DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 6 listopada 2025 r.

Poz. 7846

Podpisany przez:
Arleta Kinga Kwiatkowska
Data: 06.11.2025 11:24:23

UCHWAŁA NR 194/XX/2025
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 30 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem – etap II

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 i z 2025 r. poz. 527 i 680) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem – etap II, zwany dalej planem, 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) załącznik nr 1 – rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębach: Orkowo, Zbrudzewo, Dąbrowa, Bystrzek i Śrem – etap II”;

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 planu.

3. Granicę planu określają rysunek planu oraz załącznik nr 4.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) „dachu stromym” należy przez to rozumieć dach dwu- albo wielospadowy ze ścianami szczytowymi i kalenicą lub kalenicami, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

2) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w której mogą być lokalizowane nadziemne ściany zewnętrzne budynków oraz zewnętrzne krawędzie wiat mierzone po obrysie krawędzi słupów lub przegród zewnętrznych, od linii rozgraniczającej drogi i terenu zieleni naturalnej;

3) „urządzeniach sportowych i rekreacyjnych” należy przez to rozumieć takie urządzenia, jak: place zabaw, place treningowe, place do gier, korty tenisowe, boiska z nawierzchnią naturalną, ścieżki zdrowia, siłownie zewnętrzne;

4) „wysokości urządzeń sportowych i rekreacyjnych” należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością najwyżej a najniżej położonego nad poziomem terenu punktu urządzenia.

§ 3. 1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolami: **1ML, 2ML** i **3ML**;

2) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **ZN**;

3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone symbolami **1KR** i **2KR**.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określono na rysunku planu.

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

1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, innymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi, przy czym:

   a) okapy i gzymsy mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,8 m, z zastrzeżeniem lit. b,

   b) zadaszenia wejściowe mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

   c) schody, pochylnie i spoczniki mogą wykraczać przed nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 1,5 m,

   d) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą budynków infrastruktury technicznej oraz wiat przystankowych i śmietnikowych;

2) możliwość lokalizacji obiektów małej architektury;

3) możliwość lokalizacji urządzeń budowlanych związanych z budynkami lokalizowanymi na poszczególnych terenach;

4) dopuszczenie wydzielania działek o dowolnej powierzchni służących powiększeniu nieruchomości sąsiednich w ramach danego przeznaczenia terenu oraz związanych z lokalizacją obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej;

5) dopuszczenie przebudowy lub nadbudowy budynków wykraczających przed nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z ustaleniami przyjętymi dla terenu **1ML**;

6) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i ogrodzeń wzniesionych z użyciem prefabrykowanych betonowych przęseł ogrodzeniowych.

§ 5. 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) zagospodarowanie, w tym odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) możliwość realizacji rozwiązań pozwalających na retencjonowanie wód opadowych na terenie nieruchomości i rozwiązań opóźniających spływ wód opadowych, w szczególności dołów chłonnych, beczek na deszczówkę, wodnych placów zabaw, placów deszczowych, rozumianych jako place z obniżonym poziomem terenu w stosunku do otaczającego gruntu czy wykorzystywanie naturalnego ukształtowania terenu;

4) odprowadzanie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla zagospodarowanych terenów rekreacyjno - wypoczynkowych na terenach **ML**;

7) zakaz lokalizacji miejsc do parkowania, dojść i dojazdów na tej części powierzchni działki budowlanej, która jest wykazywana jako wymagana planem minimalna powierzchnia biologicznie czynna.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej dopuszcza się działalność inwestycyjną w obrębie wskazanym na rysunku planu strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego, przy czym zasady ochrony zabytków archeologicznych i zasady postępowania w związku ze zmianą zagospodarowania terenów, pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych określa ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292).

§ 7. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, oznaczonych symbolami: **1ML, 2ML** i **3ML**, dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej:

1) budynków rekreacji indywidualnej;

2) wiat o powierzchni zabudowy nie większej niż 50 m^2;

3) urządzeń sportowych i rekreacyjnych.

