

Uchwała Nr IV/28/2002
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 30 grudnia 2002r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy siedliskowej na działce nr 90/15 w Zajączkowie,
gm. Pniewy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40. ust. 1 ustawy z dnia 8. marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity z 2001r. Dz.U. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7. lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity z 1999r. Dz.U. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy siedliskowej na działce nr 90/15 w Zajączkowie, gm. Pniewy.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Integralną częścią planu jest rysunek, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

Rozdział 1

Postanowienia ogólne

§ 4. Ilekcroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 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) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **funkcji terenu** - jest synonimem przeznaczenia podstawowego;
- 1) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 2) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię jaką tworzą lica ścian budynków;
- 1) **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;
- 9) **obiektach małej architektury** - należy przez to rozumieć małe obiekty kubaturowe, nie przeznaczone na stały pobyt, o maksymalnej powierzchni 30m², jak np. pergole, posadowione zadaszenia, altany ogrodowe, fontanny;
- 10) **działalnością gospodarczą** - należy przez to rozumieć agroturystyczną działalność usługową, oraz sportowo-rekreacyjną, określoną w przepisach.

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

- 1) ustawa z dnia 21. marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 71, poz. 838 z późn. zm.);
- 2) ustawa z dnia 7. lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2000r. Nr 106, poz. 1126 z późn. zm.);
- 3) ustawa z dnia 27. kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.);
- 4) 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);
- 5) ustawa z dnia 23. kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (Dz.U. Nr 16, poz. 93 z późn. zm.);
- 6) ustawa z dnia 3. lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. Nr 16, poz. 78 z późn. zm.);
- 7) ustawa z dnia 18. lipca 2001r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.);
- 8) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12. kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. (Dz.U. Nr 75, poz. 690);
- 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. Nr 132, poz. 877);
- 10) 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)
- 11) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 24 września 2002r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko. (Dz.U. Nr 179 poz. 1490).

§ 6. Przedmiot i zakres planu.

1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. W oparciu o uchwałę Nr XXXVII/397/2002 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 23 kwietnia 2002r. o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy dla działki nr 90/15 położonej w Zajączkowie, 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.

§ 7. Obszar objęty planem.

1. Planem objęto obszary o łącznej powierzchni około 1,50ha.

2. Obszary, o których mowa w pkt. 1, położone są w gminie Pniewy, w miejscowości Zajączkowo, nad wschodnim brzegiem Jez. Zajączkowskiego.

§ 8. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia planu, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 uchwały. Odpowiadają one granicom działki oznaczonej numer ewidencyjny 90/15.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenu

§ 9. 1. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa siedliskowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **MR**;
- 2) teren zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **TZ**;
- 3) drogi wewnętrzne o charakterze ciągów pieszo-jezdných, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kxx**.

2. Na terenie objętym planem ustala się działalność gospodarczą, w rozumieniu § 4 ust. 10 uchwały, jako przeznaczenie dopuszczalne, przy zachowaniu uregulowań wynikających z przepisów oraz postanowień planu.

3. Plan dopuszcza przesunięcie terenu MR w ramach działki, pod warunkiem zachowania warunków określonych w uchwale.

Rozdział 3

Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania

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

Rozdział nr 4

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

§ 11. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących dróg, oznaczonych numerami ewidencyjnymi 90/17 oraz 88/2, leżących poza granicami opracowania, za pośrednictwem dróg wewnętrznych, przy zachowaniu przepisów oraz następujących warunków:

- 1) włączenia zjazdów z dróg muszą być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 2) należy zachować minimalne, przewidziane w przepisach, szerokości utwardzonych zjazdów;
- 3) przy zjazdach z dróg zachować odpowiednie, przewidziane w przepisach, pola widoczności;
- 4) pozostałe, nie wymienione wyżej, parametry realizować zgodnie z przepisami oraz Polskimi Normami.

