



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 21 września 2023 r.

Poz. 8457

UCHWAŁA NR 535/XLVII/2023 RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 18 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Zbrudzewie w rejonie ul. Brylantowej i Perłowej oraz ul. Ametystowej i Daktylowej

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Zbrudzewie w rejonie ul. Brylantowej i Perłowej oraz ul. Ametystowej i Daktylowej po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem, uchwalonego uchwałą Nr 495/XLIII/2023 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 23 marca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem.

2. Załączniki do niniejszej uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1 i 2 – rysunki planu, zwane dalej „rysunkiem”, zatytułowane „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Zbrudzewie w rejonie ul. Brylantowej i Perłowej oraz ul. Ametystowej i Daktylowej”;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Śremie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 – 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 5 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek oraz załącznik nr 5.

§ 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 z kalenicą i ścianami szczytowymi o kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale od 30° 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 słupów lub przegród zewnętrznych, od linii rozgraniczającej dróg.

4. Określenie „obowiązująca linia zabudowy” oznacza taką nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi się znajdować nie mniej niż 70% długości elewacji frontowej każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, rozumianej jako elewacja, której lico skierowane jest w stronę drogi, przy czym dla budynków gospodarczych i garaży oraz wiat, obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy.

5. Określenie „powierzchnia zabudowy” oznacza łączną powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzut prostokątny nadziemnych zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym i zewnętrznych krawędzi wiat mierzonych przez obrys zewnętrznych krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, na powierzchnię działki budowlanej.

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, handel o powierzchni sprzedaży nie większej niż 50 m².

7. Określenie „wysokość wiat” oznacza wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym elemencie wiaty do najwyżej położonego wierzchołka lub najwyżej położonej krawędzi wiaty.

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 6MNW i 7MNW**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR**.

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 liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:
 - a) okapy i gzymsy, mogą wykraczać przed linie zabudowy w kierunku dróg, o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zadaszenia wejściowe, mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - c) schody, pochylnie i spoczniki mogą wykraczać przed linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,
 - d) linia zabudowy nie dotyczy budynków infrastruktury technicznej;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na obszarze objętym planem.

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.

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) zagospodarowanie 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;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na zagospodarowanych terenach **MNW** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem wynikających z ustalonego planu przeznaczenia terenów oraz inwestycji infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) stanowisk postojowych, dojeżdż 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 ochronę konserwatorską zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego nr AZP 58/29-69 – zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 2) w ramach ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego 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, z 2023 r. poz. 951).

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych symbolami: **1MNW**, **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW** i **7MNW**, ustala się możliwość lokalizacji na działce budowlanej:

- 1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej;
- 2) jednego wolnostojącego budynku gospodarczego lub garażu o powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 3) wiat o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 60 m²;
- 4) funkcji usług ogólnych w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni całkowitej tych budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

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 9,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat nie większą niż:
 - a) 5,5 m z dachem stromym,
 - b) 4,0 m z dachem płaskim;
- 3) intensywność zabudowy od 0,0 do 0,9, przy czym dla kondygnacji nadziemnych od 0,0 do 0,6;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

- 5) powierzchnię terenu biologicznie czynnego nie mniejszą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych nie mniejszą niż:
 - a) 900 m² na terenie **1MNW**,
 - b) 400 m² na terenach: **2MNW**, **3MNW**, **4MNW**, **5MNW**, **6MNW** i **7MNW**;
- 7) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 8 i pkt 9:
- 8) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:
 - a) 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,
 - b) budynkami gospodarczymi, garażami i wiatami o wysokości nie większej niż 4,0 m;
- 9) dopuszczenie stosowania dachów dowolnych nad takimi częściami budynków, jak wykusze i lukarny, zadaszenia wejściowe, zadaszenia tarasu lub balkonu;
- 10) 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 w lokalu użytkowym w budynku mieszkalnym jednorodzinnym;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych lub wewnętrznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 8. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR**, **4KR**, **5KR** i **6KR**, ustala się:

- 1) lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem;
- 3) zagospodarowanie pasa drogowego jako pieszo-jezdni lub z wyodrębnieniem jezdni i chodnika;
- 4) możliwość lokalizacji:
 - a) obiektów budowlanych i urządzeń związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
 - b) elementów systemu informacji gminnej i zieleni pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach skrzyżowań i zjazdów na tereny.

§ 9. 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 ograniczeń wynikających z położenia całego obszaru objętego planem w granicy Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 150 Pradolina Warszawa – Berlin.

§ 10. 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.

§ 11. 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 rozbioru;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych;
- 5) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych z sieci lub urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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;
- 8) parametry obiektów i sieci infrastruktury technicznej w zależności od potrzeb inwestycyjnych i możliwości terenowych.

2. Dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie na potrzeby terenów objętych planem o mocy nie przekraczającej 500 kW, z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni, przy czym urządzenia fotowoltaiczne wolnostojące można lokalizować wyłącznie jako mikroinstalacje.

