Uchwała Nr 384/XXXIV/01
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 26 kwietnia 2001r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej we wsi Pysząca, gmina Śrem , dla nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 91/1, 91/2 i 91/3.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996r. Nr 13 poz. 74 ze zmianami) oraz art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami) Rada Miejska w Śremie uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej w Pysząca, gmina Śrem, dla nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 91/1, 91/2 i 91/3.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
2. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
3. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
4. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej obiektami do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,

5. działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach szczególnych,
6. uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, gleby, wody i zanieczyszczenie odpadami.

§ 3

Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres planu wynika z uchwały Nr 268/XXV/2000 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 30 czerwca 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 91/1, 91/2 i 91/3, położonych we wsi Pysząca.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe planu

§ 4

1. Obszar objęty planem.
   1) Planem objęto obszar, o powierzchni około 6,22 ha.
   2) Obszar planu obejmuje swoim zasięgiem nieruchomości, o których mowa w §1 ust.1.
2. Granice obszaru objętego planem.
   Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 5

1. Przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
   1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe:
      a) zabudowa mieszkaniowa - tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami 1M, 2M, 3M, 4M,
      b) teren zieleni ogrodowej i ogrodnictwa - oznaczony na rysunku planu symbolem RO/Z,

c) ulice dojazdowe - tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem KD,
d) ulicę lokalną - teren oznaczony na rysunku planu symbolem KL.

2) Dla terenów zabudowy mieszkaniowej, ustala się jako przeznaczenie dopuszczalne - działalność gospodarczą , rozumianą zgodnie z § 2 pkt 5, oraz przy zachowaniu warunków określonych w planie, w szczególności nie przekraczania na granicy nieruchomości dopuszczalnych wartości uciążliwości, a wynikających z przepisów szczególnych.

3) Linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania stanowi linia ciągła na rysunku planu.

2. Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych.

1) Linie rozgraniczające ulic, placów oraz dróg publicznych przedstawiono na rysunkach planu jako linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

2) Dla ulicy dojazdowej, KD, ustala się:
a) szerokości w liniach rozgraniczających: 10 m,
b) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. 5,5 m,
c) przy projektowaniu oraz realizacji drogi zachować spadki podłużne i porzeczne w oparciu o przepisy szczególne, a także Polskie Normy,
d) przy zjazdach indywidualnych na poszczególne posesje oraz skrzyżowaniach, zachować odpowiednie, wynikającego z przepisów szczególnych, pola widoczności,
e) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do drogi musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego,
f) utwardzone zjazdy indywidualnych o minimalnej szerokości 3,0 m,
g) musi być zapewniona ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic,
h) dopuszcza się wyznaczenie ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających ulicy dojazdowej.

3) Dla ulicy lokalnej, KL, ustala się:
a) szerokości w liniach rozgraniczających: 12m,
b) jezdnię o utwardzonej nawierzchni, o szerokości min. 7 m,
c) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni, zachować spadki podłużne i porzeczne w oparciu o przepisy szczególne, a także Polskie Normy,

d) przy zjazdach indywidualnych na poszczególne posesje zachować odpowiednie, wynikającego z przepisów szczególnych, pola widoczności,
e) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulicy musi być prowadzone pod katem prostym lub zbliżonym do prostego,
f) utwardzone zjazdy o minimalnej szerokości: 3,0 m,
g) musi być zapewniona ciągłość odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy,
h) dopuszcza się wyznaczenie, w liniach rozgraniczających ulicy lokalnej, ścieżki rowerowej.

4) Zakazuje się tworzenia indywidualnych zjazdów z posesji na istniejącą drogę wojewódzka – główna (KGW) oraz powiatową – zbiorczą (KZP). Zezwala się na wydzielenie gruntu pod modernizację skrzyżowania dróg KGW i KZP.

3. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.

Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających istniejących dróg przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

1) kanalizacja sanitarna: docelowo poprzez kanalizację sanitarną do urządzeń oczyszczania ścieków; dopuszcza się tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych,
2) kanalizacja deszczowa: z powierzchni utwardzonych, po uprzednim podczyszczeniu do parametrów przewidzianych w przepisach szczególnych, odprowadzenie wód deszczowych do pobliskich urządzeń melioracyjnych; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,
3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów ppoż.: z sieci wodociągowej,
4) urządzenia elektroenergetyczne: z istniejących urządzeń i sieci energetycznych, lokalizacja wyznaczonego w planie terenu EE – pod stacją transformatorową, ma charakter postulatywny, plan dopuszcza przesunięcie w inne miejsce, jeśli będzie wynikało to z warunków technicznych lub potrzeb terenowych; dla pozostałych terenów gdzie nie ustalono lokalizacji trafostacji, plan dopuszcza lokalizowanie na jego obszarze dodatkowych stacji transformatorowych, pod warunkami zachowania przepisów szczególnych, Polskich Norm oraz po wcześniejszym uzyskaniu warunków energetycznych; zezwala się na wydzielenie działki pod stację transformatorowa,

5) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 6

1. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy.
   1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie następujących warunków:
      a) budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji,
      b) dach dwuspadowy, o nachyleniu od 22^0 do 45^0, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych. Plan dopuszcza inne formy dachów (np. stropodachy), pod warunkiem zachowania przepisów i Polskich Norm oraz nie przekraczania 20% ogólnej powierzchni dachu, liczonej w rzucie poziomym,
      c) zakaz realizacji budynków o powierzchni mniejszej niż 50 m^2,
      d) wskaźnik intensywności zabudowy kubaturowej: do 25%,
      e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - 10 m od linii rozgraniczających drogę KZP,
      - 6 m od linii rozgraniczających ulice dojazdowe KD i lokalne KL,
      - od strony drogi KGW oraz gazociągu o średnicy 500 mm usytuowana z zachowaniem odległości podstawowych od gazociągu. Odległości podstawowe, o których mowa określa załącznik nr 2 do Rozporządzenia Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 1995r. Nr 139 poz. 686). Ponadto gazociąg posiada strefę ochronną, która wynosi 76m. W strefie ochronnej zakazuje się lokalizowania obiektów kubaturowych w sposób nie uzgodniony z dysponentem gazociągu,
      f) ustala się konieczność skablowania napowietrznej linii energetycznej; kabel należy prowadzić w liniach rozgraniczających drogi wewnętrznej; plan dopuszcza realizację budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, przy zachowaniu odległości wynikających z przepisów,
      g) plan dopuszcza zmianę sposobu użytkowania budynku, lub jego części.

2) Na terenie RO/Z :
   a) obowiązuje zakaz zabudowy,
   b) postuluje się dokonanie nasadzeń szpalerowych od strony drogi KGW.
3) Obsługa komunikacyjna z ulic KD oraz KL. Zakazuje się realizacji bezpośrednich zjazdów z drogi powiatowej – zbiorczej (KZP) oraz wojewódzkiej – głównej (KGW).
4) Zasady i warunki podziału terenów zabudowy mieszkaniowej na działki budowlane:
   a) ustala się podziały zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic pokazanych na rysunku planu, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
      - nie mogą być mniejsze niż 1000 m^2 na terenach 1M, 2M i 3M,
      - nie mogą być mniejsze niż 4000 m^2 na terenach 4M i RO/Z (łącznie),
      - muszą mieć zapewniony dostęp do ulic KD i KL,
      - granice działek będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających ulic,
   c) dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek i realizację na nich jednego budynku.

2. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
   1) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale.
   2) Na działkach, na których będzie prowadzona działalność gospodarcza, ustala się, że w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.
   3) Ustala się wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

4) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi przez nie dopuszczanie do niszczenia lub uszkadzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu oraz przez niekorzystne przekształcanie ich budowy i niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.
5) Zakazuje się prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.
6) Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie poszczególnych nieruchomości działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

3. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.
1) Dopuszcza się tymczasową realizację jezdni o szerokościach mniejszych niż określone w uchwale, jednak muszą być spełnione wymogi określone dla drogi pożarowej, w tym min. światło utwardzonej jezdni - 4 m, z zakazem zmniejszania go stałymi elementami i zadrzewianiem.
2) Dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej prowadzącej do oczyszczalni, możliwość gromadzenia ścieków w zbiornikach.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 7

Plan zachowuje ważność, jeśli nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 8

W granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą moc:
1. Uchwała Nr 370/XLIV/98 Rady Miejskiej w Śremie z dnia 2 kwietnia 1998r. w sprawie: zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem (opublikowana w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 7 poz. 133 z dnia 28 kwietnia 1998r.),

2. Uchwała Nr 16/LIV/94 Rady Miasta i Gminy Śrem z dnia 25 maja 1994r. - miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 12 poz. 121 z dnia 12 lipca 1994r.).

