

Uchwała Nr XXI/217/2000
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 24. sierpnia 2000 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zieleni wraz z terenem usług
przy ul. Międzychodzkiej w Pniewach

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 z 1996 r. Dz.U. Nr 13, 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 1999 r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zieleni wraz z terenem usług przy ul. Międzychodzkiej w Pniewach, 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), dla nieruchomości o numerach ewidencyjnych 228 i 226.
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 Ustalenia ogólne

§ 2

Ilekrót 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 aktami wykonawczymi,
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500 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) **funkcji terenu** – synonim przeznaczenia podstawowego,
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 8) **funkcji dopuszczalnej** – synonim przeznaczenia dopuszczalnego,
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 1) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
- 2) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
- 10) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach odrębnych i szczególnych,
- 11) **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,
- 12) **tymczasowym obiekcie budowlanym** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany nie połączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe.

§ 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) ustawa z dnia 31 stycznia 1980 r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst Dz. U. z 1994 r. Nr 49, poz. 19, z późn. zm.),
- 4) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1997 r. Nr 133, poz. 885),
- 5) 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.),
- 6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 7) 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 1999 r. Nr 15, poz. 140),
- 8) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. (Dz. U. Nr 43, poz. 430),
- 9) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998 r. 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 1998 r. 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 X/96/99 z dnia 30 czerwca 1999r. Rady Miejskiej Pniewy o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pniewy dotyczącej działek nr ewid. 228 i 226 w Pniewach. Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się:
 - 1) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
 - 2) Linie rozgraniczające place oraz drogi publiczne.
 - 3) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury.
 - 4) Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu.
 - 5) Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego zagospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

Rozdział 2 Ustalenia szczegółowe planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni około 1,00 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w Pniewach, przy ul. Międzychodzkiej.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 6

Przeznaczenia terenów.

Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) teren usług handlu - oznaczony na rysunku planu symbolem **UH**;
- 2) teren usług gastronomicznych - oznaczony na rysunku planu symbolem **UG**;
- 3) teren usług sportu i rekreacji, z usługami handlu, jako funkcją dopuszczalną - oznaczony na rysunku planu symbolem **US/UH**;
- 4) teren zieleni - oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 5) ciągi pieszo-jezdne - oznaczone na rysunku symbolami **1Kxx** i **2Kxx**.

§ 7

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

Linie rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, określonych w niniejszej uchwale stanowi linia ciągła na rysunku planu.

2. Linie rozgraniczające place oraz drogi publiczne.

1) Linie rozgraniczające placów oraz dróg publicznych przedstawiono na rysunku planu.

2) Na obszarze objętym planem wyznacza się ciągi pieszo-jezdne, oznaczone

na rysunku symbolami **1Kxx** i **2Kxx**, dla których ustala się:

a) szerokość w liniach rozgraniczających:

-ciąg 1Kxx: **6 m**;

-ciąg 2Kxx: **9 m**; dopuszcza się przesunięcie ciągu 2Kxx, jeżeli będą tego wymagały względy funkcjonalne całości terenu, lub zmianę ciągu na drogę wewnętrzną, jeżeli US/UH będzie stanowił całość z terenem UH;

b) min. szerokość utwardzonej nawierzchni: **5m**;

c) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy odrębne i szczególne, a także Polskie Normy;

d) zapewnienie ciągłości odwodnienia wzdłuż ciągów;

e) w liniach rozgraniczających ciągu **2Kxx**, ustala się wyznaczenie terenu parkingów, pod warunkiem spełnienia następujących warunków:

-liczba miejsc postojowych dla około 10 samochodów osobowych,

-stanowiska postojowe zaprojektować w zależności od usytuowania w stosunku do krawędzi jezdni, w sposób określony w przepisach szczególnych i odrębnych oraz Polskich Normach,

-konstrukcja nawierzchni jezdni musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na powstawanie kolein,

-dla pozostałych parametrów stanowiska postojowe zaprojektować i wykonać zgodnie z wymogami przewidzianymi w przepisach odrębnych i szczególnych oraz Polskich Normach;

-stanowiska postojowe należy tak wyznaczyć, by pozostawić plac do zawracania o szerokości wymaganej w przepisach odrębnych i szczególnych.

3) Obsługę komunikacyjną: ustala się z ulicy Międzychodzkiej, za pośrednictwem ciągów pieszo-jezdnych, przy czym dla zjazdów ustala się:

a) włączenie pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;

a) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż ciągów;

a) zachowanie minimalnej, przewidzianej w przepisach szerokości utwardzonego zjazdu;

b) zachowanie odpowiednich, zgodnych z przepisami szczególnymi i odrębnymi, pól widoczności.

