**UCHWAŁA NR 307/XXXVI/09**
**RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 30 kwietnia 2009 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Helenki" w Śremie**

Na podstawie art. 20 ust. l ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Helenki" w Śremie, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem (uchwała Nr 48/V/07 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 8 lutego 2007 roku), zmienionego uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 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 na planszach a, b i c, stanowiący załącznik nr l do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

3. Zmiana planu obowiązuje w granicach określonych na rysunku.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „dachu płaskim" – należy przez to rozumieć dach o spadku do $10^{\circ}$;

2) „dachu stromym" – należy przez to rozumieć dach o przynajmniej dwóch połaciach zbiegających się w kalenicy, nachylonych pod tym samym kątem;

3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy" – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;

4) „powierzchni zabudowy” – rozumie się przez to powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych ścian budynku w stanie wykończonym;

5) „reklamie” – należy przez to rozumieć nośniki informacji wizualnej na temat towarów i usług, w jakiejkolwiek materialnej formie, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;

6) „stacjach bazowych telefonii komórkowej” – należy przez to rozumieć obiekty radiokomunikacyjne, składające się z urządzeń elektro-przesyłowych oraz konstrukcji wsporczej i zestawu anten;

7) „usługach” – należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, która nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych, ale ma charakter świadczeń osób fizycznych i prawnych oraz jednostek organizacyjnych nie posiadających osobowości prawnej, na rzecz innych osób.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) teren zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **U**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW** i **4MW**;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem **MN**;

4) teren zabudowy usługowej w zieleni, oznaczony symbolem **U/Z**;

5) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;

6) teren drogi publicznej, oznaczony symbolem **KD-D**;

7) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem **KDW**.

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

1) możliwość lokalizowania:
   a) budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi,
   c) obiektów infrastruktury technicznej,
   d) podziemnych obiektów infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
   e) dróg wewnętrznych, dojazdów i parkingów, obiektów małej architektury oraz reklam i elementów systemu informacji miejskiej,
   f) budynków lub budowli bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy,
   g) więcej niż jednego budynku na działce budowlanej, z wyjątkiem terenu **MN**;

2) możliwość remontu, przebudowy, rozbudowy istniejących obiektów budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;

3) możliwość wydzielania działek związanych z obiektami infrastruktury technicznej;

4) zakaz:

a) lokalizowania:

— obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, zgodnych z podstawową funkcją terenu i wznoszonych na czas budowy,

— ogrodzeń z typowych prefabrykowanych elementów betonowych,

b) stosowania blach falistych i trapezowych jako elementów elewacyjnych oraz wykonywania ścian zewnętrznych inaczej niż jako murowane lub monolityczne.

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

1) segregację odpadów w miejscach ich powstawania i gromadzenie oraz zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, które nie są zanieczyszczone, na własnej działce;

3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu drogi wewnętrznej do kanalizacji deszczowej;

4) odprowadzanie ścieków bytowych – do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

6) ochronę powietrza, wód i powierzchni ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zachowanie poprzez stosowanie zasad akustyki budowlanej, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla:

a) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem **MN**,

b) terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, oznaczonego symbolem **U/Z**,

c) terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW**, **4MW**,

d) terenu mieszkaniowo-usługowego, oznaczonego symbolem **U**;

8) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych na terenie inwestora, bądź ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi;

9) zakaz:

a) lokalizowania:

— przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i dróg,
— usług i urządzeń powodujących wzrost poziomu hałasu,

b) stosowania paliw innych niż niskoemisyjne (gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne) jako źródła energii.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych.

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

§ 8. 1. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym symbolem **U** dopuszcza się lokalizowanie:

1) budynków usługowych oraz usługowych z częścią mieszkalną o powierzchni do 50 % powierzchni użytkowej budynku;

2) budynków usługowych i handlowych z lokalami handlowymi o łącznej powierzchni sprzedaży do 1000 $m^2$;

3) wyłącznie garaży podziemnych.

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

1) powierzchnię zabudowy – do 45 % powierzchni działki;

2) wysokość budynków – do 12 m;

3) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 30 % powierzchni działki;

4) dachy płaskie lub dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych do 45 °.

