

Uchwała Nr XXXIII/267/97
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 11 sierpnia 1997 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru
zabudowy mieszkaniowej istniejącej przy gospodarstwie rolnym
w Pniewach

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

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy mieszkaniowej istniejącej przy gospodarstwie rolnym w Pniewach, będący zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pniewy, uchwalonego przez Radę Miasta i Gminy Pniewy uchwałą Nr XXX/191/93 z dnia 31 sierpnia 1993 r. (Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 14/93, poz. 161), w części nieruchomości położonej w Pniewach, przy ul. Lwóweckiej, oznaczonej ewidencyjnym nr 909.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1, ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Zaniemyślu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego),
- 4) rysunek planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) funkcja terenu - jest synonimem przeznaczenia podstawowego,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczeniu podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą odległość od granic działki na jakiej mogą być sytuowane najdalej wysunięte elementy budynku, np. schody, taras, zadaszenia itp.

§ 3

Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach szczególnych i odrębnych:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. (Dz.U. z 1985 r. Nr 14, poz. 60, z późniejszymi zmianami),
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, ze zmianami),
- 3) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r.
w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. z 1995 r. Nr 10, poz. 46, ze zmianami),
- 4) ustawa z dnia 31 kwietnia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (tekst jednolity z dnia 21 marca 1994 r. Dz.U. z 1994 r. Nr 49, poz. 19),
- 5) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z

- późniejszymi zmianami),
6) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U z 1995 r. Nr 16, poz. 78, ze zm.).

§ 4

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszar o pow. ca. 7,00 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1 położony jest we wsi Jeziory Małe w Gminie Zaniemyśl. Znajduje się na wschód od drogi wojewódzkiej 508 Zaniemyśl-Kórnik i na zachód od ośrodka wypoczynkowo-wczasowego, położonego nad Jeziorem Jeziory Wielkie, oraz na północ od lasu.

2. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia planem.

- 1) Granice zatwierdzenia planem przedstawiono na rysunku planu.
- 2) Granice, o których mowa w pkt. 1 odpowiadają granicom nieruchomości oznaczonych ewidencyjnymi numerami 15, 17, 23/4, 23/5, 23/6, 23/7, 23/8 oraz przylegającej do nich drogi o numerach ewidencyjnych 16 i 22.

§ 5

Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres planu wynika z uchwały Rady Gminy Zaniemyśl o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zaniemyśl we wsi Jeziory Małe Nr XXIV/155/96 z dnia 21 grudnia 1996 r.

Zgodnie z w/w uchwałą planem ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

- 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.
- 3) Ustalenie zasad i warunków podziału terenów na działki letniskowo-mieszkalne.
- 4) Szczególne warunki zagospodarowania terenów.

Rozdział 2 Ustalenia planu

§ 6

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy letniskowej Jeziory Małe, Gm. Zaniemyśl są następujące:

1. Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

1) Linia ciągła na rysunku planu stanowi linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale.

2) Na obszarze, określonym w § 4 ust. 1 uchwały ustala się przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa letniskowa - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ML, 2ML, 3ML, 4ML, 5ML;**
- b) zabudowa mieszkaniowa - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **M/ML;**
- c) zieleń izolacyjna - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI;**
- d) zieleń niska - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z;**
- e) droga lokalna miejscowa - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Lm;**
- f) droga dojazdowa miejscowa - dla terenu oznaczonego symbolem **Dm;**
- g) droga dojazdowa wewnętrzna z placem końcowym - dla terenu oznaczonego symbolem **Dw;**
- h) parking - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP;**
- i) urządzenia elektroenergetyczne - dla terenu oznaczonego symbolem **EE;**

- 3) Na obszarze, określonym w § 4 ust. 1 uchwały, ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
- a) Na terenach **1ML, 2ML, 3ML, 4ML i 5ML** dopuszcza się wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej, pod warunkiem zachowania ustaleń planu oraz przepisów odrębnych i szczególnych;
 - b) Na terenie **M/ML** dopuszcza się funkcję letniskową, pod warunkiem zachowania ustaleń planu;

2. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.