§ 12. 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%.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Przewodnicząca Rady
(-) Katarzyna Sarnowska

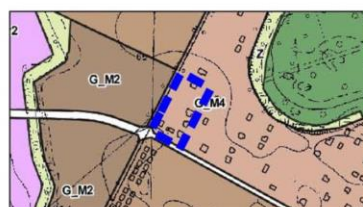
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ZBRUDZEWIE W REJONIE UL. BRYLANTOWEJ I PERŁOWEJ ORAZ UL. AMETYSTOWEJ I DAKTYŁOWEJ

Załączniki do uchwały
Nr 535/XLVII/2023
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 18 września 2023 r.

Załącznik nr 1

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

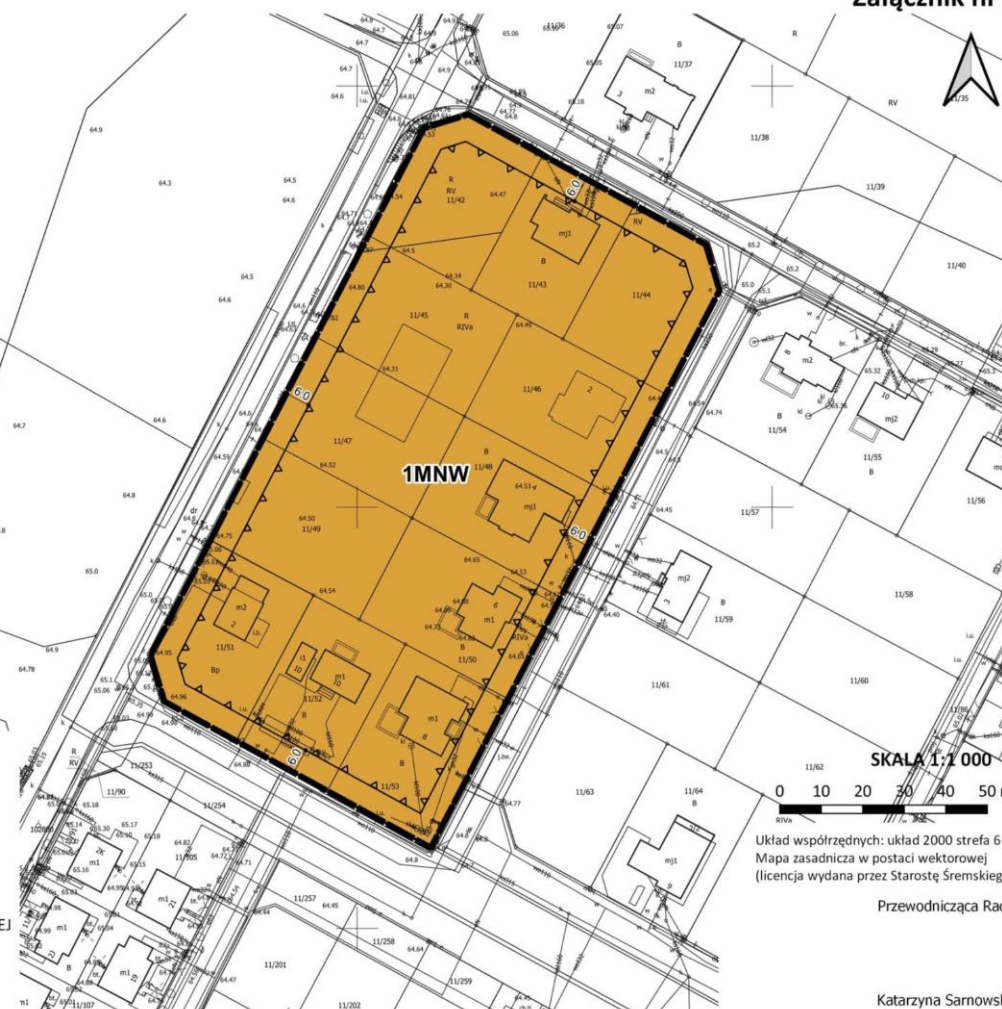
SKALA 1:10 000



■ GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - ▲ NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST
W GRANICY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
NR 150 PRADOLINA WARSZAWA - BERLIN



SKALA 1:1 000

0 10 20 30 40 50 m

Układ współrzędnych: układ 2000 strefa 6
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
(licencja wydana przez Starostę Śremskiego)

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Samowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W ZBRUDZEWIE W REJONIE UL. BRYLANTOWEJ I PERŁOWEJ ORAZ UL. AMETYSTOWEJ I DAKTYŁOWEJ

Załącznik nr 2



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 535/XLVII/2023

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 18 września 2023 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 terenu położonego w Zbrudzewie w rejonie ul. Brylantowej i Perłowej oraz ul. Ametystowej i Daktylowej, ze względu na brak uwag.

Przewodnicząca Rady
Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 535/XLVII/2023

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 18 września 2023 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 nie rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ plan takich zadań nie przewiduje.

Przewodnicząca Rady
Katarzyna Sarnowska

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr 535/XLVII/2023

Rady Miejskiej w Śremie

z dnia 18 września 2023 r.

Zalacznik5.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego