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 uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala 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) dojść, dojazdów i miejsc postojowych, obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji gminnej;

2) zakaz lokalizowania ogrodzeń o przęsłach 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 m², 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 m², 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 m²;

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 ceglastoczerwonym 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 m², 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 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej;

3) na terenie U lokalizację co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 50 m² 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.

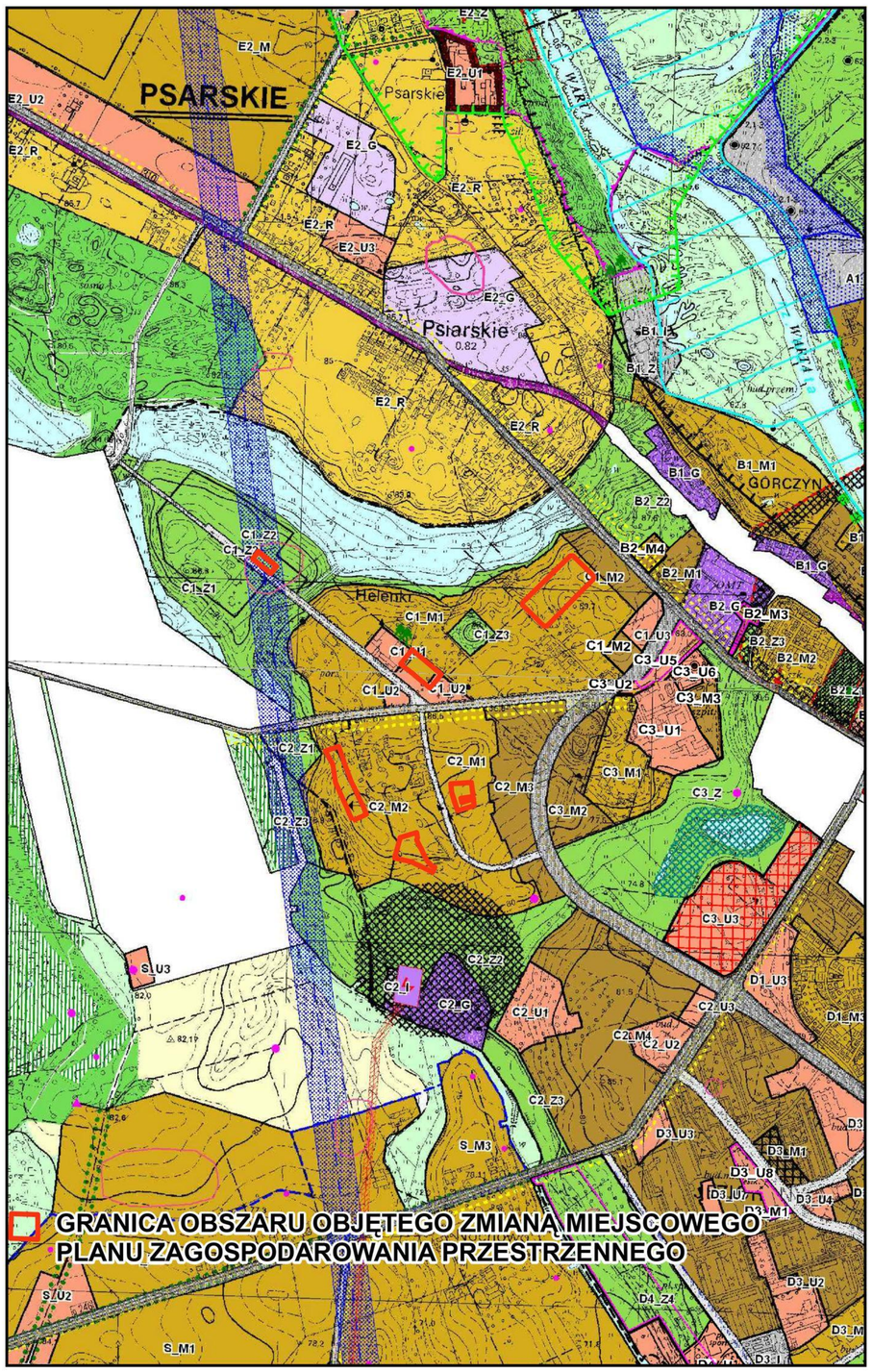
Załącznik nr 1

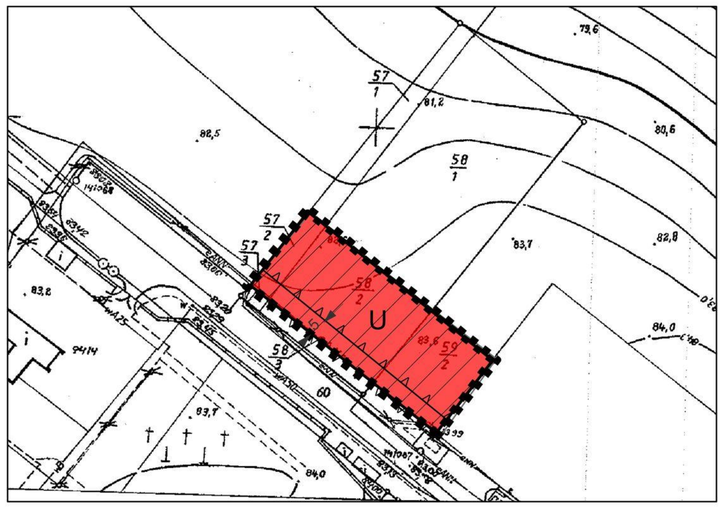
skala: 1: 1000

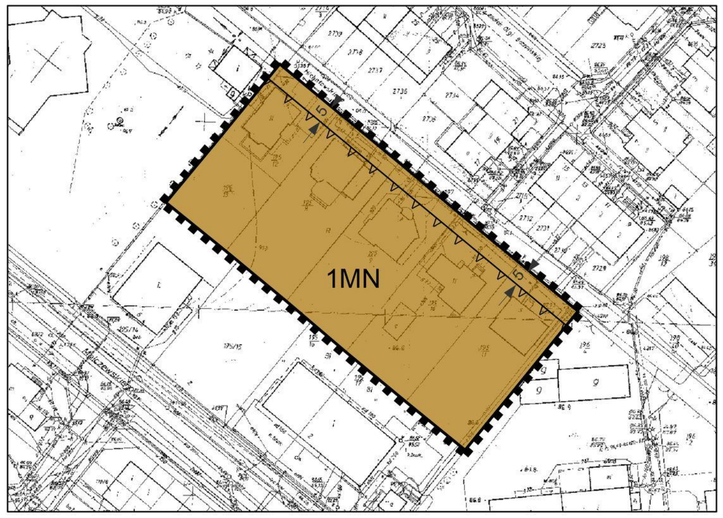
Objaśnienia:

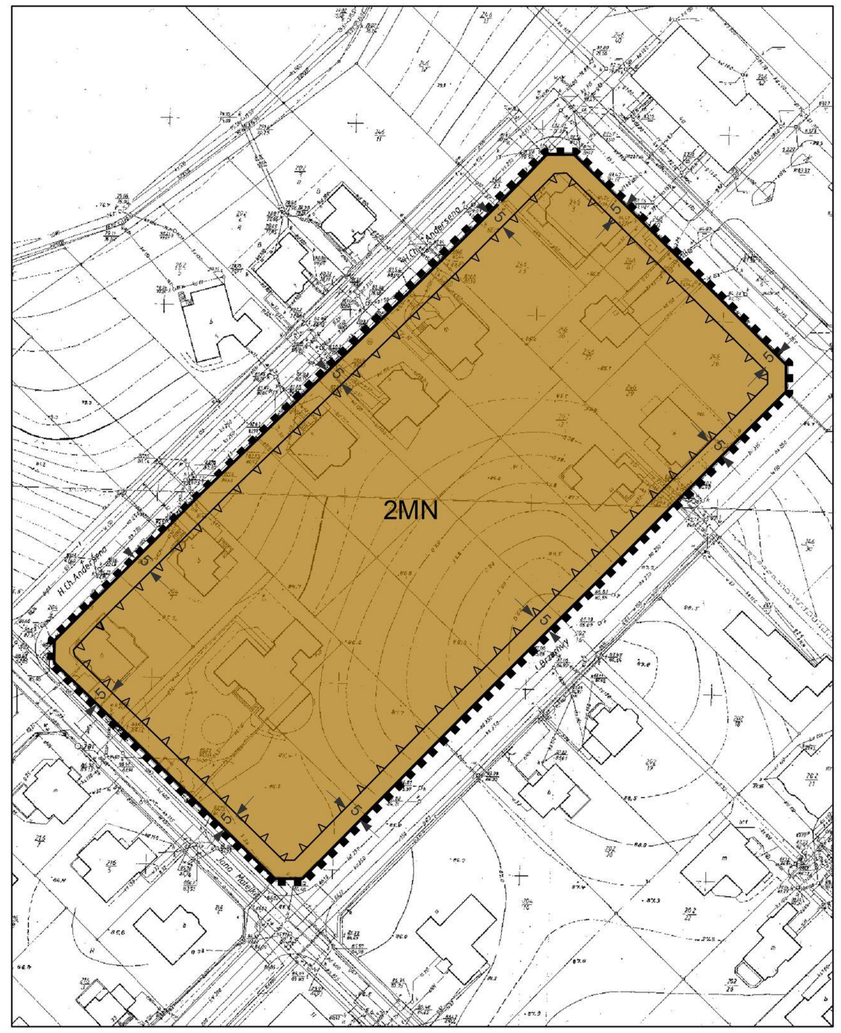
- granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- archeologiczna strefa ochrony konserwatorskiej
- U — teren zabudowy usługowej
- MN — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej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