Na obszarze objętym planem zabudowę kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków:

- a) budynki do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym, dach dwuspadowy o nachyleniu 30⁰-36⁰;
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy, w rozumieniu § 2 pkt 8, - 8 m od przedniej i tylnej granicy działki;
- c) dopuszcza się usytuowania budynków kalenicą równolegle lub prostopadle w stosunku do przyległej drogi, z zachowaniem jednakowego układu dla jednej strony ulicy;
- d) dopuszcza się różnicowanie sytuowania zasadniczej bryły budynku, w taki sposób aby wytworzyć intymne wnętrza ogrodowe, na sąsiadujących ze sobą działkach, w rytmie co druga;
- e) powierzchnia zabudowy:
 - dla terenu **1ML** - od 40 do 50 m²;
 - dla terenów **2ML, 3ML, 4ML** - od 60 do 90 m²;
 - dla terenu **5ML** - od 90 do 120 m²;
- f) zakaz lokalizowania wolno stojących budynków garażowych i budynków gospodarczych;
- g) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia projektować z zachowaniem przepisów odrębnych i szczególnych oraz Polskich Norm;

3. Ustalenie zasad i warunków podziału terenów na działki letniskowo-mieszkalne.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:

- a) wydzielenie działek letniskowo-mieszkalnych przeprowadzić w ramach terenów **1ML**, **2ML**, **3ML**, **4ML**, **5ML** zgodnie z rysunkiem planu;
- b) dopuszcza się zmiany powierzchni powstałych po podziale nieruchomości, jednak przy zachowaniu następujących warunków:
 - dla terenu **1ML** - działki nie mogą być mniejsze niż 450 m²;
 - dla terenów **2ML**, **3ML**, **4ML** - działki nie mogą być mniejsze niż 700 m²;
 - dla terenu **5ML** - działki po północnej stronie terenu nie mogą być mniejsze niż 900 m² oraz 1400 m² po południowej stronie terenu;
- c) po podziale nieruchomości musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
- d) granice poprowadzić pod kątem prosty lub zbliżonym do prostego w stosunku do granic drogi dojazdowej wewnętrznej **Lw**.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów.

Na obszarze objętym planem, o którym mowa w § 4 ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.
- 2) Zakazuje się:
 - a) prowadzenia prac naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunków gruntowo-wodnych;
 - b) lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 3) W wyznaczonych liniami rozgraniczającymi terenach **1ML**, **2ML**, **3ML**, **4ML**, **5ML**:

- a) ustala się zagospodarowanie działek w max stopniu zielenią;
 - b) ustala się wjazd na działki z drogi dojazdowej wewnętrznej **Dw**, z zachowaniem warunków widoczności, przewidzianych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - c) ustala się w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca parkingowo-garażowe dla mieszkańców i postojowe dla przyjezdnych;
 - d) ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadków komunalnych;
 - e) dopuszcza się lokalizowanie ażurowych ogrodzeń, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających, granic nieruchomości oraz przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - f) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale;
 - g) dopuszcza się sytuowanie na działkach obiektów małej architektury, basenów, stawów, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych oraz ustaleń planu.
- 4) Dla terenu **1ML** dopuszcza się funkcję usługowo-handlową lub małą gastronomię, przy zachowaniu warunków uchwały oraz przepisów odrębnych i szczególnych.
- 5) Dla terenu zabudowy mieszkaniowej **M/ML**, utrzymuje się istniejącą zabudowę. Dopuszczalna funkcja letniskowa i usługowo-handlowa mogą zostać zrealizowane przez zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów lub ich części, ewentualnie przez nową zabudowę, przy zachowaniu istniejącej linii zabudowy oraz ustaleń uchwały.
- 6) W wyznaczonym liniami rozgraniczającymi terenie **ZI** ustala się urządzenie terenu zielenią o charakterze izolacyjnym, stanowiącą fragment obudowy biologicznej drogi wojewódzkiej 508.

Na terenie **ZI** dopuszcza się:

- a) lokalizację infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych oraz warunków określonych planem;
 - b) lokalizację ciągu pieszego, zgodnie z rysunkiem planu.
- 7) Na całym obszarze objętym planem, wzdłuż wyznaczonych dróg zakazuje się ustawiania tablic reklamowych świetlnych stałych i pulsujących rozpraszających uwagę uczestników ruchu drogowego. W liniach rozgraniczających dróg, określonych w niniejszym pkt-cie zakazuje się ustawiania tablic reklamowych w pobliżu znaków drogowych i skrzyżowań. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się tymczasową realizację jezdni o szerokościach mniejszych niż określone w niniejszym pkt-cie, jednak muszą one spełniać wymogi określone dla drogi pożarowej, w tym min. światło utwardzonej jezdni - 4 m, z zakazem zmniejszania go stałymi elementami i zadrzewianiem.

