

Uchwała Nr *XXV/173/96*
Rady Miejskiej w Pniewach
z dnia 27.08.1996r

W sprawie: częściowej zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy w miejscowościach Psarskie i Zajączkowo.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89 poz. 415 z 1994r) oraz art. 18 ust. 2 pkt.5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 1996r Nr 13 poz.74) Rada Miejska w Pniewach uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, obejmujące ustalenia zawarte w § 2 niniejszej uchwały.

Integralną częścią planu są:

- rysunek planu w skali 1 : 10000 stanowiący załącznik nr 1,
- rysunek p.t. "Plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego - Centrum turystyczno-wypoczynkowe Zajączkowo" w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2.

I. USTALENIA ZMIANY PLANU

1. Zmiany planu obejmują tereny, które zgodnie z planem ogólnym wymienionym z § 1, miały funkcję rolniczą (uprawy polowe RP, pastwiska RZ).
2. Tereny objęte zmianami położone są w przeważającej części we wsi Psarskie, pozostałe we wsi Zajączkowo.
3. Niniejsza zmiana planu ogólnego ustala:
 - zmianę funkcji terenów
 - zmiany przeznaczenia gruntów rolniczych na cele nierolnicze

- możliwość zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne (np. zielen parkowa) w terminie późniejszym, sukcesywnie, w miarę realizacji poszczególnych inwestycji
 - zasady zagospodarowania terenów o zmienionej funkcji
 - wprowadzenie zadrzewień i utworzenie parku na terenach użytkowanych rolniczo a pozostających w granicach projektowanego Centrum Turystyczno - Wypoczynkowego dotychczas wykorzystywanych jako pastwiska i łąki.
4. Przedmiotem regulacji zawartej w ustaleniach zmiany planu jest stworzenie podstaw formalnych i merytorycznych dla budowy Centrum Turystyczno - Wypoczynkowego uwzględniając lokalne interesy mieszkalców wsi a swym znaczeniem korzystnie wpływającym na interes publiczny całej gminy. Centrum Turystyczno - Wypoczynkowe Zajączkowo stanowić będzie bazę wypadową dla poznawania całego regionu a w szczególności Sierakowskiego Parku Krajobrazowego obejmującego również południowe tereny gminy Pniewy.
5. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:
- 5.1. tereny podlegające zainwestowaniu obiektami kubaturo- wymi Centrum Turystyczno - Wypoczynkowego.
 - 5.2. tereny usług sportowo - rekreacyjnych (pole golfowe, park wypoczynkowy)
 - 5.3. zagospodarowanie terenów przywodnych - plaża, kąpielisko
 - 5.4. tereny komunikacji: parkingi, przydrożne pasy zielone.
6. Oznaczenia graficzne zawarte w legendzie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy są obowiązującymi ustaleniami dla rysunku zmiany planu w skali 1:10000 (zał. - rys. nr 1).

II. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

1. Zmiany funkcji terenów - (zał.rys. nr 1)
- 1) Wieś Zajączkowo**
- działki o Nr ewid. 48/21 oraz 48/22 pozostają w dotychczasowym przeznaczeniu - droga.
 - działka o nr ewid. 92/8 dotychczas przeznaczona w planie pod UT, ZP, ML, oraz RZ; zmiana przeznaczenia RZ na ML jako wypełnienie terenu pod ten cel przeznaczonego.