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

1) wysokość:

a) budynków rekreacji indywidualnej nie większą niż 7 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,

b) wiat nie większą niż 3 m,

c) urządzeń sportowych i rekreacyjnych nie większą niż 10 m;

2) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy od 0 do 0,4;

4) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 600 m^2;

6) geometrię dachów: dachy strome, z dopuszczeniem stosowania dachów o dowolnym kącie nachylenia połaci dachowych nad wiatami oraz takimi częściami budynków rekreacji indywidualnej, jak: wykusze, lukarny, naczółki, zadaszenia wejść, balkonów i tarasów;

7) liczbę miejsc do parkowania na działce budowlanej nie mniejszą niż jedno miejsce na jeden budynek rekreacji indywidualnej.

§ 8. W zakresie zasad zagospodarowania terenu zieleni naturalnej, oznaczonego symbolem **ZN**, ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji: pomostów, obiektów małej architektury, ścieżek pieszych i rowerowych;

2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni terenu.

§ 9. W zakresie zasad zagospodarowania terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych symbolami **1KR** i **2KR**, ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej zgodnie z ustaleniami planu;

2) szerokość frontów działek budowlanych nie mniejszą niż 20 m;

3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego, z którego odbywać się będzie obsługa komunikacyjna od 70° do 110°.

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

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

1) parametry i klasyfikacja dróg zgodnie z rysunkiem planu;

2) powiązanie z układem wewnętrznym za pomocą przyległej drogi wewnętrznej.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) możliwość lokalizacji oraz prowadzenie robót budowlanych w zakresie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

2) zaopatrzenie w: wodę, gaz, energię elektryczną i cieplną – z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi.

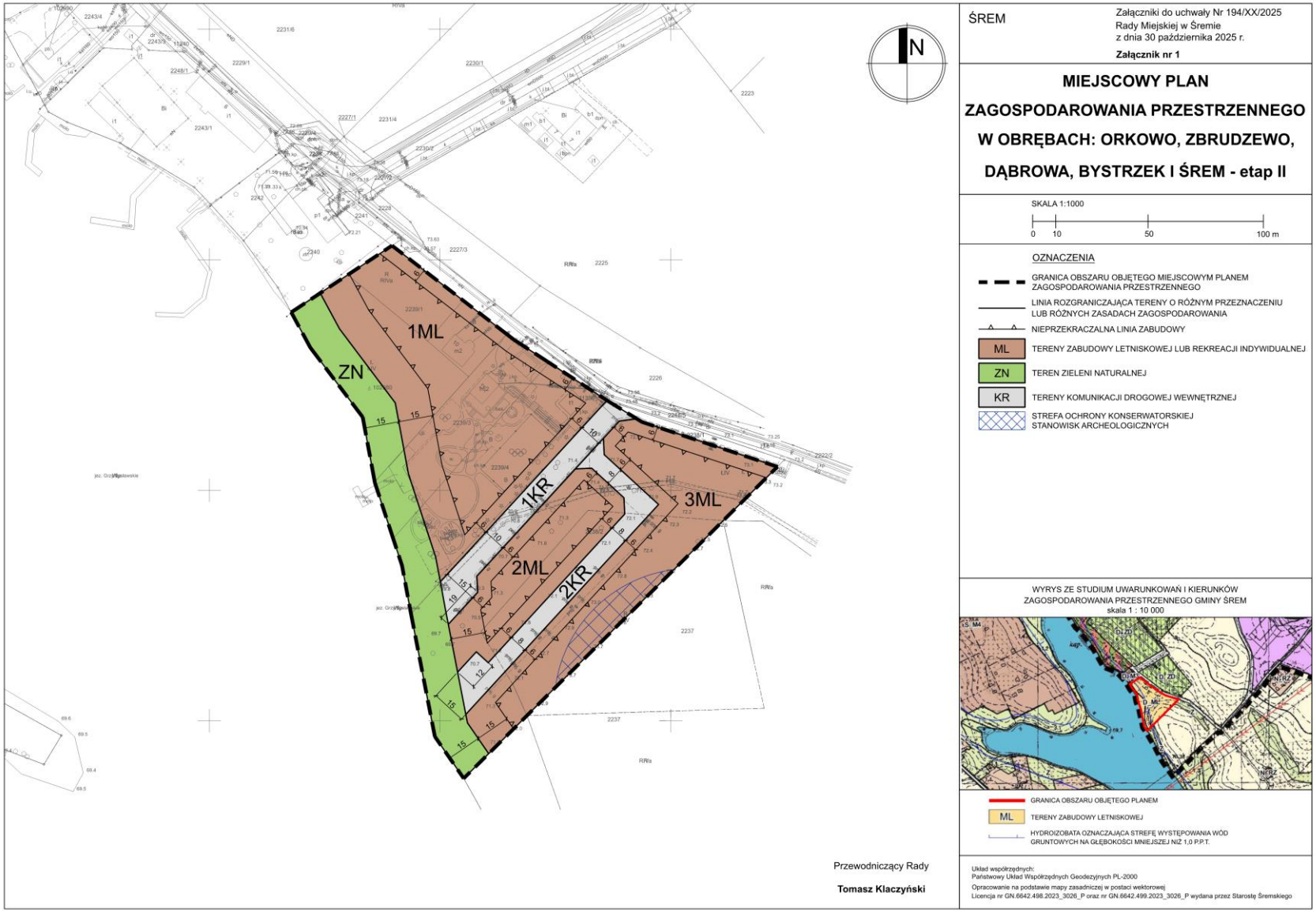
§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustalenia planu dotyczące lokalizacji obiektów małej architektury, ogrodzeń i reklam zachowują moc do czasu podjęcia przez Radę Miejską w Śremie uchwały, o której mowa w art. 37a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Przewodniczący Rady
(-) Tomasz Klaczyński