Nadto:

a) dla drogi lokalnej miejscowej **Lm**:

- ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m;
- ustala się szerokość jezdni - 6 m, od skrzyżowania z drogą **Dw** jezdnię przeprowadzić z zachowaniem istniejącego drzewostanu, stanowiącego naturalne bariery spowalniające ruch na drodze;
- dopuszcza się przeprowadzenie jezdni po obecnym śladzie drogi gruntowej z poszerzeniami do 6 m w przerwach między istniejącymi drzewami, jako „mijanki”;
- ustala się zakaz sytuowania miejsc postojowo-parkingowych, poza terenem wyznaczonym w planie;
- ustala się lokalizację chodnika po wschodniej stronie drogi o szer. min. 2 m,
- ustala się zmianę zjazdu z drogi wojewódzkiej 508;
- w liniach rozgraniczających drogi **Lm** ustala się zakaz sytuowania obiektów, ogrodzeń oraz zieleni ograniczającej widoczność;
- ustala się urządzenie zieleni niskiej na obecnym zjeździe z drogi wojewódzkiej; teren **Z** - trawnik, dla którego ustala się zakaz lokalizowania zabudowy.

b) dla drogi dojazdowej miejscowej **Dm**:

- ustala się przeprowadzenie drogi na północ od lasu na obszarze planu, z możliwością jej przedłużenia poza obszarem planu;
- ustala się szerokość w liniach rozgraniczających - 8 m, z jezdnią o utwardzonej nawierzchni o szer. 6 m, dopuszcza się nawierzchnie półprzepuszczalne po spełnieniu warunków uchwały oraz przepisów odrębnych i szczególnych;
- dopuszcza się lokalizację chodników po obu stronach drogi.

c) dla drogi dojazdowej wewnętrznej **Dw**:

- ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 8 m;
- ustala się pieszo-jezdnię z rozbieralną nawierzchnią o szer. - 5 m, zakończoną placem końcowym o min. wym . 12 x 9 m.

8) Dla wyznaczonego liniami rozgraniczającymi terenu parkingu **KP**:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg **Lm** i **Dw**;
- b) ustala się orientacyjną liczbę miejsc parkingowych - 50 stanowisk dla samochodów osobowych;
- c) ustala się, że teren uzyska nawierzchnię utwardzoną;
- d) dopuszcza się lokalizację obiektu małej gastronomii, o pow. zabud. ca. do 35 m².

9) Na obszarze objętym planem, w liniach rozgraniczających tereny komunikacji, ustala się realizację infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:

- a) kanalizacja sanitarna - grawitacyjna z odpowiednim włączeniem do sieci ogólnospławnej podłączonej do oczyszczalni ścieków; dopuszcza się tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych, które docelowo będą wykorzystane jako studzienki rewizyjne;
- b) kanalizacja deszczowa - dla dróg - lokalna sieć ze studzinkami chłonnymi, dla działek letniskowo-mieszkalnych zagospodarowanie wód deszczowych w ramach nieruchomości;
- c) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych - z sieci wodociągowej

z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę,

d) urządzenia elektroenergetyczne - ze stacji transformatorowej, zrealizowanej na terenie EE, z wykorzystaniem istniejącej sieci średniego napięcia; dopuszcza się tymczasowo, tzn. do czasu realizacji stacji transformatorowej na terenie EE, podłączenie do istniejącej w pobliżu obszaru objętego planem, na terenie ośrodka wypoczynkowo-wczasowego, stacji transformatorowej, po uzgodnieniu z energetyką i uzyskania warunków technicznych:

e) środki łączności - z włączeniem do istniejącej kanalizacji telekomunikacyjnej,

f) sieć gazowa - z wykorzystaniem istniejącej sieci,

g) inne elementy uzbrojenia - na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 7

Plan zachowuje ważność, jeśli:

1. Nastąpi zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 3 przepisów odrębnych lub szczególnych chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu.
2. Nastąpi zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 8

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy letniskowej Jeziory Małe, Gm Zaniemyśl, traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gm. Zaniemyśl, uchwalony przez Gminną radę

Narodową w Zaniemyślu uchwałą Nr XVIII/66/87 z dnia 14 kwietnia 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 4/87, poz. 65), w granicach obszaru objętego planem, o których mowa w § 5.

§ 9

Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 10, ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 15 %.

§ 10

Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 3 pkt. 6, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych:

- rola V kl. - pow. 2,08.00 ha
- rola VI kl. - pow. 4,43.00 ha

na cele określone w uchwale.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Zaniemyślu.

§ 12

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy letniskowej Jeziory Małe, Gm. Zaniemyśl w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.

