

UCHWAŁA NR VI/43/03
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 20 marca 2003r

w sprawie : miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług niekonwencjonalnych.

Na podstawie art. 18 ust.2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVIII/410/2002 z dnia 27 czerwca 2002r. w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy dla działek nr 215/1 i 215/4 położonych w obrębie wsi Zajączkowo.

Rada Miejska Pniewy
uchwala:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej i usług niekonwencjonalnych dla terenu położonego w obrębie wsi Zajączkowo, dz. nr 215/1 i 215/4

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§1

Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze którego granice określa rysunek planu zatytułowany: **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG NIEKONWENCJONALNYCH** opracowany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 i na mapie ewidencyjnej w skali 1 : 5000.

§2

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia rysunku planu obowiązują z wyjątkiem elementów oznaczonych gwiazdką, które stanowią treść informacyjną.

§3.

1. Plan składa się z:
 - 1) rysunku planu,
 - 2) treści uchwały czyli ustaleń.

§4.

1. **Przedmiotem** planu jest realizacja uchwały Nr XXXVIII/410/2002 z dnia 27.06.02 i dotyczy:

- 1) ustalenia przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) określenia lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 3) określenia linii rozgraniczających place oraz drogi publiczne,
- 4) określenia zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

2. **Celem** planu jest przekształcenie terenu przeznaczanego pod uprawy rolne bez prawa zabudowy na teren zabudowy mieszkaniowej i usług niekonwencjonalnych.

§5.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest.

stworzenie podstaw (warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej) formalnych i merytorycznych dla umożliwienia zainwestowania terenu dotychczas użytkowanego rolniczo na cele zabudowy mieszkaniowej i usług niekonwencjonalnych.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do obszaru objętego planem wg zasad określonych w ustaleniach Rozdział II niniejszej uchwały.

§6.

1. Ustalenia dotyczące warunków korzystania ze środowiska **przyrodniczego i kulturowego** :

- 1) ustala się lokalizację obiektów budowlanych w sposób nie kolidujący z warunkami przyrodniczymi,
- 2) ustala się obowiązek zastosowania odpowiednich środków technicznych zabezpieczających wody podziemne przed zanieczyszczeniem (dot. ujęć wód, obszarów i zbiorników zasobowych wód podziemnych itp.),
- 3) ustala się, że prace budowlane nie mogą spowodować naruszenia stosunków wodnych na gruncie. W przypadku naruszenia sieci drenarskiej należy bezzwłocznie odtworzyć przecięte ciągi drenarskie, odbudować ciągi melioracyjne itp.,
- 4) ustala się obowiązek powiadomienia państwowej służby ochrony zabytków na 7 dni przed rozpoczęciem prac budowlanych i prowadzenia w przypadku potrzeby stałego nadzoru archeologicznego w czasie realizacji inwestycji.
- 5) ustala się obowiązek zapewnienia poziomu hałasu dopuszczalnego jak dla terenów chronionych tj. do 45 dB w godzinach dziennych oraz do 40 dB w godzinach nocnych.

§7.

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym mowa w § 1 uchwały,
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,

- 3) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Pniewy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **przepisach szczególnych i odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 5) **wyznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć, że jest on wyznaczony na obszarze objętym planem,
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć, że wyklucza się lokalizację obiektów w obszarze zawartym między tą linią, a krawędzią jezdni,
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na obszarze w obrębie linii rozgraniczających,
- 8) **usługach niekonwencjonalnych** – należy przez to rozumieć usługi z zakresu działalności agroturystycznej /np.: hotelarstwo, wczasy w siodle, gastronomia, rehabilitacja, odnowa biologiczna itp./ i rolniczo - handlowej /specjalizacja między innymi w zakresie upraw kwiatowych/,
- 9) **intensywności zabudowy kubaturowej wyrażonej procentem powierzchni działki** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu zabudowanego,
- 10) **wysokości obiektów budowlanych /budynków/** - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu,
- 11) **zieleni** - należy przez to rozumieć nieutwardzony teren o nawierzchni gruntowej, biologicznie czynnej, pokryty nasadzeniami w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy,
- 12) **nasyceniu terenu zielenią wyrażoną procentem powierzchni działki** – należy przez to rozumieć wielkość powierzchni terenu, która ma zostać przeznaczona na cele zieleni,
- 13) **zakazywaniu , nakazywaniu lub obowiązywaniu** - należy przez to rozumieć, że wprowadza się zakaz, nakaz lub obowiązek na obszarze objętym planem,
- 14) **zalecaniu** – należy przez to rozumieć propozycję rozwiązań nie mającej rangi przepisu gminnego.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia szczegółowe

- **przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach, lub różnych zasadach zagospodarowania,**
- **lokalne warunki , zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,**
- **zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,**
- **linie rozgraniczające place oraz drogi publiczne.**

§8.

1. **Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i usług niekonwencjonalnych w tym: usługi z zakresu działalności agroturystycznej /np.: hotelarstwo, wczasy w siodle, gastronomia, rehabilitacja, odnowa biologiczna itp./ i rolniczo - handlowej /specjalizacja między innymi w zakresie upraw kwiatowych/,**
 - 1) **linie rozgraniczające o których mowa w ust. 1 określa rysunek planu,**

