztwa zbiornika wodnego,
 - b) urządzeń sportowych i rekreacyjnych o wysokości nie większej niż 5,0 m,
 - c) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - d) zbiorników wodnych, w tym realizujących cele retencyjne;
- 2) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 90% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych.

§ 9. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym symbolem **KDW**, ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem: od 8,0 m do 10,0 m oraz zgodnie z istniejącym wydzieleniem geodezyjnym i poszerzeniami na ścieżca narożne;
- 2) możliwość lokalizacji:
 - a) jezdni i chodników albo pieszo-jezdni,
 - b) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - c) stanowisk postojowych,
 - d) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny,
 - e) drogowych obiektów inżynierskich.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się uwzględnienie położenia części obszaru objętego planem w oznaczonych na rysunku granicach regionalnego korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Kanał Szymanowo-Grzybno.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego znajdującego się poza obszarem planu;
- 2) liczbę stanowisk postojowych zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.

§ 13. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się w obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) możliwość utrzymania istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i rozbiórki;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 5) zaopatrzenie w wodę oraz do celów przeciwpożarowych z urządzeń wodociągowych w tym z ujęć własnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz z urządzeń gazowych;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z urządzeń infrastruktury technicznej, w tym z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 45 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodnicząca Rady
(-) Katarzyna Sarnowska

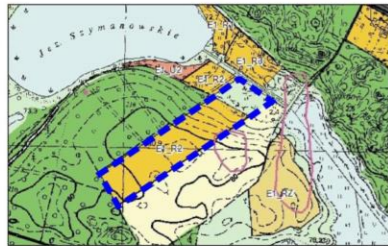
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE UL. NAD ZALEWEM W SZYMANOWIE

Załączniki do uchwały
Nr 455/XLI/2022
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 20 grudnia 2022 r.

Załącznik nr 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:10 000



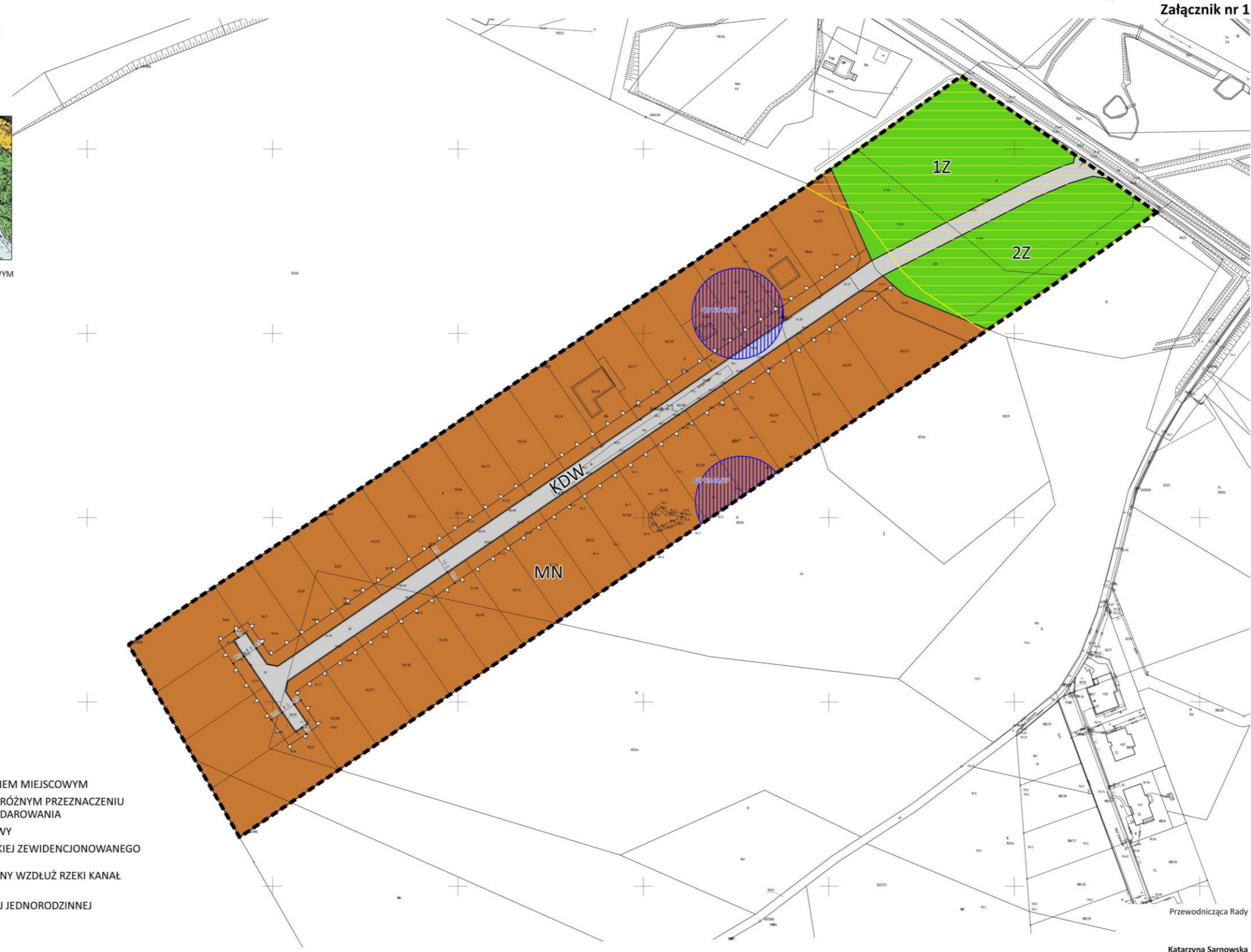
■ ■ ■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

SKALA 1:1 000

0 25 50 75 100 m

OZNACZENIA:

- ■ ■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- △ △ △ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ▨ STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZE WIDENCONOWANEGO
STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- ▭ REGIONALNY KORYTARZ EKOLOGICZNY WZDŁUŻ RZEKI KANAŁ
SZYMANOWO-GRZYBNO
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- Z TERENY ZIELENI
- KDW TEREN DRUGI WEWNĘTRZNEJ



Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 455/XLI/2022
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 20 grudnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag ze względu na brak uwag.

Przewodnicząca Rady
Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 455/XLI/2022
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 20 grudnia 2022 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Śremie rozstrzyga, co następuje :

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej (wyposażenie w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej) będą prowadzone i finansowane przez właściwy podmiot (Śremskie Wodociągi Sp. z o.o.), w gestii którego leży rozwój tej infrastruktury, przy czym inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ten cel.

Przewodnicząca Rady
Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 455/XLI/2022

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 20 grudnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego