

Uchwała Nr III/31/98
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 8 grudnia 1998 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru sadowniczo-ogrodniczego z zabudową siedliskową
w obrębie Pniewy-Zamek

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

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru sadowniczo-ogrodniczego z zabudową siedliskową w obrębie Pniewy-Zamek, będący zmianą miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, uchwalonego przez Radę Miasta i Gminy Pniewy uchwałą Nr XXXIX/241/94 z dnia 27 maja 1994 r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 15/94, poz. 149), w części nieruchomości oznaczonej ewidencyjnym numerem 270, położonej w Pniewach-Zamek, gm. Pniewy.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu jest rysunek, stanowiące załączniki 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 Miejskiej Pniewy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z przepisami wykonawczymi,
- 4) **rysunku** - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 10 000 stanowiące załączniki Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) **funkcji terenu** - jest synonimem przeznaczenia podstawowego,
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczeniu podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 8) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków.

§ 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 późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (Dz.U. z 1994 r. Nr 89, poz. 414, z późn. zm.),
- 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, z późn. zm.),
- 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, z późn. zm.),
- 5) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 6) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
- 7) rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7 października 1997 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. z 1997 r. Nr 132, poz. 877).

§ 4

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 XXXIX/315/98 z dnia 7 kwietnia 1998 r. Rady Miejskiej Pniewy o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy, w części nieruchomości określonych w § 1 ust. 1 uchwały.

Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą planem ustala się:

- 1) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu.
- 3) Szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszar o powierzchni 1,78 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, jest położony w gminie Pniewy, w obrębie Pniewy-Zamek; znajduje się w odległości około 1200 m na południe od drogi krajowej nr 2.

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

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunkach planu. Odpowiadają granicom nieruchomości nr 270.

§ 6

Ustalenie przeznaczenia terenu na obszarze objętym planem.

Na obszarze określonym w § 5 ust. 1 ustala się podstawowe przeznaczenie:

- teren zabudowy siedliskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**;
- teren sadowniczo-ogrodniczy bez prawa zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **RO**.

§ 7

1. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

Linia ciągła na rysunkach planu stanowi linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania i określonych w niniejszej uchwale.

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

Ustala się, że na terenie **MR** zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz następujących warunków:

- a) budynki do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym;
- b) dach dwuspadowy o nachyleniu **30°-33°**, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy: **6 m** od granicy działki sąsiadującej z drogą gruntową (nr 245);
- d) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować z zachowaniem przepisów odrębnych i szczególnych oraz Polskich Norm;
- e) ustala się wjazdy na działkę z drogi gruntowej, oznaczonej ewidencyjnym nr 245, z zachowaniem warunków widoczności przewidzianych w przepisach szczególnych i odrębnych;
- f) ustala się wyposażanie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych;

- g) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń, pod warunkiem nie przekraczania granic nieruchomości oraz przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

Na obszarze objętym planem, o którym mowa w § 5 ust. 1, ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- 1) Na terenie nieruchomości należy wyznaczyć, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi, miejsce do składowania opakowań po środkach ochrony roślin i nawozach; unieszkodliwianie tychże odpadów musi przebiegać w oparciu o przepisy.
- 2) 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.
- 3) Zakazuje się:
 - a) prowadzenia prac naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
 - b) lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - c) podziału nieruchomości.
- 4) Dopuszcza się zabudowę na terenie RO o ile będzie to wynikało z technologicznych, jednak wzrost powierzchni zabudowy nie może przekraczać 20% powierzchni pokazanej na rysunku.
- 5) Ustala się realizację infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- a) kanalizacja sanitarna: dopuszcza się gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych lub zastosowanie systemu indywidualnego oczyszczania ścieków, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych;
- b) kanalizacja deszczowa: ustala się zakaz odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- c) zaopatrzenie w wodę: z własnego ujęcia;
- d) urządzenia elektroenergetyczne: z istniejącej linii napowietrznej, po uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych;
- e) 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 wymienionego w planie numeru ewidencyjnego działki.

§ 8

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru sadowniczo-ogrodniczego z zabudową siedliskową w obrębie Pniewy-Zamek, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gm. Pniewy, uchwalony przez Radę Miasta i Gminy Pniewy uchwałą Nr XXXIX/241/94 z dnia 27 maja 1994 r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr15/94, poz. 149), 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 30 %.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Pniewy.

§ 12

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru sadowniczo-ogrodniczego z zabudową siedliskową w obrębie Pniewy-Zamek wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.