

Uchwała Nr XXI/216/2000
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 24. sierpnia 2000r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenów zabudowy siedliskowej oraz terenu usług
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 gminnym (jednolity tekst Dz.U. Nr 13 z 1996 r., poz. 74 z późn. zm.) oraz art.10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7. lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst z 1999r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy siedliskowej oraz terenu usług 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 oznaczonych ewidencyjnymi numerami 281/7 281/5, 281/4, 281/8, 281/6, 281/3, 267/1 i 101/13, położonych w obrębie Pniewy-Zamek, gm. Pniewy.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.
3. Integralną częścią planu są rysunki, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały.

Rozdział 1 Postanowienia ogólne

§ 2

Ilekroć 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) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **funkcji terenu** - jest synonimem przeznaczenia podstawowego,
- 1) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 6) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczeniu podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
- 2) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
- 1) **działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 2) **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

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

- 1) ustawa z dnia 21. marca 1985r. o drogach publicznych. (Dz.U. z 1985r. Nr 14, poz. 60, z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 7. lipca 1994r. Prawo budowlane. (Dz.U. z 1994r. Nr 89, poz. 414, z późn. zm.),
- 3) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14. grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 140),
- 4) ustawa z dnia 31. kwietnia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst Dz.U. z 1994r. Nr 49, poz. 19 z późn. zm.),
- 5) ustawa z dnia 29. sierpnia 1997r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1997r. Nr 133, poz. 885),
- 6) ustawa z dnia 23. kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 7) ustawa z dnia 3. lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
- 8) rozporządzenie Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej z dnia 7. października 1997r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz.U. z 1997r. Nr 132, poz. 877),
- 9) ustawa z dnia 24. października 1974r. Prawo wodne (Dz. z 1974r. Nr 38, poz. 230 z późn. zm.),
- 10) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14. lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji. (Dz.U. Nr 93, poz. 589),

- 1) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14. lipca 1998r. w sprawie wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko inwestycji nie zaliczonych do inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska, obiektów oraz robót zmieniających stosunki wodne.(Dz.U. Nr 93, poz. 590).

§ 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 XI/106/99 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 2. września 1999r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy siedliskowej oraz terenu usług, w obrębie Pniewy-Zamek, 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) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
- 3) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów, a także max i min. wskaźniki intensywności zabudowy.
- 4) Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.
- 5) Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszary o łącznej powierzchni około 5,00 ha.
- 2) Obszary, o których mowa w pkt. 1, położone są w gminie Pniewy, w obrębie Pniewy-Zamek.

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

Granice obszaru objętego planem stanowi linia ciągła, przedstawiona na rysunku planu. Odpowiadają one granicom nieruchomości określonych w § 1 ust. 2.

§ 6

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) Na obszarze określonym w § 5 ust. 1 ustala się podstawowe przeznaczenie:
 - a) zabudowa siedliskowa - tereny oznaczone na rysunku planu symbolami
1MR i 2MR;

- b) tereny upraw polowych bez prawa zabudowy – oznaczone na rysunkach symbolem **RP**;
 - c) teren usług - oznaczony na rysunku planu symbolem **U**.
- 2) Na terenie zabudowy siedliskowej, ustala się przeznaczenie dopuszczalne, działalność gospodarczą, w rozumieniu § 2 pkt. 6 i 10, przy zachowaniu warunków określonych w planie, w szczególności nie przekraczania na granicy nieruchomości dopuszczalnych wartości uciążliwości, a wynikających z przepisów szczególnych.

2. Zasady zagospodarowania.

Na całym obszarze planu obowiązują poniższe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg gruntowych, przy czym:
 - a) dopuszcza się równomierne, dwustronne poszerzenie istniejących dróg do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających;
 - b) zjazdy na działki realizować przy zachowaniu warunków widoczności, przewidzianych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - c) włączenie zjazdów pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
 - d) zachowanie minimalnej, przewidzianej w przepisach szerokości utwardzonego zjazdu;
 - e) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż ulicy.
- 2) Ustala się wyposażanie 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.
- 3) Należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi. W tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe składowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.
- 4) Zakazuje się:
 - a) prowadzenia prac trwale 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.

- 5) Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie poszczególnych nieruchomości jakąkolwiek działalnością gospodarczą, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje wywołujące.

§ 7

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

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

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

Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz warunków:

- a) **kanalizacja sanitarna:** ustala się włączenie do sieci ogólnomiejskiej; dopuszcza się do czasu realizacji sieci gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych lub zastosowanie systemu indywidualnego oczyszczania ścieków;
- b) **kanalizacja deszczowa:**
 - ustala się odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji miejskiej;
 - w przypadku, gdy na terenie U lokalizowana będzie inwestycja lub działalność niosąca ze sobą możliwość wystąpienia w wodach deszczowych niepożądanych substancji, określonych w przepisach szczególnych i odrębnych, należy zastosować odpowiednie zabezpieczenia techniczne przed odprowadzeniem wód deszczowych do odbiornika;
 - zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- c) **zaopatrzenie w wodę, w tym dla celów ppoż.:** z wykorzystaniem istniejących urządzeń zaopatrzenia w wodę; plan dopuszcza korzystanie z własnego ujęcia;
- d) **urządzenia elektroenergetyczne:** z istniejących urządzeń energetycznych, dopuszcza się skablowanie istniejących linii energetycznych; jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię dopuszcza się realizację na terenie U stacji transformatorowej, po wcześniejszym uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych;

- e) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

3. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów, a także max i min. wskaźniki intensywności zabudowy.

- 1) Dla terenów zabudowy siedliskowej, **1MR** i **2MR**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz warunków:
- a) budynki do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym;
 - b) dach dwuspadowy, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy: **6 m** od granicy działek;
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: do **30%** ;
 - e) ustala się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich, przy zachowaniu przepisów odrębnych i szczególnych oraz Polskich Norm; ustala się wysokość zabudowy do **8 m** od powierzchni terenu;
 - f) na terenie **2MR** w strefie ograniczonego użytkowania ustala się:
 - zakaz zabudowy obiektami z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
 - dopuszcza się zmianę szerokości strefy, o ile będzie to wynikało z przepisów odrębnych i szczególnych, przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania będzie taki jak dla części przyległej.
- 2) Dla terenu usługowego, **U**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych oraz warunków:
- a) ustala się zakaz zabudowy obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi;
 - b) wszelką zabudowę realizować przy zachowaniu warunków zawartych w § 7 ust.3, pkt. 1;
 - c) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować z zachowaniem przepisów odrębnych i szczególnych oraz Polskich Norm; ustala się wysokość zabudowy do **8 m** od powierzchni terenu;
 - d) nieprzekraczalna linia zabudowy: **7 m** od granicy działki;
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: do **50%** powierzchni działki.

4. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.

Na obszarach objętych planem dopuszcza się zmiany powierzchni i układu istniejących granic, jednak powstałe po podziale nieruchomości będą spełniać warunki:

- a) granice prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg,
- b) zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

5. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu.

- 1) Dopuszcza się tymczasową realizację zjazdów 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 bezodpływowych.
- 3) Dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z własnych ujęć wody.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 8

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.

§ 9

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy siedliskowej oraz terenu usług 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. (opubl. w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr15/94, poz. 149), w granicach obszaru objętego planem.

§ 10

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 %.

§ 11

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

- rola kl. VI – pow. 0,1763 ha,
na cele określone w uchwale.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu Pniewy.

§ 13

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