UCHWAŁA NR 259/XXVII/2012
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia 30 października 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części obrębu Binkowo

Na podstawie art. 20 ust. l 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części obrębu Binkowo, 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 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wschodniej części obrębu Binkowo, opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr l do niniejszej uchwały;

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

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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°;

2) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy ze ścianami szczytowymi, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35º do 45º;

3) „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;

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

5) „powierzchni zabudowy” – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu wyznaczoną przez rzuty pionowe zewnętrznych ścian w stanie wykończonym wszystkich budynków w granicach działki budowlanej;

6) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej, w tym tablicę z nazwą ulicy, numerem nieruchomości i oznaczeniem przyłączy urządzeń technicznych.

§ 3. W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami 1MN i 2MN;

2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM i 5RM;

3) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R i 8R;

4) tereny infrastruktury technicznej, oznaczone symbolami 1I i 2I;

5) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem KD-G;

6) teren drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczony symbolem KD-L;

7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW.

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

1) dopuszczenie lokalizowania:

   a) budynków i obiektów handlowych o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

   b) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym o określonych w planie parametrach,

   c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,

   d) urządzeń infrastruktury technicznej,

   e) dojść, dojazdów i parkingów, o nawierzchniach przepuszczalnych i zgodnie z zasadami określonymi dla poszczególnych terenów,

   f) obiektów małej architektury oraz elementów systemu informacji gminnej wyłącznie na terenach MN i RM, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

   g) ogrodzeń o wysokości do 1,80 m, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. c,

   h) budynków lub budowli bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, pod warunkiem uwzględnienia nieprzekraczalnej linii zabudowy,

   i) więcej niż jednego budynku na działce budowlanej;

2) zachowanie, istniejących w chwili uchwalenia niniejszego planu, budynków, ich funkcji, lokalizacji względem linii zabudowy, wysokości oraz geometrii dachów lub ich rozbiórkę. W przypadku rozbudowy oraz przebudowy dopuszcza się:

   a) zachowanie funkcji, wysokości i geometrii dachów lub zmianę, zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,

   b) rozbudowę istniejących poza liniami zabudowy budynków, zgodnie z tymi liniami oraz z pozostałymi ustaleniami niniejszego planu;

3) zakaz lokalizowania:

   a) obiektów tymczasowych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy,

   b) reklam,

   c) ogrodzeń o przęsłach z typowych prefabrykowanych elementów betonowych;

4) obowiązek lokalizowania budynków mieszkalnych wzdłuż drogi publicznej KD-L w układzie kalenicowym;

5) prostopadły lub równoległy, z tolerancją do 10°, sposób lokalizowania budynków w stosunku do drogi wewnętrznej 1KDW, dla terenów obsługiwanych z tej drogi;

6) stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach czerwieni;

7) zasady projektowania kolorystyki budynków:

a) stosowanie wyłącznie jednego koloru dominującego dla wszystkich ścian budynku,

b) stosowanie nie więcej niż 2 kolorów uzupełniających wyłącznie dla:

- podkreślenia odrębności bryłowej części budynków takich, jak: garaże, wiatrołapy, wykusze i przybudówki itp.,
- podkreślenia detali architektonicznych takich, jak: gzymsy, cokoły, pilastry, obramienia okienne i drzwiowe.

§ 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) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) możliwość zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, na terenie nieruchomości;

4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu dróg publicznych do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji, stosowania urządzeń do powierzchniowego odwodnienia pasa drogowego;

5) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;

6) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, a w przypadku, gdy ścieki te przekraczają normatywne wartości dla ścieków komunalnych, lokalizację urządzeń podczyszczających na terenie działki;

7) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i paliw niskoemisyjnych;

8) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach oznaczonych symbolami MN,

b) jak dla terenów zabudowy zagrodowej na terenach oznaczonych symbolami RM,

c) jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jeżeli funkcja budynków będzie tego wymagała na terenie oznaczonym symbolem 1RM;

9) wywóz mas ziemnych powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych lub zagospodarowanie na terenie inwestora;

10) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dopuszczonej niniejszą uchwałą infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ze względu na lokalizację obszaru planu w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, obowiązek uzgadniania, z właściwym organem ochrony zabytków, działań inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu, a wymagających prac ziemnych, celem ustalenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych;

2) zachowanie i ochronę obiektów o wartościach kulturowych w zakresie bryły, kompozycji i detalu elewacji oraz stolarki, z zastrzeżeniem pkt 3, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku:

a) kapliczki przydrożnej zlokalizowanej na działce o nr ewid. 96,

b) domu zlokalizowanego na działce o nr ewid. 120,

c) domu zlokalizowanego na działce o nr ewid. 121,

d) domu zlokalizowanego na działce o nr ewid. 122,

e) domu zlokalizowanego na działce o nr ewid. 128,

f) domu zlokalizowanego na działce o nr ewid. 130;

3) dopuszczenie rozbiórki obiektów o wartościach kulturowych, będących w złym stanie technicznym, po sporządzeniu dokumentacji inwentaryzacyjnej.