§ 12. Dla dróg wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **Kxx**, ustala się:

- 1) szerokości w liniach rozgraniczających: nie mniej niż **5m**;
- 2) realizację pieszo – jezdni;
- 3) dopuszcza się przedłużenie ciągu w kierunku jeziora, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) przy projektowaniu oraz realizacji zachować zjazdy, pola widoczności oraz spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy, a także Polskie Normy.

§ 13. Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) **kanalizacja sanitarna**: grawitacyjna z odpowiednim włączeniem do przepompowni ścieków znajdującej się poza obszarem opracowania, plan dopuszcza tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, które docelowo będą wykorzystane jako studzienki rewizyjne;
- 2) **kanalizacja deszczowa**: zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości, dopuszcza się odprowadzenie deszczówki, po wstępnym podczyszczeniu, do oczka wodnego bezodpływowego;
- 3) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych**: z sieci wodociągowej z wykorzystaniem komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 4) **urządzenia elektroenergetyczne**: z istniejących urządzeń elektroenergetycznych, jeżeli wzrośnie zapotrzebowanie na energię dopuszcza się realizację na terenie MR stacji transformatorowej, po wcześniejszym uzgodnieniu z energetyką i uzyskaniu warunków technicznych;
- 5) **zaopatrzenie w ciepło**: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, można korzystać z niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach.

Rozdział 5

Lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu

§ 14. Na terenie oznaczonym symbolem **MR**, zagospodarowanie należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów oraz następujących warunków:

- 1) w zależności od potrzeb, ustala się, realizację:
 - a) zabudowy mieszkaniowej,
 - b) garaży i budynków gospodarczych związanych działalnością rolniczą i poza rolniczą,
 - c) instalacji i urządzeń technicznych, o których mowa w § 13,
 - d) zieleni;
- 2) budynek mieszkalny wolno stojący do II kondygnacji, realizowany jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym, przy czym styl zabudowy powinien harmonizować z otaczającym krajobrazem;

- 3) pozostałe obiekty: wysokość zabudowy do 7m, licząc od terenu do okapu;
- 4) przy posadawianiu budynków zastosować odpowiedni sposób fundamentowania, uwzględniający warunki gruntowo - wodne, zgodny z przepisami.

§ 15. Na terenie oznaczonym symbolem **TZ** zagospodarowanie należy kształtować przy zachowaniu przepisów oraz następujących warunków:

- 1) ustala się zagospodarowanie zielenią w trzech piętrach;
- 2) dopuszcza się lokalizację stawu wodnego;
- 3) dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń związanych z rekreacją i sportem, a także małej architektury.

§ 16. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: 30m od granicy działki od strony Jez. Zajączkowskiego.

§ 17. Dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie ażurowych ogrodzeń, pod warunkiem nie przekraczania linii rozgraniczających, granic nieruchomości oraz zachowania 1,5m odległości od linii brzegowej Jez. Zajączkowskiego, w celu umożliwienia dostępu do wody, przy zachowaniu przepisów.

Rozdział 6

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

§ 18. Należy zapobiegać i przeciwdziałać niekorzystnym zmianom powierzchni ziemi, w tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzenia powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, przez przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe magazynowanie odpadów i odprowadzanie ścieków.

§ 19.1. Na obszarze objętym planem ustala się, że gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

2. W szczególności ustala się, że na obszarze objętym planem będą wyznaczone miejsca do zbierania odpadów.

§ 20. Zakazuje się prowadzenia prac trwale, niekorzystnie, naruszających panujące na obszarze objętym planem i w jego sąsiedztwie stosunki gruntowo-wodne.

§ 21. Zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 22. Zakazuje się podejmowania jakichkolwiek działań i inwestycji zanieczyszczających pobliskie Jezioro Zajączkowskie, leżące poza obszarem opracowania.

§ 23. Wszelkie uciążliwości dla środowiska, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Rozdział 7 Przepisy końcowe

§ 24. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli:

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

§ 25. Z dniem wejścia w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy siedliskowej na działce nr 90/15 w Zajączkowie, 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 1994 r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 15/94, poz. 149), w granicach obszaru objętego planem, o którym mowa w §§ 7 i 8.

§ 26. 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%.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Pniewy.

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