

Uchwała Nr XXVI/263/2001
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 15. lutego 2001r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy mieszkaniowej przy ul. Słowiańskiej w Pniewach**

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 przy ul. Słowiańskiej w Pniewach, będący zmianą planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego przy ul. Wronieckiej w Pniewach, uchwalonego przez Radę Miejską Pniewy uchwałą Nr VI/51/94 z dnia 29. listopada 1994r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 21/94, poz. 219), dla części nieruchomości oznaczonej numerem ewidencyjnym 29/3.
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,
- 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 1985r. o drogach publicznych. (Dz.U. z 1985 r. Nr 14, poz. 60, z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 7. lipca 1994r. 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 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. stycznia 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 1997 r. Nr 133, poz. 885),
- 6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 7) ustawa z dnia 3. lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U z 1995 r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
- 8) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14. lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowi-

- ska 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),
- 9) 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 XVII/177/2000 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29. lutego 2000r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego przy ul. Wronieckiej w Pniewach, w części dotyczącej działki nr 29/3, położonej 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 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 około 1,00 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w Pniewach, przy ul. Słowiańskiej.

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) zieleń urządzone – teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**.
- 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 istniejącej ulic Słowiańskiej, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:
 - a) na zjazdach należy zachować odpowiednie pola widoczności, przewidziane w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - b) włączenie zjazdów z ulic pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
 - a) zachować minimalną, przewidzianą przepisami szerokość utwardzonego zjazdu;
 - a) zapewnić ciągłość odwodnienia zjazdów wzdłuż ulicy.
- 2) Na działkach, na których będzie prowadzona działalność gospodarcza jako funkcja dopuszczalna, ustala się, że w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.
- 3) 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.
- 4) 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.

§ 7

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. 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 warunków:

- a) **kanalizacja sanitarna**: z odpowiednim włączeniem do sieci ogólnomiejskiej;
- b) **kanalizacja deszczowa**: ustala się odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych, po wcześniejszym podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach, do istniejących zbiorników wodnych; 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**: z istniejących urządzeń elektroenergetycznych;
- e) **sieć gazowa**: z sieci gazowej średniego ciśnienia;
- f) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

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

- 1) Na terenach oznaczonych symbolami **1M** i **2M**, 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) budynki garażowe wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub dobudowane do niego;
 - d) dopuszcza się wbudowanie usług w budynek mieszkalny lub dobudowanie do budynku mieszkalnego obiektu usługowego lub handlowego, pod warunkiem zachowania ustaleń planu;
 - e) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: **7 m** od linii rozgraniczających istniejącej ulicy;
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy: do **25 %** 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 **ZP**, ustala się:
 - a) realizację nasadzeń w trzech piętrach, przy czym należy zachować odpowiedni dobór roślin ze względu na lokalne warunki glebowe i klimatyczne;
 - b) zakaz zabudowy mieszkaniowej;
 - c) dopuszcza się wykorzystanie istniejących zbiorników wodnych jako stawy rybne oraz realizację obiektów związanych z gospodarką rybną.
 - d) realizację rekreacji czynnej, jak i biernej;
 - e) możliwość realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, np. pawilon sprzedaży ulicznej.

4. 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 któregokolwiek 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 przy ul. Słowiańskiej w Pniewach, traci moc miejscowy plan szczegółowy zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego przy ul. Wronieckiej w Pniewach, uchwalony przez Radę Miejską Pniewy uchwałą Nr VI/51/94 z dnia 29. listopada 1994r. (opublikowany w Dz. Urz. Woj. Pozn. Nr 21/94, poz. 219), 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. V | – | o powierzchni 0,1178 ha, |
| – kl. VI | – | o powierzchni 0,4253 ha, |
| – pastwisko kl. V | - | o powierzchni 0,3923 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.