

Uchwała Nr XXXVIII/407/2002
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 27 czerwca 2002r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszarów działalności gospodarczej przy ul. Spichrzowej 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 Dz.U. Nr 142 z 2001r., poz. 1591 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 obszarów działalności gospodarczej przy ul. Spichrzowej w Pniewach.
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

Ileokroć 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) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 5) **funkcji terenu** – synonim przeznaczenia podstawowego,

- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **funkcji dopuszczalnej** – synonim przeznaczenia dopuszczalnego,
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 9) **działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć zarobkową działalność produkcyjną, usługową i handlową, określoną w przepisach,
- 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.

§ 3

Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. Nr 71, poz. 838, z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (jednolity tekst Dz.U. z 2000r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.),
- 3) 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),
- 4) ustawa z dnia 27. kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62 poz. 627 z późn. zm.),
- 5) ustawa z dnia 27. kwietnia 2001r. o odpadach (Dz.U. Nr 62 poz. 628 z późn. zm.),
- 6) ustawa z dnia 27. lipca 2001r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100 poz. 1085),
- 1) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 1995r. Nr 16, poz. 78, z późn. zm.),
- 2) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 1996r. Nr 132, poz. 622, z późn. zm.),
- 3) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (Dz.U. z 1991r. Nr 81, poz. 351, z późn. zm.),
- 4) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 3 listopada 1992 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 1992r. Nr 92, poz. 460),
- 5) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych z dnia 22 stycznia 1993 r. w sprawie szczególnych zasad przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, ratownictwa technicznego, chemicznego i ekologicznego oraz warunków, którym powinny odpowiadać drogi pożarowe (Dz.U. z 1993r. Nr 8, poz. 42),
- 6) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 stycznia 2002r. w sprawie wartości progowych poziomów hałasu (Dz.U. Nr 8 poz. 81),
- 7) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 5 maja 1999r. w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz.U. Nr 47 z 1999r. poz. 476),
- 8) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 20 maja 2000r. zmieniające rozporządzenie w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych (Dz.U. Nr 52 z 2000r. poz. 627),
- 9) ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93, z późn. zm.).

§ 4

Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.
2. Zakres planu wynika z uchwał Rady Miejskiej Pniewy: Nr XL/322/97 z dnia 26 maja 1998r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pniewy oraz Nr XIX/190/2000 z dnia 13. kwietnia 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia poszerzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów działalności gospodarczej o tereny zabudowy mieszkaniowej w rejonie ulicy Spichrzowej w Pniewach.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe planu

§ 5

1. Obszar objęty planem.

- 1) Planem objęto obszar o całkowitej powierzchni około 1,2349 ha.
- 2) Obszar, o których mowa w pkt. 1, położony jest w Pniewach, przy ulicy Spichrzowej, od północy graniczy z terenem PKP.

2. Granice obszaru objętego planem.

Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu. Obejmuje on nieruchomości oznaczone ewidencyjnymi numerami 172/2, 174, 177 oraz część działki oznaczonej numerem 172/3.

§ 6

Przeznaczenia terenów.

- 1) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową, oznaczony na rysunku planu symbolem **AG/M**,
 - b) teren usług związanych z zaopatrzeniem rolnictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem **UR**,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **M**,
 - d) ulica dojazdowa zakończona placem do zawracania, oznaczona na rysunku symbolem **D**.

- 2) Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie dopuszczalne 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.
- 3) Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów lub ich części, przy zachowaniu warunków określonych w uchwale oraz przepisów.

§ 7

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

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

2. **Linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi.**

- 1) Linie rozgraniczające ulic, placów oraz dróg publicznych przedstawiono na rysunku zgodnie z § 7 ust. 1 planu.
- 2) Na obszarze objętym planem wyznacza się ulicę dojazdową, oznaczoną na rysunku symbolem **D**, dla której ustala się:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem, przy czym min. **9 m**, max **12 m**,
 - b) min. szerokość jezdni.: **6 m**,
 - c) zakończenie placem do zawracania, o parametrach zgodnych z przepisami oraz z Polskimi Normami,
 - d) nawierzchnię o nośności powyżej 100 kN/oś,
 - e) dopuszcza się sytuowanie, poza trójkątami widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach do nieruchomości, parkingów, równoległe do osi drogi dla samochodów ciężarowych i prostopadłe dla samochodów osobowych.
 - f) zjazdy, pola widoczności oraz spadki podłużne i poprzeczne realizować w oparciu o przepisy, a także Polskie Normy.

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

- 1) Obsługę komunikacyjną ustala się z ul. Spichrzowej, przy zachowaniu przepisów oraz następujących warunków:
 - a) dla terenów AG/M oraz UR wyłącznie za pośrednictwem ulicy dojazdowej D,
 - b) dla terenu M za pośrednictwem ulicy dojazdowej D oraz bezpośrednio z ulicy Spichrzowej.
- 2) Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, przy zachowaniu przepisów, Polskich Norm oraz następujących warunków:
 - a) **kanalizacja sanitarna:** grawitacyjna z odpowiednim włączeniem do sieci ogólnomiejskiej;
 - 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:** z istniejących stacji transformatorowej; jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię plan dopuszcza lokalizację stacji transformatorowej, po uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych.
 - e) **środki łączności:** z włączeniem do istniejącej kanalizacji telekomunikacyjnej;
 - f) **zaopatrzenie w gaz:** z istniejącej sieci gazowej;
 - g) **inne elementy uzbrojenia:** na warunkach określonych w przepisach.

4. Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i gabarytów obiektów, a także max i min wskaźników intensywności zabudowy.

- 1) Dla terenu działalności gospodarczej z funkcją mieszkaniową, oznaczonego symbolem **AG/M**, ustala się:
 - a) budynki o wysokości do III kondygnacji lub do 8 m wysokości,
 - b) zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - c) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - d) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego,

- e) dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów i urządzeń związanych z podstawową funkcją, działalnością gospodarczą, przy zachowaniu przepisów oraz ustaleń uchwały,
 - f) wskaźnik zabudowy: do **40%**,
 - g) wskaźnik zagospodarowania zielenią: od **25%**,
 - h) dopuszcza się lokalizowanie pełnych ogrodzeń z obudową biologiczną, o wysokości do 2 m, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających, granic nieruchomości oraz przy zachowaniu warunków określonych w przepisach.
- 2) Dla terenu zabudowy mieszkaniowej, oznaczonego symbolem **M**, ustala się:
- a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
 - b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków,
 - c) nowa zabudowa do III kondygnacji lub do 8 m wysokości,
 - d) zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - e) wskaźnik zabudowy: do **30%**,
 - f) wskaźnik zagospodarowania zielenią: od **25%**,
 - g) dopuszcza się lokalizowanie pełnych ogrodzeń z obudową biologiczną, o wysokości do 2 m, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających, granic nieruchomości oraz przy zachowaniu warunków określonych w przepisach.
- 3) Dla terenu usług związanych z zaopatrzeniem rolnictwa, oznaczonego symbolem **UR**, ustala się:
- a) utrzymanie istniejącego elewatora,
 - b) dopuszczenie lokalizacji nowych obiektów i urządzeń służących obsłudze rolnictwa, przy zachowaniu przepisów oraz postanowień planu,
 - c) zachowanie istniejącej linii zabudowy,
 - d) zabudowa o wysokości do 15m,
 - e) dopuszcza się lokalizowanie pełnych ogrodzeń z obudową biologiczną, o wysokości do 3m, oraz innych zabezpieczeń przed hałasem, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających, granic nieruchomości oraz przy zachowaniu warunków określonych w przepisach.

5. Zasady i warunki zagospodarowania terenu na działki budowlane.

Na obszarze objętym planem ustala się następujące warunki podziału nieruchomości:

- a) działki po podziale muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,

- b) granice będą poprowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego w stosunku do linii rozgraniczających dróg.

6. Zasady zagospodarowania terenu.

- 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 gospodarowanie odpadami i odprowadzanie ścieków.
- 2) Ustala się wyposażenie obszaru objętego planem w:
 - a) miejsca zbierania odpadów,
 - b) oznakowane pojemniki na nie segregowane odpady;
 - c) oznakowane, szczelne i zamykane pojemniki na odpady, które podlegają odzyskowi lub unieszkodliwianiu; odpady te muszą być zbierane selektywnie.
- 3) Zakazuje się:
 - a) prowadzenia prac trwale naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne;
 - b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymienianych w przepisach, dla których został ustalony obligatoryjny obowiązek sporządzania raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.
- 4) Uciążliwości dla środowiska, związane z prowadzoną na terenie objętym planem, działalnością, a powodowane np. przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne, promieniowanie i inne, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące, tzn. nie przekroczą wartości określonych w przepisach.
- 5) Ustala się, że w ramach nieruchomości należy przewidzieć miejsca postojowe dla przyjezdnych.

7. Tymczasowy sposób zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

- 1) Dopuszcza się tymczasową realizację jezdni o szerokościach mniejszych niż określone w uchwale, jednak muszą być spełnione wymagania określone dla drogi pożarowej, w tym min. światło utwardzonej jezdni - 5 m, z zakazem zmniejszania go stałymi elementami i zadrzewianiem.
- 2) Tymczasowo, tzn. do czasu realizacji ulicy dojazdowej, D, oraz wykupienia przyległej części, sąsiedniej nieruchomości, dopuszcza się wyjazd z terenu UR, na ulicę Spichrzową.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§ 7

Plan zachowuje ważność również wtedy, jeśli nastąpi:

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

§ 8

Z dniem wejścia w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów działalności gospodarczej przy ul. Spichrzowej 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 1993 r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 14/93, poz.161), w granicach obszaru objętego planem, o których mowa w § 5.

§ 9

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 %.

§ 10

Zgodnie z art. 7 ustawy, o której mowa w § 3 pkt. 6, niniejszym planem zmienia się przeznaczenie gruntów rolnych kl. III b o powierzchni 0,3912 ha, na cele określone w uchwale.

§ 11

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Pniewach.

§ 12

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