§ 9. 1 Na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych symbolami: **1MW**, **2MW**, **3MW** i **4MW** dopuszcza się lokalizowanie:

1) budynków mieszkalnych wielorodzinnych;

2) usług w parterach tych budynków, wyłącznie na terenach **1MW** i **2MW**;

3) jednego lokalu handlowego o powierzchni sprzedaży do 600 $m^2$ na każdym z terenów **1MW** i **2MW**, dla pozostałych lokali handlowych ustala się maksymalną powierzchnię sprzedaży – 200 $m^2$;

4) wyłącznie garaży podziemnych.

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

1) wysokość zabudowy na terenach **1MW** i **2MW** – nie większą niż 17 m, przy czym wysokość elewacji do głównego okapu, mierzona od poziomu terenu przed najniżej położonym wejściem do budynku, nie może być większa niż 13 m;

2) wysokość zabudowy na terenach **3MW** i **4MW –** do 12 m;

3) powierzchnię zabudowy – do 30 % powierzchni działki na terenach: **2MW**, **3MW** i **4MW** oraz do 35 % na terenie **1MW**;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 35 % powierzchni działki;

5) dachy płaskie lub dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych do 45 °.

§ 10.1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem **MN** dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych.

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

1) powierzchnię zabudowy – do 45 % powierzchni działki;

2) wysokość budynków – do 10 m;

3) poziom posadzki parteru do 0,5 m nad poziomem terenu;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 25 % powierzchni działki;

5) dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych 22-45 °; dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, przy czym udział dachu płaskiego nie może przekroczyć 20 % ogólnej powierzchni dachu.

§ 11.1. Na terenie zabudowy usługowej w zieleni, oznaczonym symbolem **U/Z** dopuszcza się lokalizowanie:

1) budynków usługowych przeznaczonych wyłącznie pod usługę oświaty;

2) ciągów pieszych i rowerowych;

3) dojazdów i parkingów.

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

1) powierzchnię zabudowy – do 100 % terenu ograniczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) wysokość budynków – do 12 m;

3) poziom posadzki parteru do 0,5 m nad poziomem terenu;

4) powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70 % powierzchni działki;

5) dachy płaskie lub dachy strome o kątach nachylenia połaci dachowych do 45 °.

§ 12.1. Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym symbolem **ZP** dopuszcza się lokalizowanie:

1) zieleni urządzonej w postaci: rabat, kwietników, trawnika, żywopłotu lub szpaleru drzew;

2) ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc postojowych.

2. Ustala się powierzchnię terenu biologicznie czynną – nie mniejszą niż 70 % powierzchni terenu.

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

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

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu nie podejmuje się ustaleń.

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

1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną z sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem zaopatrzenia ze źródeł własnych do czasu wybudowania sieci;

2) obsługę komunikacyjną terenów z istniejącej drogi publicznej **KD-D**, istniejących dróg publicznych położonych poza granicami planu oraz z projektowanej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem **KDW**;

3) zakaz obsługi komunikacyjnej z Alei Solidarności, położonej poza granicami planu;

4) zapewnienie, w granicach działki, minimum 2 miejsc postojowych na 100 $m^2$ powierzchni obiektów usługowych na terenach **U** i **MW** i minimum 3 miejsc postojowych na 100 $m^2$ powierzchni obiektów usługowych na terenie **U/Z** oraz dodatkowo minimum 1 miejsca postojowego na 1 mieszkanie na terenach związanych z lokalizowaniem funkcji mieszkaniowej;

5) szerokość drogi publicznej **KD-D** – zgodnie z rysunkiem planu;

6) szerokość drogi wewnętrznej **KDW** – 6 m.

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

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

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie

**UCHWAŁY NR 307/XXXVI/09**
**RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE**

z dnia 30 kwietnia 2009 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „Helenki" w Śremie**

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego opracowany został zgodnie z uchwałą Nr 193/XXIV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 29 maja 2008 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru „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), zmienionego uchwałą Nr 215/XXV/08 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 26 czerwca 2008 r., obszar proponowany do objęcia zmianą planu miejscowego obejmuje w swych granicach:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (C2_M1), w ramach którego dopuszcza się wyznaczenie w miejscowych planach obszarów, na których dopuszcza się możliwość lokalizowania budynków czterorodzinnych o gabarytach identycznych jak zabudowa jednorodzinna;

2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (C2_M3), w ramach którego dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych lub jako wolno stojące na działkach o powierzchni do 1000 $m^2$;

3) teren zieleni urządzonej (C2_Z2), w ramach którego ustala się: rekultywację terenu, lokalizację obiektów usługowych w zieleni po rekultywacji terenu;

4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (C3_M2), w ramach którego dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków mieszkalnych lub jako wolno stojące na działkach o powierzchni do 1000 $m^2$;

5) teren zabudowy usługowej z uzupełniającą funkcją mieszkaniową (C3_U2).

Obowiązujące Studium, w ramach poszczególnych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, dopuszcza lokalizację funkcji

uzupełniających: terenów komunikacji, infrastruktury, zieleni oraz sportu i rekreacji.

Przewidywane zagospodarowanie terenu to budynki mieszkalne wielorodzinne oraz usług, w tym oświaty.

Burmistrz Śremu przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) i kolejno:

1) ogłosił o przystąpieniu do sporządzania zmiany miejscowego planu w lokalnej prasie (Tydzień Ziemi Śremskiej) w dniu 05.06.2008 r. oraz poprzez umieszczenie obwieszczeń w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie;

2) wnioski do zmiany planu przyjmowano do dnia 27.06.2008 r. – w wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozstrzygnięty w dniu 02.07.2008 r.;

3) pismem z dnia 02.06.2008 r. zawiadomił instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu; w odpowiedzi wpłynęło dwanaście pism;

4) uwzględniając ustalenia Studium, wybrany projektant opracował projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego;

5) w dniu 20.08.2008 r. uzyskał pozytywną opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej pod warunkiem wprowadzenia uwag;

6) uzgodnił i zaopiniował projekt zmiany planu z właściwymi organami i instytucjami, a następnie wprowadził do projektu zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

7) ogłosił (Tydzień Ziemi Śremskiej) w dniu 15.01.2009 r. oraz obwieścił w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 23.01.2009 r. do 25.02.2009 r.;

8) w dniu 17.02.2009 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami, a uwagi do projektu przyjmowane były do dnia 12.03.2009 r. – w wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi;

9) w dniu 16.03.2009 r. rozpatrzył uwagi, przy czym wszystkie uwzględnił.

W związku z zachowaniem trybu sporządzania planu miejscowego, 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.