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

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

- a) **kanalizacja sanitarna**: z odpowiednim włączeniem do sieci ogólnomiejskiej;
- b) **kanalizacja deszczowa**: z wykorzystaniem istniejącej kanalizacji deszczowej; dopuszcza się możliwość przełożenia istniejącej kanalizacji deszczowej, z utwardzonych nawierzchni ustala się odprowadzenie wód deszczowych do miejskiej kanalizacji deszczowej, po wcześniejszym podczyszczeniu w odстойnikach szlamowych i separatorach; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;
- c) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych**: z sieci wodociągowej z wykorzystaniem komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę, dla celów przeciwpożarowych z istniejącego zbiornika ppoż.;
- d) **urządzenia elektroenergetyczne**: z istniejących urządzeń energetycznych, ustala się skablowanie istniejącej linii energetycznej 15KV;
- e) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych.

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

- 1) Na terenie usług handlu, UH, ustala się:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
 - b) zagospodarowanie wielofunkcyjnym budynkiem usługowo-handlowym;
 - c) zabudowę maks. do trzech kondygnacji; dach spadzisty, o nachyleniu od 20°, bez podpiwniczenia, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - d) nieprzekraczalną linię zabudowy: **20 m** od krawędzi jezdni ul. Międzychodzkiej, dopuszcza się zmniejszenie w/w odległości, zachowując linię zabudowy istniejącą na sąsiednich działkach; jeżeli istniejąca kanalizacja deszczowa kd 800 nie zostanie przełożona, to dopuszcza się możliwość przesunięcia linii zabudowy, tak by dostęp do istniejącej infrastruktury nie był ograniczony;
 - e) dopuszcza się realizację miejsc postojowych, przy czym:
 - konstrukcja nawierzchni jezdni musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na powstawanie kolein;
 - dla pozostałych parametrów stanowiska postojowe zaprojektować i wykonać zgodnie z wymogami przewidzianymi w przepisach odrębnych i szczególnych oraz Polskich Normach;
 - f) możliwość realizacji ażurowego ogrodzenia, o maks. wysokości 2 m.
- 2) Na terenie usług gastronomii, UG, ustala się:
 - a) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
 - b) zagospodarowanie obiektami związanymi z działalnością gastronomiczną;

- c) dopuszcza się możliwość lokalizacji pomieszczeń socjalnych związanych z terenem usług sportu i rekreacji;
 - d) zabudowę maks. do trzech kondygnacji; dach spadzisty, o nachyleniu od 20°, bez podpiwniczenia, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - e) możliwość realizacji ażurowego ogrodzenia, przy czym jego wysokość nie może przekraczać 2 m;
 - f) zachowanie przeciwpożarowego zbiornika wodnego;
 - g) konieczność zapewnienia swobodnego dostępu do zbiornika wodnego z co najmniej dwóch stron.
- 3) Na terenie usług sportu i rekreacji z usługami handlu, jako funkcją uzupełniającą US/UH, ustala się:
- a) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
 - b) dopuszcza się realizację na całym terenie US/UH obiektów związanych z usługami handlu;
 - c) możliwość lokalizowanie obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz małej architektury;
 - d) możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych oraz sportowo-rekreacyjnych, np. sezonowej zimowej ślizgawki;
 - e) możliwość realizacji ażurowego ogrodzenia, przy czym jego wysokość nie może przekraczać 2 m;
- 4) Na terenie oznaczonym symbolem ZP, ustala się:
- a) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
 - b) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych;
 - c) realizację rekreacji czynnej, jak i biernej;
 - d) utrzymanie istniejącej roślinności; dopuszcza się prowadzenie nasadzeń w trzech piętrach, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne.

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

- 1) Na całym obszarze planu 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.
- 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.

1) 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.

4) Uciążliwości dla środowiska związane z prowadzoną na terenie objętym planem działalnością usługową, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

5) Dopuszcza się podział terenu zgodnie z rysunkiem planu, przy czym granice działek po podziale powinny odpowiadać liniom rozgraniczającym tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 8

Plan zachowuje ważność, jeśli:

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

§ 9

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zieleni wraz z terenem usług przy ul. Międzychodzkiej w Pniewach traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Pniewy, uchwalony przez Radę Miasta i Gminy Pniewy uchwałą Nr XXX/191/93 z dnia 31. sierpnia 1993r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 14/93, poz.161), w granicach obszaru objętego planem.

§ 10

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 %.

§ 11

Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 3 pkt. 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów: łąka kl. IV o pow. 0,9145 ha, na cele określone w uchwale.

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Pniewach.

§ 13

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