

- projekt -
UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W ŚREMIE

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla wschodniej części obrębu Binkowo**

Na podstawie art. 20 ust. 1 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 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. oraz uchwałą Nr 24/V/11 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 27 stycznia 2011 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 1 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 35° do 45°;
- 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 ogrodnictwym o określonych w planie parametrach,
 - c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów, 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 przesłach 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 symbolem:
 - 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 budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego 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 inwentarskich, produkcyjnych i budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;
- 4) obiektów handlowych o powierzchni użytkowej do 200 m² 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, 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:
 - a) 0,05 – 0,4 – w granicy terenu **1RM**,
 - b) 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 dojazdów i dojazdów, służących wyłącznie celom gospodarczym, eksploatacyjnemu i porządkowemu, 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.