- 2) teren o którym mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu symbolem „MU”.
2. **Na terenie, o którym** mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów:
- 1) dostępność komunikacyjna od drogi powiatowej,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy 15,00m zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) wysokość obiektów budowlanych do trzech kondygnacji z poddaszem użytkowym,
 - 4) budynki pokryte dachami spadowymi o nachyleniu połaci do 60°,
 - 5) forma architektoniczna obiektów winna nawiązywać do tradycji lokalnej wsi i ze względu na sąsiedztwo obszarów o wysokich walorach przyrodniczych powinna być harmonijnie wpisana w naturalny krajobraz,
 - 6) intensywność zabudowy kubaturowej dla:
 - działki nr geod. 215/1 nie większa niż 15%
 - działki nr geod. 215/4 nie większa niż 10%
 - 7) nasycenie terenu zielenią dla:
 - działki nr geod. 215/1 nie mniejsze niż 50%
 - działki nr geod. 215/4 nie mniejsze niż 60%
 - 8) zaleca się pełne wykorzystanie dotychczas istniejących drzew, krzewów oraz stosowanie nowych nasadzeń zarówno zielenią niską jak i wysoką o charakterze izolacyjnym i ozdobnym,
 - 9) uciążliwości wywołane działalnością usług niekonwencjonalnych nie mogą przekraczać poziomu określonego przepisami ustaw szczególnych, wykonawczych oraz Polskimi Normami,
 - 10) uciążliwość wywołana działalnością usług niekonwencjonalnych nie może wykroczyć poza granice opracowania,
 - 11) w działalności rolniczej należy racjonalnie korzystać zwłaszcza z mineralnego nawożenia i stosowania środków ochrony roślin oraz skutecznie zabezpieczać po nich opakowania i inne odpady rolnicze.

§9.

1. **Wyznacza się** teren urządzeń elektroenergetycznych
 - 1) linie rozgraniczające – postulowane, o których mowa w ust. 1 określa rysunek planu,
 - 2) teren, o którym mowa w ust. 1 oznaczono na rysunku planu symbolem „EE”.
2. **Na terenie, o którym** mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów:
 - 1) dostępność komunikacyjna od drogi powiatowej,
 - 2) stacja transformatorowa winna być usytuowana w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej jednak ustalenie jej ostatecznej lokalizacji nastąpi na etapie realizacji,
 - 3) rodzaj stacji transformatorowej ustalony zostanie na etapie realizacji zgodnie z zapotrzebowaniem,
 - 4) na etapie realizacji niezbędne jest uzgodnienie projektu z właściwym Zakładem Energetycznym.

§ 10.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

1. **zasilanie energetyczne** - na obszarze objętym planem zakazuje się zasilania energetycznego z istniejącej sieci energetycznej w sposób nie uzgodniony z jej dysponentem. Ustala się konieczność wystąpienia o warunki przyłączenia do właściwego Zakładu Energetycznego,
2. **zaopatrzenie w wodę** – z istniejącej sieci wodociągowej (ujęcie w Najewie), a dla działalności agroturystycznej oraz handlowo-rolniczej zaopatrzenie w wodę odpowiadającą warunkom wody pitnej zgodnie z przepisami i normami,
3. **telekomunikacja** – ustala się z chwilą realizacji zadania dokonanie uzgodnień, a rozpoczęcie prac budowlanych należy zgłosić we właściwym Oddziale TP S.A.,
4. **odprowadzanie ścieków** - dopuszcza się realizację obiektów przy rozwiązaniu gospodarki ściekowej na bazie szczelnego zbiornika bezodpływowego pod warunkiem, że docelowo obiekty zostaną podłączone do planowanej zewnętrznej sieci kanalizacyjnej, ewentualnie zaleca się realizację przydomowej oczyszczalni ekologicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
5. **wody opadowe** – należy odprowadzać poprzez system odстойników do wiejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
6. **odpady komunalne** – winny być gromadzone po uprzedniej segregacji z uwzględnieniem recyklingu w specjalistycznych kontenerach w wyznaczonym miejscu w obrębie własnej działki i systematycznie wywożone przez wyspecjalizowane służby na wysypisko śmieci (zgodnie z programem gminnym),
7. **energia ciepła** – zastosowanie nieuciążliwych dla środowiska technologii oraz ekologicznych nośników energii cieplnej np.: energia elektryczna, gaz olej opałowy (tzn. należy zastosować urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń),
8. w obrębie obszaru objętego planem należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych, drogi zapewniające swobodny dojazd dla jednostek straży pożarnej i zapewnić możliwość i warunki do prowadzenia działań ratowniczych,
9. ustala się, że podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe .

ROZDZIAŁ III**Zasady ochrony środowiska kulturowego**

§11.

1. W razie przypadkowego odkrycia obiektów archeologicznych przez ekipę budowlaną należy zgodnie z art. 22, 24 Ustawy o Ochronie Dóbr Kultury, zabezpieczyć znalezisko i zgłosić ten fakt do Konserwatora Zabytków Archeologicznych w Poznaniu.
2. W sąsiedztwie działek objętych planem znajduje się cmentarz rodziny Żółtowskich figurujący w ewidencji konserwatorskiej.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe

§12.

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty o której mowa w art.36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym, w stosunku do obszaru objętego planem, ustala się w wysokości 30 %.

§13.

Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku /Dz.U. Nr 16 z dnia 22 lutego 1995r poz.78 z późniejszymi zmianami/ niniejszym planem zmienia się przeznaczenie **gruntów rolnych** :

R kl V o powierzchni 0,3920 ha
R kl VI o powierzchni 0,6615 ha
w obrębie wsi Zajączkowo na cele określone w niniejszym planie.

§14.

Traci moc uchwała Nr XXXIX/241/94 Rady Miasta i Gminy Pniewy z dnia 27 maja 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 15, poz. 149 z dnia 14.10.1994r.) w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy w odniesieniu do terenu objętego niniejszym planem.

§15.

Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Pniewy.

§16.

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

RADA MIEJSKA

62-045 Pniewy

Zgodność niniejszego odpisu
z oryginałem poświadczają

26. KWI. 2003

Pniewy, dnia

INSPEKTOR

Wojciech Korpiak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Paweł Prętki

Paweł Maki.