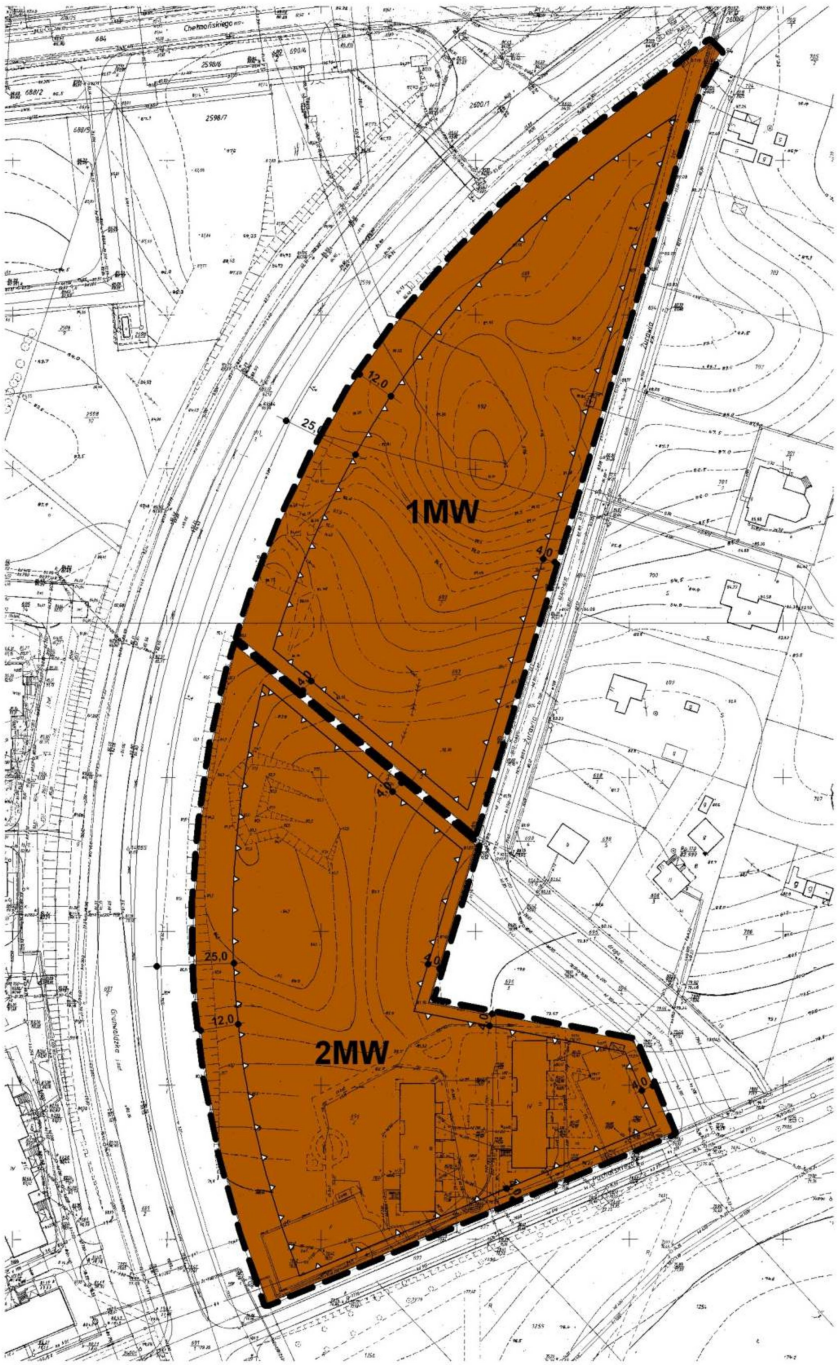
7,0
6,5
U
15,0
725
727
Sikorskiego

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

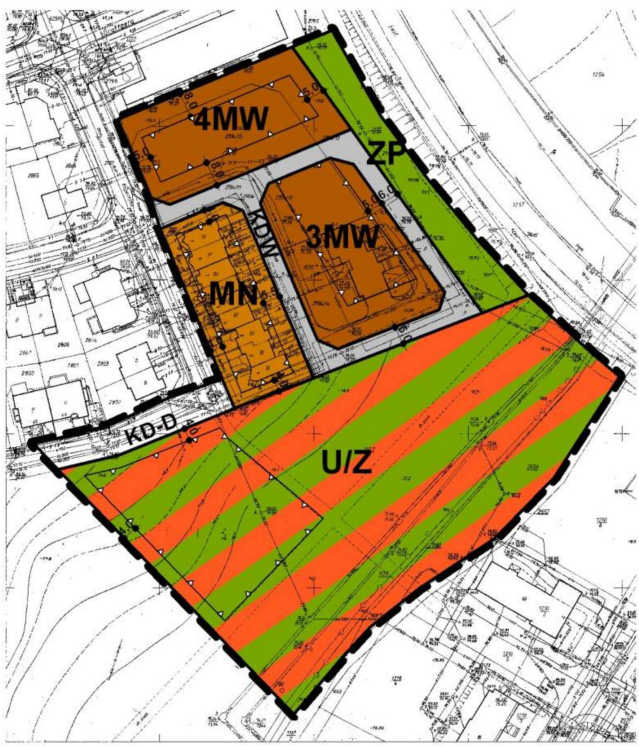
SKALA 1:1000

Załączniki do uchwały Nr 307/XXXVI/09
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 30 kwietnia 2009 r.