§ 9

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 10

Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16 poz. 78 ze zmianami), niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych:

- rola kl. III b - o powierzchni 0,0200 ha,
- rola kl. IV a - o powierzchni 1,6500 ha,
- rola kl. V - o powierzchni 2,9606 ha,

na cele określone w uchwale.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Śremie.

§ 12

Uchwała wchodzi w życie po upływie14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Uzasadnienie
do Uchwały Nr 384/XXXIV/01
Rady Miejskiej w Śremie
z dnia 26 kwietnia 2001r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej we wsi Pysząca, gmina Śrem , dla nieruchomości oznaczonych numerami ewidencyjnymi: 91/1, 91/2 i 91/3.

Niniejsza uchwała została opracowana w związku z podjęciem uchwały nr 268 / XXV / 2000 Rady Miejskiej w Śremie, z dnia 30 czerwca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 91/1, 91/2 i 91/3, położonych we wsi Pysząca.

Przedmiotem planu jest zmiana warunków podziałowych dla części obszaru przeznaczonego dotychczas pod zabudowę mieszkaniową oraz wyznaczenie nowych dróg i terenów zabudowy mieszkaniowej.

Zarząd Miejski w Śremie, jako organ właściwy w sprawie sporządzania planu, przeprowadził procedurę przewidzianą w art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999r. Nr 15 poz. 139 ze zmianami), i tak:

1) W celu zgłaszania wniosków i opinii, zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu przesłano do odpowiednich organów oraz ogłoszono w miejscowej prasie i wywieszono w formie komunikatu w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie. Wnioski były przyjmowane od 12-07-2000 do 01-08-2000r.
2) Projekt planu na etapie sporządzania przesłano do zaopiniowania właściwym organom w zakresie ich właściwości w terminie od 14-12-2000 do 03-01-2001r.
3) Projekt planu na etapie sporządzania przesłano do uzgodnienia właściwym organom w zakresie ich właściwości w terminie od 04-01-2001r. do 24-01-2001r..
4) Wyłożenie projektu planu wraz z prognozą skutków ustaleń planu na środowisko miało miejsce w dniach od 14-02-2001r. do 14-03-2001r. O miejscu i terminie wyłożenia ogłoszono w miejscowej prasie, wywieszono obwieszczenia w gablotach Urzędu Miejskiego w Śremie oraz zawiadomiono pisemnie właścicieli nieruchomości.

5) W terminie do dnia 28-03-2001r. nie wpłynęły żadne protesty ani zarzuty.
6) Zarząd Miejski w Śremie ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenia i komunikaty o terminie sesji Rady Miejskiej, na której będzie rozpatrywany projekt planu.

Zgodę na przeznaczenie trwałe 1,65 ha użytków rolnych klasy IV na cele nierolnicze i nieleśne, dla działek nr ewid. 91/1, 91/2, 91/3 położonych we wsi Pysząca, gmina Śrem, wyraził decyzją nr GN.V-60120/Śm/7/2000/7444 Wojewoda Wielkopolski w dniu 12-12-2000r.
Pozostałe grunty objęte niniejszym planem nie wymagają uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne.

Zarząd Miejski w Śremie zbadał spójność rozwiązań projektu planu z polityką przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Śrem.

W związku z wykonaniem kolejnych faz przygotowania planu miejscowego zgodnie z wymogami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie przedmiotowej uchwały staje się zasadne.

"ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA DZIAŁEK OZNACZONYCH NUMERAMI
EWIDENCYJNYMI 91/1, 91/2 I 91/3, POŁOŻONYCH WE WSI PYSZĄCA"

SKALA 1:2000