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

§ 8. 1. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN i 2MN ustala się możliwość lokalizacji:

1) nie więcej niż 1 wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie;

2) budynków gospodarczych;

3) garaży.

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

1) wysokość budynków mieszkalnych – do 10,0 m;

2) wysokość budynków gospodarczych i garaży – do 5,0 m;

3) powierzchnię działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 4 – nie mniejszą niż 1800 m² w granicach terenu;

4) możliwość wydzielania działek związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji;

5) intensywność zabudowy w przedziale 0,05 – 0,4;

6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

8) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 9 i 10;

9) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:

a) takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny,

b) częściami budynków o wysokości do 4,0 m,

c) budynkami gospodarczymi i garażami o wysokości do 4,0 m;

10) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku, przy czym ustalenie to nie dotyczy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,0 m.

§ 9. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: 1RM, 2RM, 3RM, 4RM i 5RM ustala się możliwość lokalizacji:

1) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej;

2) budynków gospodarczych;

3) budynków gospodarczych, inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

4) obiektów handlowych o powierzchni użytkowej do 200 m^2 oraz budynków usługowych wyłącznie na terenach: 1RM i 3RM;

5) budynków mieszczących usługi kultury i oświaty wyłącznie na terenie 1RM;

6) garaży.

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

1) wysokość budynków mieszkalnych – do 10,0 m;

2) wysokość budynków usługowych, budynków mieszczących usługi kultury i oświaty oraz obiektów handlowych – do 10,0 m;

3) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich, produkcyjnych oraz budowli w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – do 12,0 m;

4) wysokość pozostałych budynków gospodarczych i garaży – do 5,0 m;

5) powierzchnię działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 6 – nie mniejszą niż:

a) 1800 m² w granicy terenu 1RM,

b) 800 m² w granicach terenów: 2RM, 3RM, 4RM i 5RM;

6) możliwość wydzielania działek związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji;

7) intensywność zabudowy w przedziale:

g) 0,05 – 0,4 – w granicy terenu 1RM,

h) 0,05 – 0,7 – w granicach terenów: 2RM, 3RM, 4RM i 5RM,

8) powierzchnię zabudowy nie większą niż:

a) 20 % powierzchni działki budowlanej w granicy terenu 1RM,

b) 35 % powierzchni działki budowlanej w granicach terenów: 2RM, 3RM, 4RM i 5RM;

9) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż:

a) 50 % powierzchni działki budowlanej w granicy terenu 1RM,

b) 25 % powierzchni działki budowlanej w granicach terenów: 2RM, 3RM, 4RM i 5RM;

10) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 11 i 12;

11) dopuszczenie stosowania dachów płaskich nad:

a) takimi częściami budynków, jak: wykusze, lukarny,

b) częściami budynków o wysokości do 4,0 m,

c) budynkami gospodarczymi i garażami o wysokości do 4,0 m;

12) powierzchnia dachów płaskich, w tym tarasów użytkowych na dachu, nie może być większa niż 30 % ogólnej powierzchni rzutu dachu każdego budynku, przy czym ustalenie to nie dotyczy wolnostojących budynków gospodarczych i garaży o wysokości do 4,0 m.

§ 10. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 7R i 8R ustala się możliwość lokalizacji otwartych zbiorników na płynne odchody zwierzęce o pojemności do 200 m³ oraz płyt gnojowych.

2. Dopuszcza się lokalizowanie dojść i dojazdów, służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnym i porządkowym, przy czym dostępność komunikacyjną do drogi KD-G należy zapewnić z zastrzeżeniem § 12 ust. 3 pkt 3 w następujący sposób:

1) dla terenu 1R za pomocą istniejącego zjazdu, zlokalizowanego po zachodniej stronie działki o nr ewid. 14/2;

2) dla terenów 2R i 3R za pomocą wewnętrznego układu komunikacyjnego, połączonego z drogą KD-G poprzez drogę KD-L.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 11. 1. Na terenach infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami 1I i 2I ustala się:

1) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej;

2) uzupełnienie zagospodarowania zielenią urządzoną wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu.