N
1ML
ZN
1KR
2ML
2KR
3ML
ŚREM
Załączniki do uchwały Nr 194/XX/2025
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 30 października 2025 r.
Załącznik nr 1
MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
W OBRĘBACH: ORKOWO, ZBRUDZEWO,
DĄBROWA, BYSTRZEK I ŚREM - etap II
SKALA 1:1000
0 10 50 100 m
OZNACZENIA
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
ML TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ LUB REKREACJI INDYWIDUALNEJ
ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM
skala 1 : 10 000
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
ML TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
HYDROIZOBATA OZNACZAJĄCA STREFĘ WYSTĘPOWANIA WÓD GRUNTOWYCH NA GŁĘBOKOŚCI MNIEJSZEJ NIŻ 1,0 P.P.T.
Układ współrzędnych:
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych PL-2000
Opracowanie na podstawie mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr GN.6642.498.2023_3026_P oraz nr GN.6642.499.2023_3026_P wydana przez Starostę Śremskiego
Przewodniczący Rady
Tomasz Klaczyński

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 194/XX/2025
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 30 października 2025 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 rozstrzyga się uwagę złożoną 19.01.2024 r. przez S&J Import - Export Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą w Poznaniu dotyczącą działki o nr ewid. 2238/2, obręb Śrem, w zakresie nieuwzględnionym przez Burmistrza Śremu, o treści:

1) zwiększenie wysokości budynków rekreacji indywidualnej do 9 m;

2) zwiększenie powierzchni zabudowy do 30 % powierzchni działki budowlanej;

3) ustalenie intensywności zabudowy na poziomie od 0 do 0,6;

4) zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do 40 % powierzchni działki budowlanej.

Granicami opracowania planu objęty jest kompleks działek o powierzchni 2,11 ha, dla którego ustalono jednolite zasady zabudowy i zagospodarowania. W stosunku do dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2011 r. w projekcie planu zmniejszono powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, zwiększono powierzchnię zabudowy i zmniejszono powierzchnię biologicznie czynną oraz utrzymano wysokość budynków. Powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna odpowiadają postulowanym wartościom ustalonym w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem. Z kolei intensywność zabudowy jest wypadkową powierzchni zabudowy działki budowlanej i liczby kondygnacji nadziemnych budynku. W tym kontekście jej zmiana również nie jest zasadna.

Uwzględnienie uwagi w zakresie wysokości budynków wyłącznie dla terenów 2ML i 3ML mogłoby doprowadzić do powstania budynków o blisko 30 % wyższych niż na sąsiednich terenach, co byłoby wyraźnie zauważalne w przestrzeni. W konsekwencji godziłoby w wymagania kształtowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

Ponadto, należy mieć na uwadze że parametry ustalone zostały dla zabudowy letniskowej, a nie mieszkaniowej, która zasadniczo charakteryzuje się większą intensywnością zabudowy.

Przewodniczący Rady
Tomasz Klaczyński

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 194/XX/2025
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 30 października 2025 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 nie rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ plan takich zadań nie przewiduje.

Przewodniczący Rady
Tomasz Klaczyński

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 194/XX/2025
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 30 października 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne planu