

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

z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla zachodniej 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 zachodniej 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 zachodniej 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**, **2MN** i **3MN**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM** i **4RM**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczony symbolem **MN/U**;
- 4) tereny rolnicze, oznaczone symbolami: **1R**, **2R**, **3R**, **4R**, **5R**, **6R** i **7R**;
- 5) obszary i tereny górnicze, oznaczone symbolem **PG**;
- 6) teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem **KK**;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony symbolem **KD-G**;
- 8) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW**, **4KDW**, **5KDW**, **6KDW**, **7KDW**, **8KDW**, **9KDW** i **10KDW**.

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

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - b) budowli w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwem o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) 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 **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 realizacji budynków i budowli, wznoszonych na czas budowy,
 - b) reklam,
 - c) ogrodzeń o przęsłach z typowych prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) prostopadły lub równoległy sposób lokalizowania budynków w stosunku do dróg, z których są obsługiwane, z tolerancją do 10°;
- 5) stosowanie pokryć dachowych z dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach czerwieni;
- 6) 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 przydomowych oczyszczalni ścieków lub do kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem do czasu jej realizacji stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 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 dla:
 - a) terenów oznaczonych symbolami **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) terenów oznaczonych symbolami **RM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) terenów oznaczonych symbolem **MN/U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 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 urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na lokalizację obszaru planu w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, ustala się 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.

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

§ 8.1. Na terenach oznaczonych symbolami: **1MN**, **2MN** i **3MN** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) nie więcej niż jednego 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:
 - a) 800 m² w granicach terenu **1MN**,
 - b) 1200 m² w granicach terenu **2MN**,
 - c) 1600 m² w granicach terenu **3MN**;
- 4) możliwość wydzielania działek związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji;
- 5) intensywność zabudowy w przedziale:
 - a) 0,05 – 0,8 – w granicy terenu **1MN**,
 - b) 0,05 – 0,5 – w granicach terenów **2MN** i **3MN**;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż:
 - a) 40 % powierzchni działki budowlanej na terenie **1MN**,
 - b) 25 % powierzchni działki budowlanej na terenach **2MN** i **3MN**;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż:
 - a) 30 % powierzchni działki budowlanej na terenie **1MN**,
 - b) 45 % powierzchni działki budowlanej na terenach: **2MN** i **3MN**;
- 8) dachy strome, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2 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** i **4RM** 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 ogrodnictwie;
- 4) garaży.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych – do 10,0 m;
- 2) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich, produkcyjnych oraz budowli w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwie – do 12,0 m;
- 3) wysokość pozostałych budynków gospodarczych i garaży – do 5,0 m;
- 4) powierzchnię działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 5 – nie mniejszą niż:
 - a) 9000 m² w granicach terenu **1RM**,
 - b) 2000 m² w granicach terenu **2RM**,
 - c) 4000 m² w granicach terenów **3RM**,
 - d) 4000 m² w granicach terenów **4RM**;
- 5) możliwość wydzielania działek związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale 0,05 – 0,6;
- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 8) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 9) dachy strome, z zastrzeżeniem pkt 10 i 11;
- 10) 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;
- 11) 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 terenie oznaczonym symbolem **MN/U** ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie;
- 2) budynków usługowych;
- 3) obiektów handlowych;
- 4) budynków gospodarczych i garaży.

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

- 1) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych oraz obiektów handlowych – 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 1500 m²;
- 4) możliwość wydzielania działek związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej o powierzchni niezbędnej do realizacji inwestycji;
- 5) powierzchnię użytkową budynku lub lokalu handlowego nie większą niż 200 m²;
- 6) intensywność zabudowy w przedziale 0,05 – 0,5;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 45 % 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.

§ 11.1. Na terenach oznaczonych symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R** i **7R** 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, eksploatacyjnym i porządkowym; przy czym

dostępność komunikacyjną do drogi **KD-G** należy zapewnić za pomocą wewnętrznych układów komunikacyjnych, połączonych z drogą **KD-G** poprzez drogi **1KDW – 4KDW** oraz za pomocą istniejących zjazdów z drogi **KD-G** z zastrzeżeniem § 14 ust. 3 pkt 3.

3. Zakazuje się lokalizacji budynków.

§ 12. Na terenie oznaczonym symbolem **PG** ustala się:

- 1) eksploatację i zagospodarowanie złoża oraz rekultywację terenu po zakończeniu eksploatacji;
- 2) zagospodarowanie spójne z terenem górniczym, który przylega do terenu **PG** wzdłuż granicy planu.

§ 13. Na terenie oznaczonym symbolem **KK**, ustala się lokalizowanie obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą transportu kolejowego, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania linią kolejową.

§ 14.1. Na terenach, oznaczonych symbolami **KD-G** oraz **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW** i **10KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem;
- 2) parametry układu komunikacyjnego zgodnie z klasyfikacją.

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;
- 5) nasadzenia drzew pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z pozostałymi ustaleniami planu;
- 6) zachowanie otwartych rowów w pasie dróg zgodnie z istniejącym przebiegiem.

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**.

§ 15. 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, ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji obszarów i terenów górniczych, oznaczonych na rysunku symbolem **PG**.

§ 16. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 17. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, 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.

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

- 1) nowe zjazdy na tereny:
 - a) **MN/U** z drogi wewnętrznej **4KDW**,
 - b) **1MN** z dróg wewnętrznych **4KDW** i **5KDW**,
 - c) **2MN**, **3MN**, **4RM** z drogi wewnętrznej **7KDW**,
 - d) **1RM** z drogi wewnętrznej **5KDW**,
 - e) **2RM** z drogi wewnętrznej **6KDW** lub z drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym,
 - f) **3RM** z drogi wewnętrznej **9KDW**,
 - g) **PG** z drogi wewnętrznej **5KDW**;
- 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 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.

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

- 1) utrzymanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem przebudowy, remontu lub rozbioru;
- 2) lokalizowanie 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.

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

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

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Śremu.

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