- działka o nr ewid. 94/1 dotychczas oznaczona jako droga (na gruntach RP) otrzymuje przeznaczenie pod parking samochodowy KS.
- działka o nr ewid. 94/2 droga pozostaje w dotychczasowym przeznaczeniu - zmiana użytkownika.
- działka o nr ewid. 95/3 - dotychczas uprawy polowe RP - zmiana przeznaczenia na parking KS.
- działka o nr ewid 96/1 - dotychczas oznaczona RZ pozostaje w dotychczasowym przeznaczeniu z możliwością włączenia części terenu do ewentualnych zbiorników wodnych projektowanych na cieku o nr ewid. 97/2.
- działka o nr ewid. 96/2 - dotychczas oznaczona RP, zmiana przeznaczenia pod parking KS.
- działka o nr ewid. 97/1 - dotychczas ciek wodny pozostaje po skanalizowaniu przeznaczona na KS.
- działka o nr ewid. 97/2 - dotychczas ciek wodny (rów) RZ - pozostaje w dotychczasowym przeznaczeniu.
- działka o nr ewid. 98/1 - dotychczas oznaczona jako RZ - bez zmiany funkcji z możliwością włączenia części terenu do ewentualnych zbiorników wody projektowanych na cieku wodnym.
- działka o nr ewid. 98/2 - dotychczas przeznaczona jako grunt orny - zmiana przeznaczenia na parking samochodowy KS.
- działka o nr ewid. 99/1 w części dotychczas użytkowanej rolniczo oznaczonej symbolem RP - zmiana przeznaczenia na tereny usług turystycznych UT oraz sportu US.
- działka o nr ewid. 99/2 dotychczas oznaczona RP - zmiana przeznaczenia na parking samochodowy KS.
- działka o nr ewid. 106/1 dotychczas oznaczona jako RZ oraz las - pozostaje bez zmiany przeznaczenia z możliwością urządzenia zieleni uzupełniającej parkowej.
- działka o nr ewid 108/1 - dotychczas oznaczona jako RZ (łąka) pozostaje bez zmiany przeznaczenia.
- działka o nr ewid. 110/1 - dotychczas oznaczona jako RZ (łąka) - pozostaje bez zmiany przeznaczenia.
- działka o nr ewid. 113/1 - dotychczas oznaczona jako las, RZ i RP - pozostaje bez zmiany przeznaczenia z możliwością urządzenia na obszarze RP parku w celu poprawy walorów krajobrazowych tego terenu.
- działka o nr ewid. 114 - rów, ciek wodny na obszarze RZ - pozostaje bez zmiany przeznaczenia z możliwością utworzenia oczek wodnych, spiętrzeń itp.
- działka o nr ewid. 115, (115/1, 115/2) - oznaczona symbolem RZ (zieleń leśna, łąki, pastwiska) - pozostaje bez zmiany przeznaczenia z możliwością urządzenia zieleni parkowej.

- działka o nr ewid. 116 - ciek wodny na obszarze RZ - pozostaje bez zmiany przeznaczenia.
- działki o nr ewid. 117/1 i 117/3 - oznaczone jako RZ i RP - bez zmiany przeznaczenia z możliwością urządzenia zieleni parkowej.
- działka o nr ewid. 117/4 - las i zieleń leśna - pozostaje bez zmiany przeznaczenia .
- działka o nr ewid. 118 - dotychczas las i RP (rola kl. V) - zmiana terenów RP na usługi sportu US (budynki zaplecza terenów sportowych).

2) Wieś Psarskie

- działka o nr ewid. 127/3 - dotychczas oznaczona symbolem las, RZ, RP (rola kl. VI) zmiana przeznaczenia obszaru RZ i RP na tereny usług sportowych - pole golfowe.
- działka o nr ewid. 127/6 dotychczas przeznaczona pod RZ, RP - zmiana przeznaczenia części RP pod zorganizowaną zabudowę letniskową ML wraz z urządzeniami turystyczno - gastronomicznymi UT.
- działka o nr 127/2 - dotychczas przeznaczona w części jako las oraz RZ (rola kl. V)- zmiana przeznaczenia w części RZ na usługi sportu US (pole golfowe) oraz UT (urządzenia turystyczne związane z projektowaną na działce 127/6 zabudową ML).
- działka o nr ewid. 127/7 - oznaczona dotychczas jako RZ i RP w całości przeznaczona pod usługi sportu US (pole golfowe) oraz częściowo pod usługi turystyki UT (urządzenia turystyczne związane z projektowanym ML na działce nr 127/6)
- działka o nr ewid. 127/5 - oznaczona dotychczas RP (droga gruntowa na terenie rolnym)- zmiana przeznaczenia na usługi sportu US (teren pola golfowego - droga do likwidacji).
- działka o nr ewid. 127/4 - oznaczona dotychczas symbolem RP (pole uprawne) oraz ML - zmiana przeznaczenia części obszaru RP o pow.ca 10 ha na usługi sportu (pole golfowe) .

2. Zmiany przeznaczenia gruntów

W obszarze planu nie występują użytki rolne kl.II i III. W planie nie przeznaczają się na cele nierolnicze i nieleśne w rozumieniu art.4 pkt 6 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz.78)obszarów gruntów rolnych stanowiących użytki rolne, większych od 1 ha (dla kl.IV),które wymagałyby uzyskania zgodnie z art.7 ust.2 pkt 3 cyt. ustawy zgody Wojewody na ich wyłączenie z produkcji.

Ze względu na to, że projektuje się pole golfowe typu ekologicznego tzn. że poza bezpośrednimi "torami gry" pozostałe obszary będą podlegały zadrzewieniu i zakrzewieniu, a więc mają być użytkowane na cele leśne, zgodnie z art.11 pkt 6 ustawy, nie wymagają wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej i o taką zgodę nie występowano. Po opracowaniu projektu technicznego i ustaleniu faktycznych obszarów "torów gry", w przypadku nie spełnienia warunku określonego w art.7 ust.2 pkt 3 ustawy należy stosowną zgodę uzyskać.

3. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska. Przyjmuje się jako obowiązujące podsumowanie prognozy skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze. Projekt zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Zajączkowo w gminie Pniewy, spowoduje przekształcenie środowiska - ale będą to przekształcenia uporządkowane, uwzględniające walory przyrodnicze terenu. Zakładany program zagospodarowania chroni podstawowe komponenty środowiska, takie jak:
- a/ wody powierzchniowe - adaptacja w planie istniejących dolinek cieków jako lokalnych łączników ekologicznych: eliminacja źródeł zanieczyszczeń poprzez wprowadzenie kanalizacji sanitarnej i podłączenie do projektowanej oczyszczalni ścieków. Odciążenie kąpieliska nad jeziorem Zajączkowskim poprzez budowę basenu na terenie projektowanego hotelu. Zachowanie strefy ochronnej od jeziora ca 100 m wolnej od zabudowy.
 - b/ wody podziemne (użytkowe struktury wodonośne) zwodociągowanie terenu, kanalizacja sanitarna i deszczowa z odprowadzeniem ścieków do projektowanej poza ośrodkiem oczyszczalni ścieków.
 - c/ rzeźba terenu - zachowanie stromych zboczy, głębokich dolinek - wyłączenie z zainwestowania i penetracji.
 - d/ powietrze atmosferyczne (ochrona przed hałasem i zanieczyszczeniami spalinowymi) - ochrona przed uciążliwością trasy dojazdowej, transportu samochodowego obsługującego projektowane centrum turystyczno - wypoczynkowe, poprzez wprowadzenie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg oraz parkingów. Istniejąca zieleni oraz projektowane pasy zieleni część tych zanieczyszczeń będą absorbowały.

Wprowadzenie ogrzewania gazowego, olejowego zmniejszy zanieczyszczenia powietrza.

Wykorzystanie terenu w sposób określony w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje ujemnych skutków w środowisku przyrodniczym pod warunkiem spełnienia wymagań wynikających z przepisów szczegółowych dotyczących ochrony środowiska.

4. Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu - zał. rys. nr 2.

4.1. Ustalenia programowo - przestrzenne

Ustala się, że tereny objęte zakresem zmian planu przeznacza się w całości pod centrum turystyczno-wypoczynkowe. Zasady przestrzennego zagospodarowania oraz zabudowy terenu "Centrum" przedstawiono na planszy nr 2 - "Miejscowy plan zagospodarowania centrum turystyczno-wypoczynkowego - Zajączkowo w skali 1:1000" - stanowiącej integralną część niniejszej uchwały.

Wyznacza się 3 kompleksy funkcjonalno-programowe obejmujące całość inwestycji projektowanego centrum turystyczno-wypoczynkowego. Programy inwestycyjne poszczególnych kompleksów (A, B, C) oraz urządzenia terenowe przedstawione zostały na zał. nr 2 (rys. planu w skali 1:1000). Ustala się dla wszystkich obiektów kubaturowych obowiązek stosowania dachów stromych o pokryciu ceramicznym oraz stosowanie naturalnych materiałów: kamień, cegła, drewno w wystroju architektonicznym obiektów.

Ustala się liczbę kondygnacji:

- dla obiektu hotelowego (kompleks A) 3 - 4 kondygnacje z wykorzystaniem poddasza,
- dla pozostałych obiektów - budynki mieszkalne w kompleksach B i C, obiekty zaplecza socjalnego i sportowego oraz obsługi turystów - 1-2 kondygnacji z wykorzystaniem poddaszy.

4.2. Ustalenia zasad obsługi w zakresie infrastruktury:

a) komunikacja

Obsługa zewnętrzna terenów "centrum" poprzez istniejący układ dróg wojewódzkich oraz system parkingów zewnętrznych i wewnętrznych. Transport wewnętrzny jedynie wózkami o napędzie elektrycznym (pole golfowe, park wewnętrzny).

Komunikacja w obszarze zabudowy letniskowej ograniczona do niezbędnego minimum (przy zmianie użytkowników).

Układ dróg i ścieżek w obrębie pola golfowego oraz parku krajobrazowego rozwiązany zostanie w kolejnych etapach projektowania.

b) gospodarka wodno - ściekowa

* Źródłem wody dla projektowanych obiektów i terenów "centrum wypoczynkowego" będzie własne ujęcie wody ze stacją wodociągową. Lokalizacja tych urządzeń zostanie ustalona w kolejnych etapach projektowania, po przeprowadzeniu odpowiednich prac badawczych.

