

Uchwała Nr XXXII/317/2001

Rady Miejskiej Pniewy

z dnia 30. sierpnia 2001r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy lotniskowo - mieszkaniowej w Nojewie, gm. 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 1996 r Dz.U. Nr 13, poz. 74, z późn. zm.) oraz art. 10 ust. 1 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy lotniskowo - mieszkaniowej w Nojewie, 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 Ustalenia ogólne

§ 4. 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 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,
- 10) **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,
- 11) **obiektom małej architektury** - należy przez to rozumieć małe obiekty kubaturowe, nie przeznaczone na stały pobyt, o maksymalnej powierzchni 30 m², jak np. pergole, posadowione zadaszenia, altany ogrodowe, duże fontanny.

§ 5. 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 z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 7. lipca 1994r. Prawo budowlane. (jednolity tekst Dz.U. z 2000r Nr 106 poz. 1126),
- 3) ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst Dz.U. z 1994r. Nr 49, poz. 19, z późn. zm.),
- 4) 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),
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
- 6) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.),
- 7) 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),
- 8) 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. Nr 43, poz. 430),
- 9) 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).

§ 6. Przedmiot planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres planu wynika z Uchwały Nr XXVI/262/2000 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 15. lutego 2001r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy dotyczącej działki 564 w Nojewie.

§ 7. Obszar objęty planem.

1. Planem objęto obszar o powierzchni 1,1848 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w gminie Pniewy, w miejscowości Nojewo, na terenie Sierakowskiego Parku Krajobrazowego, przy jego zachodniej granicy z nieczynną linią kolejową.

§ 8. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3. Odpowiadają one granicom działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 564.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenu

§ 9. Na obszarze objętym planem ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) zabudowa letniskowo - mieszkaniowa, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ML**,
- 2) ciągi pieszo - jezdne, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **Kxx**,
- 3) istniejąca zabudowa mieszkaniowa, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **M**.

Rozdział 3

Linie rozgraniczające

§ 10. Linie rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania, określonych w uchwale, stanowi na rysunku planu linia ciągła.

§ 11. Linie rozgraniczające ulic, placów oraz dróg publicznych przedstawiono na rysunku planu, zgodnie z § 10. niniejszego planu.

Rozdział 4

Obsługa komunikacyjna

§ 12. Ustala się obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi ziemnej, oznaczonej numerem ewidencyjnym 477, za pośrednictwem ciągów pieszo - jezdnych, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) włączenie zjazdów do drogi wykonać z zachowaniem warunków widoczności przewidzianych w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 2) ustala się minimalną szerokość utwardzonych zjazdów: **6,0 m**;

- 3) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy, a także Polskie Normy;
- 4) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy.

§ 13. Na obszarze planu wyznacza się ciągi pieszo - jezdne, **1Kxx**, **2Kxx**, **3Kxx**, dla których ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla **1Kxx** - **8 m**,
 - b) dla **2Kxx** i **3Kxx** - **6 m**,
- 2) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy szczególne i odrębne, a także Polskie Normy;
- 3) przy zjazdach indywidualnych na poszczególne posesje oraz publicznych zachować odpowiednie, wynikające z przepisów szczególnych i odrębnych, pola widoczności;
- 4) zapewnienie ciągłości odwodnienia zjazdu wzdłuż ulicy.

Rozdział 5

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 14. Ustala się realizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ciągów pieszo - jezdnych, przy zachowaniu przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) **Kanalizacja sanitarna**: za pomocą sieci kanalizacyjnej; plan dopuszcza tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych.
- 2) **Kanalizacja deszczowa**: zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości.
- 3) **Zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych**: z sieci wodociągowej z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę.
- 4) **Urządzenia elektroenergetyczne**: z istniejących urządzeń elektroenergetycznych.
- 5) **Inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych.

Rozdział 6

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i gabaryty obiektów

- § 15. Na terenie oznaczonym symbolem **ML**, zagospodarowanie należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych i odrębnych, Polskich Norm oraz następujących warunków:
- 1) budynki mieszkalne wolno stojące, do II kondygnacji; realizowane jako budynki parterowe z poddaszem użytkowym; styl zabudowy powinien harmonizować z otaczającym krajobrazem;
 - 2) dachy o nachyleniu od **20°** do **30°**, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy - od **20%** do **40%** powierzchni działki;
 - 4) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla zabudowy letniskowo - mieszkaniowej - od **5 m** od linii rozgraniczających ciągu,
 - b) dla zabudowy garażowej - od **7 m** od linii rozgraniczających ciągu,
 - 5) budynki garażowe dobudowane do budynku mieszkalnego;
 - 6) ustala się zakaz lokalizowania wolno stojących budynków gospodarczych;
 - 7) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury;
 - 8) zagospodarowanie zielenią: min. **30%**;
 - 9) ustala się konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla przyjezdnych;
 - 5) obudowę biologiczną istniejącego rowu, poprzez realizację nasadzeń w trzech piętrach;
 - 6) ustala się zakaz ustawiania ogrodzeń w sposób uniemożliwiający dostęp do rowu, w celu wykonania prac melioracyjno - konserwatorskich.
- § 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **M** dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz nadbudowę istniejącej zabudowy, przy zachowaniu postanowień niniejszego planu, w szczególności § 15. oraz przepisów szczególnych i odrębnych.

Rozdział 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenu, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego

- § 17. 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 gromadzenie odpadów i odprowadzanie ścieków.

§ 18. 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.

§ 19. Zakazuje się:

- a) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne,
- b) podejmowania jakichkolwiek działań i inwestycji zanieczyszczających pobliską rzekę Oszczenicę, leżącą poza obszarem opracowania,
- c) lokalizacji inwestycji i obiektów szkodliwych dla środowiska oraz inwestycji zaliczanych do mogących pogorszyć stan środowiska, wymienianych w przepisach szczególnych i odrębnych.

§ 20. Uciążliwości dla środowiska powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne i promieniowanie, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje wywołujące.

§ 21. Na całym obszarze planu ustala się zachowanie istniejącego zadrzewienia.

Rozdział 8

Ustalenia końcowe

§ 22. Plan zachowuje ważność również wtedy, jeśli nastąpi:

- 1) zmiana lub nowelizacja któregośkolwiek z wymienionych w § 5 przepisów chyba, że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany planu;
- 2) zmiana wymienionych w planie numerów ewidencyjnych działek.

§ 23. Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy letniskowo - mieszkaniowej w Nojewie, gm. Pniewy, traci moc miejscowy planu ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy 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. Nr 15/94, poz. 149), w granicach obszaru objętego planem.

§ 24. 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 %.

§ 25. Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 5 pkt. 5, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów zakrzewionych, kl. VI, o powierzchni 1,0948 ha, na cele określone w uchwale.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Pniewach.

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