

Uchwała Nr XXVII/278/2001
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 10. kwietnia 2001r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy siedliskowej w Dęborzycach, gm. Pniewy

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 terenu zabudowy siedliskowej w Dęborzycach, 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, stanowiący załącznik 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) **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 przeznaczenia podstawowego, 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 za-inwestowanej do powierzchni terenu, wyrażony w procentach,
- 1) **działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach szczególnych i odrębnych,
- 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. (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. Nr 71 poz. 838),
- 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. (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. Nr 106 poz. 1126),
- 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) ustawa z dnia 31. kwietnia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst Dz.U. z 1994r. Nr 49, poz. 19 z późn. zm.),
- 6) 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),
- 7) ustawa z dnia 23. kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 8) ustawa z dnia 3. lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
- 9) 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),
- 10) ustawa z dnia 24. października 1974r. Prawo wodne (Dz. z 1974r. Nr 38, poz. 230 z późn. zm.),
- 1) ustawa z dnia 9. listopada 2000r. o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 109, poz. 1157 z późn. zm.),
- 2) 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 stoki 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 XX/200/2000 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 13. czerwca 2000r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy.

Zgodnie z wyżej wymienioną uchwałą, planem ustala się:

- 1) Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.
- 2) 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 powierzchni 4,6156 ha.
- 2) Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w gminie Pniewy, w miejscowości Dęborzyce, przy drodze Pniewy - Szamotuły.

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

Granice obszaru objętego planem stanowi linia ciągła, przedstawiona na rysunku planu. Odpowiadają one granicom nieruchomości oznaczonej ewidencyjnym numerem 55/1.

§ 6

Przeznaczenie terenu.

- 1) Na obszarze określonym w § 5 ust. 1 ustala się podstawowe przeznaczenie:
 - a) zabudowa siedliskowa - teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**;
 - b) droga dojazdowa wewnętrzna - oznaczona na rysunku planu symbolem **KDw**.

- 2) Na terenie zabudowy siedliskowej, ustala się przeznaczenia dopuszczalne: zabudowa mieszkaniowa niskiej intensywności, w rozumieniu § 2 pkt. 6, przy zachowaniu warunków określonych w planie, w szczególności nie przekraczania na granicy nieruchomości dopuszczalnych wartości uciążliwości, a wynikających z przepisów szczególnych.

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

- 1) 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.
- 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 szczególnych i odrębnych.
- 3) Dopuszcza się zmianę ukształtowania terenu, pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i odrębnych oraz ustaleń planu.
- 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, powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje wywołujące.

§ 8

1. Linie rozgraniczające dróg wraz z urządzeniami pomocniczymi.

- 1) Linie rozgraniczające drogi przedstawiono na rysunku planu.

- 2) Na obszarze objętym planem wyznacza się drogę dojazdową wewnętrzną, oznaczoną na rysunku symbolem **KDw**, dla których ustala się:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających: **10 m**, zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) min. szerokość jezdni: **6 m**;
 - c) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy szczególne i odrębne, a także Polskie Normy;
 - d) dopuszcza się możliwość skrócenia drogi dojazdowej wewnętrznej, biegnącej równolegle do istniejącej drogi asfaltowej, i zakończenie placem do zawracania, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych oraz Polskich Norm;
 - e) dopuszcza się realizację, w liniach rozgraniczających drogi chodnika o szerokości min. 2m.
- 3) Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej drogi Pniewy - Szamotuły, za pośrednictwem istniejącego zjazdu i drogi dojazdowej wewnętrznej, KDw, przy czym:
- a) zjazdy na działki realizować przy zachowaniu warunków widoczności, przewidzianych w przepisach szczególnych i odrębnych;
 - b) włączenie zjazdów pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
 - c) zachowanie minimalnej, przewidzianej w przepisach szerokości utwardzonego zjazdu;
 - d) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż ulicy.

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

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

- a) **kanalizacja sanitarna**: ustala się włączenie do sieci ogólnomiejskiej; dopuszcza się do czasu realizacji sieci gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub zastosowanie systemu indywidualnego oczyszczania ścieków;
- b) **kanalizacja deszczowa**: ustala się odprowadzenie wód deszczowych do kanalizacji miejskiej; 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;
- d) **urządzenia elektroenergetyczne**: z istniejących urządzeń energetycznych, dopuszcza się skablowanie istniejącej linii energetycznej; do czasu skablowania linii

energetycznej obiektu przeznaczone na stały pobyt ludzi lokalizować w odległościach przewidzianych w przepisach szczególnych; do czasu skablowania linii ustala się konieczność zapewnienia dostępu do istniejących słupów elektroenergetycznych;

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

3. **Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów.**

Dla terenu zabudowy siedliskowej, **MR**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych oraz następujących warunków:

- a) budynki mieszkalne do II kondygnacji, realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym;
- b) dach dwuspadowy, o nachyleniu od 20°, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, jednak nie mniej niż: **25 m** od krawędzi jezdni drogi Pniewy - Szamotoły,
- d) ustala się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych oraz Polskich Norm;
- e) dla budynków jednokondygnacyjnych ustala się wysokość zabudowy do **8 m** licząc od powierzchni terenu do okapu;
- f) wskaźnik intensywności zabudowy: do **20%** powierzchni działki.

4. **Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane.**

- 1) Ustala się podziały zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) Dopuszcza się zmiany powierzchni i układu granic pokazanych na rysunku planu, jednak powstałe po podziale nieruchomości:
 - a) nie mogą być mniejsze niż 2500 m²,
 - b) granice prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg,
 - c) zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
 - d) dopuszcza się, o ile zajdzie taka potrzeba, łączenie działek i realizację na nich jednego budynku, przy zachowaniu przepisów i warunków niniejszego planu.

§ 9

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.

§ 10

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy siedliskowej w Dęborzycach, gm. Pniewy, 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.

§ 11

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 %.

§ 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.