* Ścieki sanitarno-bytowe - odprowadzone systemem rurociągów do przepompowni i dalej rurociągami tłoczonymi do projektowanej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza terenem "centrum".

* Wody opadowe "czyste" z terenów "centrum" oraz wody opadowe z dróg ogólnodostępnych i powierzchni utwardzonych, zawierające zanieczyszczenia, po ich oczyszczeniu w lokalnych urządzeniach podczyszczających, odprowadzone zostaną do cieków wodnych lokalnych.

Realizacja urządzeń związanych z gospodarką wodno-ściekową (obiekty i sieci) musi być prowadzona z zachowaniem poszanowania istniejącego drzewostanu oraz naturalnych form ukształtowania terenu.

c) gospodarka cieplna

Potrzeby cieplne "centrum" winny zostać rozwiązane indywidualnie dla poszczególnych obiektów w oparciu o najnowsze, ekologiczne źródła ciepła - kotłownie gazowe, olejowe lub pompy ciepłe.

d) elektroenergetyka

Należy zlikwidować napowietrzne linie energetyczne przebiegające przez obszar projektowanego "centrum". Zakłada się poprowadzenie nowych linii kablowych poza obszarem "centrum". Dla zaspokojenia potrzeb energetycznych "centrum" przewiduje się docelowo budowę dwóch kontenerowych stacji transformatorowych. Zasilanie w/w stacji liniami 15 kV oraz rozprowadzenie niskiego napięcia należy wykonać podziemnymi liniami kablowymi.

Wyprowadzenie linii niskiego napięcia, ich ilość i kierunki zostaną określone w projektach technicznych. W projektach tych zostaną określone przebiegi linii 15 kV i lokalizacja stacji 15/0,4 kV.

§ 3.

Integralną częścią w/w planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowanie: " Prognoza skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze dot.zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Zajączkowo w gminie Pniewy ".

III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 4.

Zgodnie z art 10 ust. i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie ustala się jednorazowej opłaty wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5.

Traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy zatwierdzony Uchwałą NR XXXIX/241/94 Rady Miasta i Gminy Pniewy z dnia 27.05.1994r (Dz.Urząd. Woj. Poznańskiego Nr 15/94 poz. 149) w części sprzecznej z ustaleniami uchwały.

§ 6.

Wykonanie Uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Pniewach.

§ 7.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Uzasadnienie
do Uchwały Nr **z dnia 27 sierpnia 1996 r.**
Rady Miejskiej w Pniewach

Projekt zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy wraz z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego "Centrum turystyczno-wypoczynkowe - Zajączkowo" opracowany został zgodnie z przepisami:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 89, poz.415),
- rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 9 marca 1995 r. w sprawie wymagań jakim powinna odpowiadać prognoza skutków wpływu ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego na środowisko przyrodnicze (Dz.U.Nr 29, poz.150),
- zarządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie rodzajów i wzorów dokumentów stosowanych w pracach planistycznych (M.P. Nr 3/95, poz.40).

Prace nad planem rozpoczęto po podjęciu przez Radę Miejską Pniew Uchwały nr XI/82/95 w dniu 25 kwietnia 1995 r. W trakcie prac nad planem granice opracowania zmian planu ogólnego zostały poszerzone Uchwałą Rady Miejskiej nr XVII/135/96 z dnia 13 lutego 1996 r. Dla prawidłowego określenia zasad zagospodarowania terenu podjęto prace nad planem miejscowym zagospodarowania w skali 1:1000; wyniki tych prac wprowadzone zostały do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy jako częściowa zmiana tego planu.

Projekty planów uzgodnione zostały stosownie do ustaleń art.18 ust.4 powołanej wyżej ustawy a w dniach od 24.04.1996 do 14.05.1996 roku wyłożone były wraz z prognozą w Urzędzie Miejskim w Pniewach do publicznego wglądu. Do projektu planu nie zgłoszono żadnego zarzutu lub protestu.

W dniu sierpnia 1996 roku opublikowano komunikat w "Gazecie Poznańskiej", na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Pniewach i we wsiach Zajączkowo i Psarskie wywieszono obwieszczenia o terminie sesji Rady Miejskiej w Pniewach, której przedmiotem będzie uchwalenie zmiany miejscowego planu ogólnego gminy Pniewy.

Po uchwaleniu planu Uchwała wraz z dokumentacją planistyczną przekazana zostanie Wojewodzie Poznańskiemu w celu oceny zgodności z prawem, a następnie przesłana do ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.