2. Dopuszcza się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, ich rozbudowę, przebudowę lub rozbiórkę.

§ 12. 1. Na terenach oznaczonych symbolami KD-G, KD-L oraz 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;

2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się:

1) lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą;

2) lokalizowanie elementów systemu informacji gminnej w pasie drogi, pod warunkiem, że nie ograniczają one widoczności w miejscach zjazdów na tereny i skrzyżowań;

3) lokalizowanie zjazdów, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 3;

4) lokalizowanie drogowych obiektów inżynierskich.

3. Zakazuje się lokalizowania:

1) miejsc postojowych w liniach rozgraniczających drogi KD-G;

2) parkingów dostępnych bezpośrednio z drogi KD-G;

3) nowych, bezpośrednich zjazdów do drogi KD-G.

§ 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 ustala się:

1) uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;

2) oznaczone na rysunku symbolem obszary możliwego ponadnormatywnego oddziaływania istniejących linii SN 15kV o szerokości 15 m, w których lokalizowanie obiektów budowlanych uzależnione jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania tych linii;

3) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o wysokości większej lub równej 50 m n.p.t.; przy czym zakaz ten nie dotyczy infrastruktury telekomunikacyjnej;

4) obowiązek zgłaszania, do właściwych organów wojskowych, wszelkich obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej niż 50 m n.p.t.

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

1) nowe zjazdy na tereny:

a) 1RM z drogi wewnętrznej 1KDW,

b) 2RM i 4RM z drogi wewnętrznej 2KDW oraz z drogi publicznej KD-L,

c) 1MN, 2MN, 3RM i 5RM z drogi publicznej KD-L;

2) lokalizowanie na poszczególnych terenach miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie niezbędnej dla zapewnienia potrzeb, przy czym liczba tych miejsc postojowych nie może być mniejsza niż:

a) 1 stanowisko na 1 mieszkanie,

b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych i mieszczących usługi kultury i oświaty oraz obiektów handlowych;

3) lokalizowanie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych dodatkowo miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych i maszyn rolniczych w liczbie niezbędnej dla zapewnienia potrzeb, jednak nie mniej niż 1 stanowisko.

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

1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem: przebudowy, remontu lub rozbiórki;

2) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

3) zaopatrzenie w wodę, gaz i energię elektryczną – z sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 4;

4) możliwość zaopatrzenia w wodę i gaz ze źródeł indywidualnych;

5) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci.

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

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

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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

Przewodnicząca Rady

Katarzyna Sarnowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSCHODNIEJ CZĘŚCI OBRĘBU BINKOWO

Załączniki do uchwały Nr 259/XXVII/2012
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 30 października 2012 r.

Załącznik nr 1

SKALA 1:2000

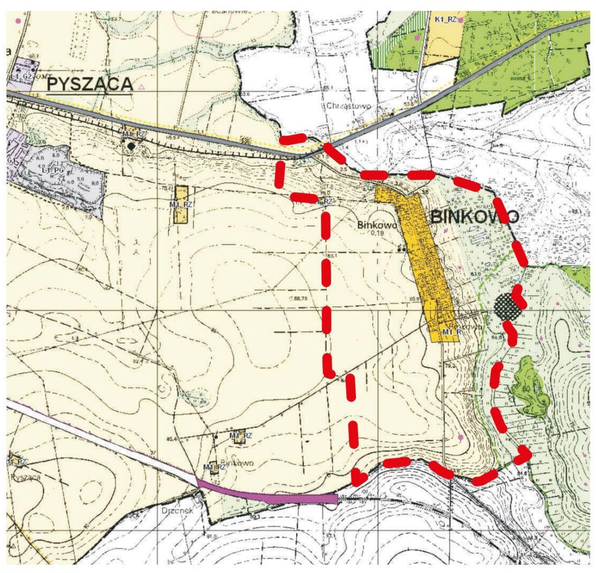
0m 10m 50m 100m

OBJAŚNIENIA

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY ŚREM
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- I — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- R — TERENY ROLNICZE
- KD-G — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
- KD-L — TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KDW — TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- OBSZARY MOŻLIWEGO PONADNORMATYWNEGO ODDZIAŁYWANIA ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN 15kV, W KTÓRYCH LOKALIZOWANIE OBIEKTÓW BUDOWLANYCH UZALEŻNIONE JEST OD WARUNKÓW OKREŚLONYCH W PRZEPISACH ODRĘBNYCH
- ISTNIEJĄCE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 15KV
- OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŚREM

SKALA 1:10000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM