

Uchwała Nr XXVI/264/2001
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 15. lutego 2001r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy mieszkaniowej w Lubocześnicy,
gmina Pniewy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40. ust. 1 ustawy z dnia 8. marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst z 1996r. Dz.U. Nr 13, poz. 74, z późn. zm.) oraz art. 10, ust. 1 i 3, art. 26 ustawy z dnia 7. lipca 1994r. 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 terenu zabudowy mieszkaniowej w Lubocześnicy, gmina Pniewy, 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 1994r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 15/94, poz. 149), dla części nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 280.
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

Ilekoć w dalszych ustaleniach 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 1:1000 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) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 1) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków,
- 2) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni za-inwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
- 10) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach szczególnych i odrębnych,
- 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.

§ 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 1985 r. Nr 14 poz. 60 z późn. zm.),
- 2) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2. marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43 poz. 430 z późn. zm.),
- 3) ustawa z dnia 7. lipca 1994r. Prawo budowlane. (Dz.U. z 1994 r. Nr 89 poz. 414 z późn. zm.),
- 4) 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),
- 5) 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),
- 6) ustawa z dnia 31. stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst Dz.U. z 1994 r. Nr 49 poz. 19 z późn. zm.),
- 7) ustawa z dnia 29. sierpnia 1997r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. z 1997 r. Nr 133 poz. 885),
- 8) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.),
- 9) ustawa z dnia 3. lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 1995 r. Nr 16 poz. 78 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 XIV/143/99 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 2. grudnia 1999r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, w części dotyczącej działki nr 280, położonej w obrębie geodezyjnym Lubocześnica.

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 terenu, 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 11,42 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w obrębie geodezyjnym Lubocześnica. Od strony zachodniej przylega do drogi w kierunku miejscowości Rudka, natomiast od strony północnej sąsiaduje z lasem.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 6

1. Ustalenie przeznaczenia terenów na obszarze objętym planem.

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – tereny oznaczone na rysunku symbolami **M**;
 - b) zabudowa siedliskowa – teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**;
 - c) strefa ograniczonego użytkowania, związana z linią energetyczną wysokiego napięcia – teren oznaczony na rysunku planu symbolem **PO**;

- d) ulica lokalna – oznaczona na rysunku planu symbolem **KL**;
 - e) ulice dojazdowe – oznaczone na rysunku symbolami **KD**;
 - f) ciągi pieszo-jezdne – oznaczone na rysunku symbolem **kxx**;
 - g) tereny urządzeń elektroenergetycznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**.
- 2) Na terenie zabudowy mieszkaniowej, ustala się przeznaczenie dopuszczalne, w rozumieniu § 2 pkt. 7, przy zachowaniu warunków określonych w planie, w szczególności nie przekraczania na granicy nieruchomości dopuszczalnych wartości uciążliwości, a wynikających z przepisów szczególnych.

2. Ustalenie zasad zagospodarowania na obszarze planu.

Na całym obszarze planu obowiązują poniższe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących ulic, przylegających do obszaru objętego planem, przy czym:
 - a) dla ulicy lokalnej **KL**, ustala się poszerzenie do szerokości **14 m** w liniach rozgraniczających,
 - b) dla drogi oznaczonej numerem ewid. 259, ustala się poszerzenie do szerokości **12 m** w liniach rozgraniczających.
- 2) Dla ulic określonych w planie, ustala się na zjazdach:
 - a) zachowanie warunków widoczności, przewidzianych w przepisach szczególnych;
 - b) włączenie zjazdów z ulic pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
 - a) zachowanie minimalnej, przewidzianej w przepisach, szerokości utwardzonego zjazdu;
 - a) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż ulicy.
- 3) Na działkach, na których będzie prowadzona działalność gospodarcza jako funkcja dopuszczalna, ustala się, że w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.
- 4) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale oraz przepisów szczególnych i odrębnych.
- 5) Na obszarze objętym planem ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:
 - działki nie mogą być mniejsze niż 800 m²,
 - działki po podziale muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - granice będą poprowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg.

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

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

2. Linie rozgraniczające place oraz drogi publiczne.

1) Linie rozgraniczające placów oraz dróg publicznych przedstawiono na rysunku zgodnie z § 7 ust. 1 planu.

2) Na obszarze objętym planem wyznacza się:

a) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku symbolami **1KD**, **3KD**, **4KD**, **5KD**, **6KD**, dla których ustala się:

- szerokość w liniach rozgraniczających: **10 m**, zgodnie z rysunkiem planu,
- min. szerokość jezdni: **6 m**,
- dopuszcza się wyznaczenie, w liniach rozgraniczających ulic, ścieżek rowerowych;
- dla ulicy dojazdowej, **5KD**, wyznacza się zakończenie placem do zawracania, jeżeli wystąpi potrzeba wspólnej komunikacji z terenem sąsiednim, plan dopuszcza możliwość przedłużenia ulicy, **5KD**, w kierunku wschodnim (tzn. do działki oznaczonej nr ewid. 278);

b) ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku symbolem **2KD**, dla której ustala się:

- szerokość w liniach rozgraniczających: **12 m**, zgodnie z rysunkiem planu,
- min. szerokość jezdni: **6 m**,
- dopuszcza się wyznaczenie, w linii rozgraniczającej ulicy, ścieżki rowerowej;

c) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1kxx**, dla którego ustala się:

- szerokość w liniach rozgraniczających – **5 m**,
- realizację umocnionej nawierzchni;

d) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem: **2kxx**; dla którego ustala się:

- szerokość w liniach rozgraniczających – **6 m**,
- realizację umocnionej nawierzchni;

e) ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem: **3kxx**; dla którego ustala się:

- szerokość w liniach rozgraniczających – **7 m**,
- realizację umocnionej nawierzchni,

-zakończenie placem do zawracania, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych oraz ustaleń planu.

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

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

- a) **kanalizacja sanitarna**: grawitacyjna z odpowiednim włączeniem do sieci ogólnomiejskiej; dopuszcza się realizację kanalizacji tłocznej, ustala się lokalizację przepompowni ścieków w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych; dopuszcza się, do czasu realizacji sieci, gromadzenie ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych;
- b) **kanalizacja deszczowa**: ustala się odprowadzenie wód deszczowych z ulic i placów do kanalizacji miejskiej, po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach; zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice 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 energetycznych zlokalizowanych na terenach oznaczonych EE, przy czym dopuszcza się zmianę lokalizacji stacji, plan ustala skablowanie linii energetycznej, jednak przeprowadzenie kabla powinno nastąpić w liniach rozgraniczających ulic lokalnych;
- e) **sieć gazowa**: z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- f) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

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

- 1) Na terenach oznaczonych symbolami **1M, 2M, 3M, 4M, 5M, 6M, 7M, 8M**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
 - a) budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe, z poddaszem użytkowym;

- b) dach spadzisty, o nachyleniu od **20°**, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - c) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 10 m** od linii rozgraniczających istniejącej drogi, oznaczonej numerem ewid. 259,
 - 7 m** od linii rozgraniczających pozostałych ulic;
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: do **30 %** powierzchni działki;
 - g) dla budynków z działalnością gospodarczą ustala się wysokość zabudowy do **8 m** od powierzchni terenu, dachy dwuspadowe o nachyleniu min. **8°**;
 - h) dopuszcza się lokalizowanie ażurowych ogrodzeń o wysokości do **2,5 m**, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających, granic nieruchomości oraz przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 2) Na terenie oznaczonym symbolem **MR**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów odrębnych i szczególnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
- a) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków; przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych oraz postanowień planu;
 - b) dla nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się zachowanie warunków zawartych w §7 ust.4 pkt.1;
 - c) dopuszcza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń związanych z działalnością rolniczą, oraz zmianę sposobu użytkowania obiektu z funkcji podstawowej na dopuszczalną, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych oraz ustaleń uchwały.
- 3) Na terenie oznaczonym symbolem **PO**, ustala się:
- a) zagospodarowanie zielenią niską;
 - b) zakaz zabudowy obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż **15 m** od skrajnego przewodu linii energetycznej **110kV**;
 - c) dopuszcza się zmianę szerokości strefy, o ile będzie to wynikało z przepisów szczególnych i odrębnych, przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania będzie taki jak dla części przyległej;
 - d) uciążliwości dla środowiska, związane z linią elektroenergetyczną, nie mogą przekraczać dopuszczalnych wartości poza strefą ograniczonego użytkowania;
 - e) konieczność zapewnienia dostępu do słupów energetycznych;

- f) w celu zabezpieczenia wszelkich urządzeń i konstrukcji przed prądem pojemnościowym, należy zastosować uziemienia;
 - g) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich rozwiązań technicznych przy przekraczaniu linii 110 kV przez teren ulic.
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 szczególnych i odrębnych.
 - 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.
 - 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 poszczególnych nieruchomości działalnością usługową lub handlową, a powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje wywołujące.

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 wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 9

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Lubocześnicy, gm. Pniewy, traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, uchwalony przez Radę Miasta i Gminy Pniewy uchwałą Nr XXXIX/241/94 z dnia 27. maja 1994r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr15/94, poz. 149), w granicach obszaru objętego planem, o których mowa w § 5.

§ 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 30%

§ 11

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

- | | | |
|-------------|---|--------------------------|
| – kl. III a | – | o powierzchni 1,4800 ha, |
| – kl. IV a | – | o powierzchni 1,3200 ha, |
| – kl. IV b | – | o powierzchni 2,1500 ha, |
| – kl. V | – | o powierzchni 6,0000 ha, |
| – kl. VI | – | o powierzchni 0,1800 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.