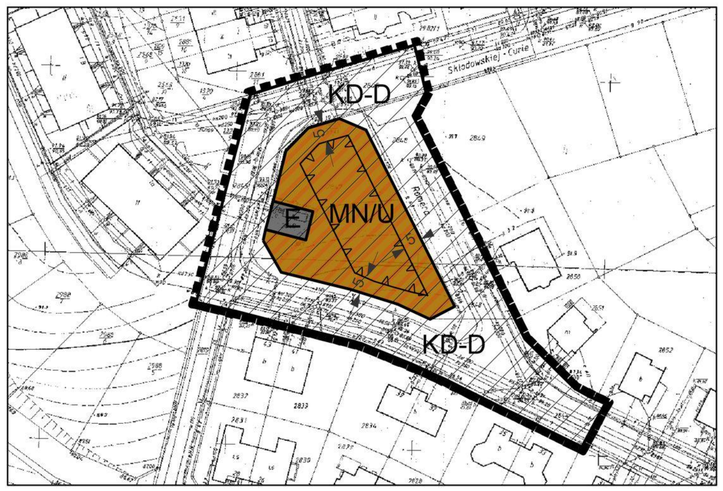
Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Śrem
skala: 1: 10 000

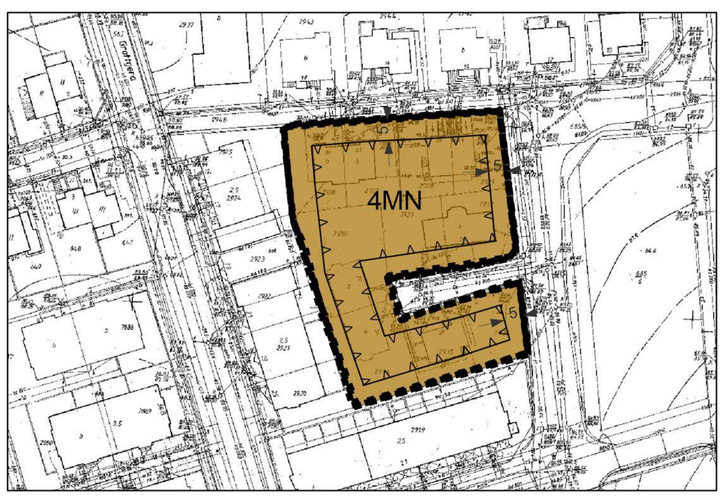


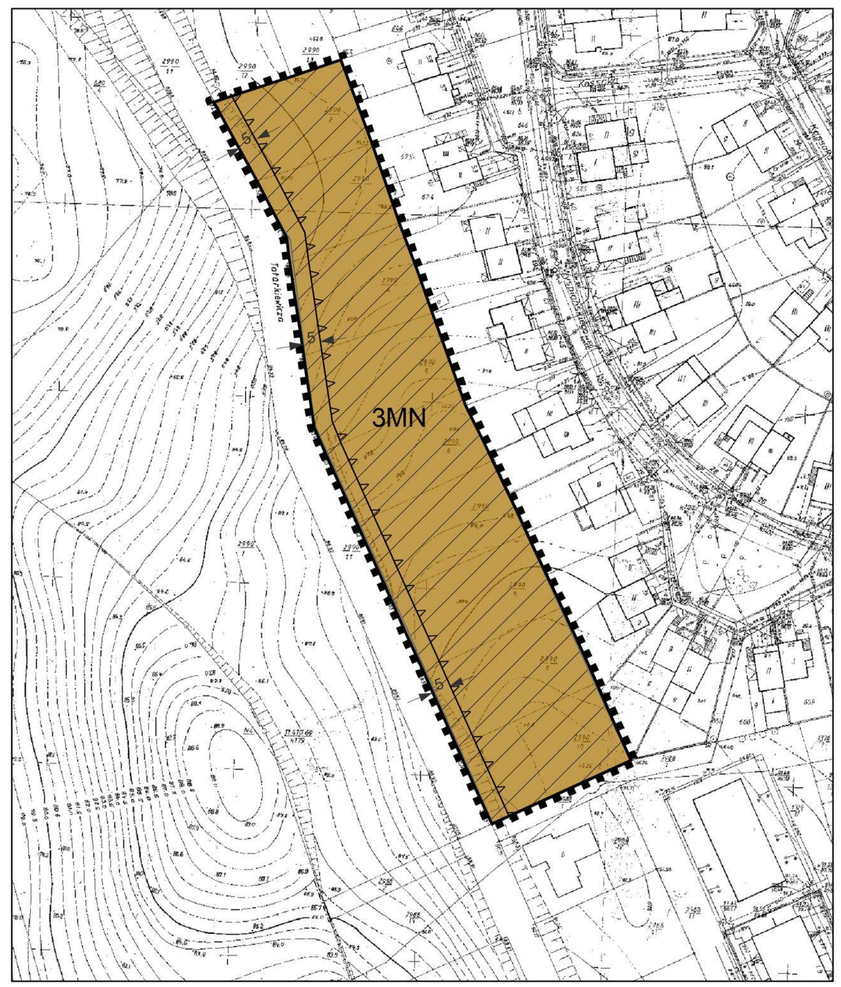












100 50 0 100 m