**Załącznik nr 1**

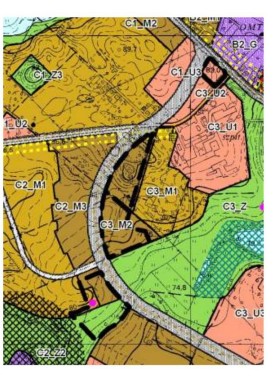


0m 10m 50m 100m




**OBJAŚNIENIA:**

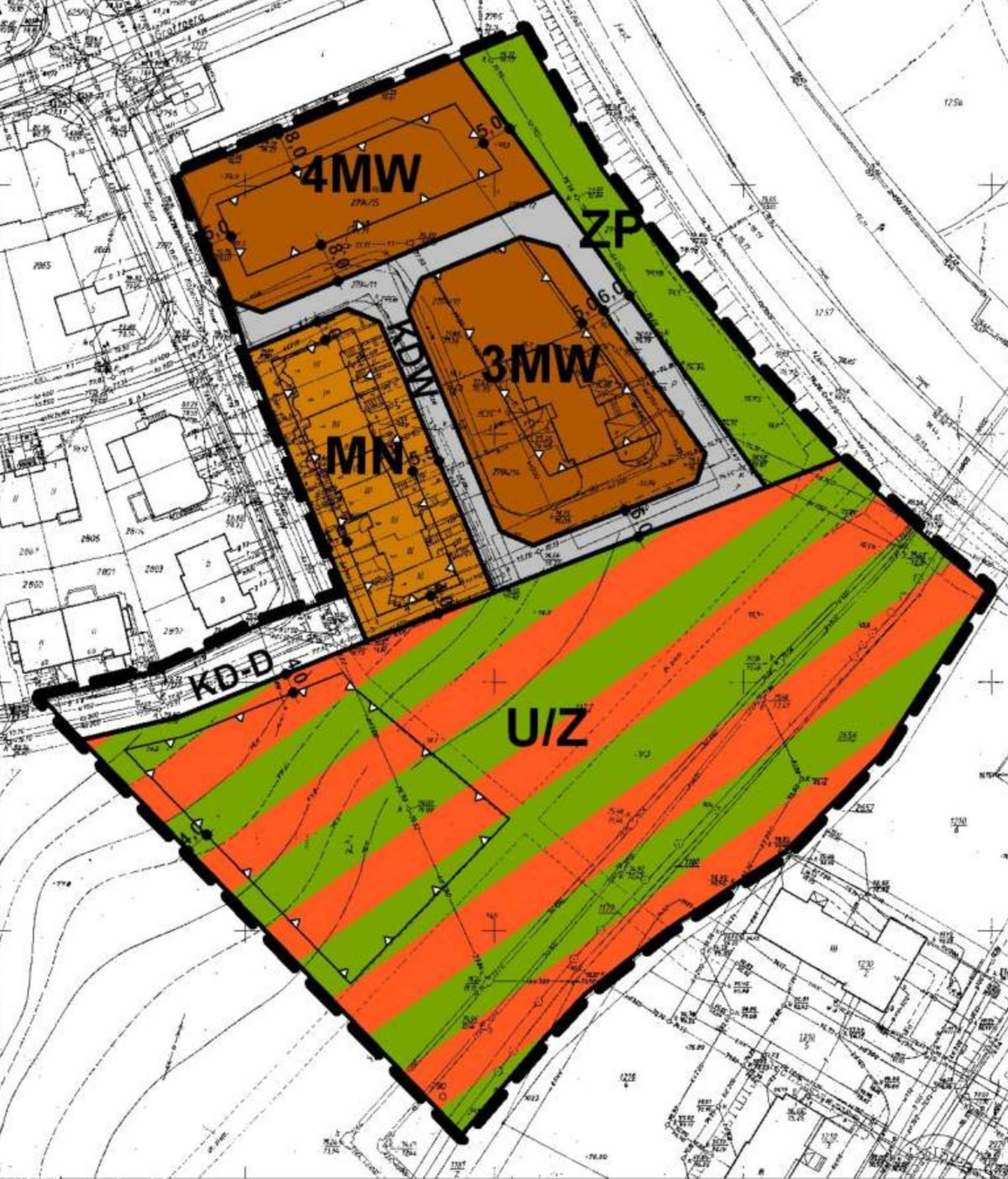
- GRANICA OPRACOWANIA ZMIANY MPZP
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U/Z — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ W ZIELENI
- ZP — TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KD-D — TEREN DROGI PUBLICZNEJ - KLASA DOJAZDOWA
- KDW — TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY




WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWA— I KIERUNK"W ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ÍREM

SKALA 1:10 000

OPRACOWANIE
URBANIKA
MGR INŻ. ARCH. AGATA MARCIŃSKA Z-371
MGR INŻ.ARCH. IWONA STACHOWSKA Z-14


4MW
ZP
KDW
3MW
MN
KD-D
U/Z