

Uchwała Nr VI/42/03
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 20 marca 2003r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy zagrodowej dla działki nr 452/7,
położonej 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 (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 zagrodowej dla działki nr 452/7, położonej w Nojewie, 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. Ilekcrc 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) **obiektom 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, duże fontanny;
- 10) **działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć działalność związaną z agroturystyką.

§ 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 z późn. zm.);
- 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 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).

§ 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 XXXVIII/409/2002 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 27 czerwca 2002r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy dla działki nr 452/7 położonej w Nojewie, 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 0,7 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w północnej części gminy Pniewy, przy drodze powiatowej prowadzącej z Pniew do Wroniek, na gruntach wsi Nojewo.

§ 8. Granice obszaru objętego planem, będące granicami zatwierdzenia planu, przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3 uchwały. Odpowiadają one granicom działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 452/7.

Rozdział 2 Przeznaczenie terenu.

§ 9. Na obszarze planu ustala się następujące przeznaczenie podstawowe, zabudowa zagrodowa, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MR**.

§ 10. 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.

Rozdział 3 Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 11. 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.

§ 12. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej drogi powiatowej Pniewy - Wronki, leżącej poza granicami opracowania, przy zachowaniu przepisów oraz następujących warunków:

- 1) przy realizacji indywidualnego zjazdu z drogi powiatowej rów przeprowadzić w przepuszcie;
- 2) włączenie zjazdu z drogi musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 3) należy zachować minimalną, przewidzianą w przepisach, szerokość utwardzonego zjazdu;
- 4) przy zjeździe z drogi zachować odpowiednie, przewidziane w przepisach, pole widoczności;
- 5) pozostałe, nie wymienione wyżej, parametry realizować zgodnie z przepisami oraz Polskimi Normami.

§ 13. Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej oraz realizację nowej, w liniach rozgraniczających drogi powiatowej, o której mowa w § 12, przy zachowaniu przepisów, Polskich Norm oraz następujących warunków:

- 1) **kanalizacja sanitarna:**
 - a) z włączeniem do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) plan dopuszcza tymczasowo, tzn. do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych,
 - c) dopuszcza się realizację przydomowej oczyszczalni ścieków;
- 2) **kanalizacja deszczowa:**
 - a) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej,
 - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej plan dopuszcza odprowadzenie deszczówki do pobliskiego rowu, po podczyszczeniu w odpowiednich urządzeniach, do parametrów określonych w przepisach oraz po wcześniejszym uzyskaniu odpowiednich pozwoleń,
 - c) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości;

- 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 urządzenia terenu.

§ 14.1. Na terenie zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MR**, w zależności od potrzeb, ustala się realizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej;
- 2) garaży i budynków gospodarczych;
- 3) budynków inwentarskich;
- 4) obiektów związanych z prowadzoną działalnością agroturystyczną;
- 5) instalacji i urządzeń technicznych, o których mowa w § 13;
- 6) zieleni.

2. Zagospodarowanie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów oraz następujących warunków:

- 1) budynek mieszkalny wolno stojący, realizowany jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym:
 - a) wysokość zabudowy: **do II kondygnacji**,
 - b) dach o nachyleniu **od 20°**, pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych lub pokryć naturalnych,
- 2) pozostałe obiekty: wysokość zabudowy do 7m, licząc od powierzchni terenu do okapu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy: **14m** od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej Pniewy – Wronki;

- 4) dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń związanych z rekreacją i sportem, a także małej architektury.

§ 15.1. Dla rowu, przebiegającego przy granicy terenu objętego planem, a znajdującego się poza granicami opracowania, należy wykonać prace konserwacyjne i prace utrzymujące jego drożność, w celu uniknięcia lokalnych podtopień.

2. Ustala się obowiązek umożliwienia dostępu do wody w celu wykonywania, wymienionych w ust. 1, prac konserwacyjno-melioracyjnych.

3. Ustala się obudowę biologiczną istniejącego rowu, poprzez realizację nasadzeń w trzech piętrach.

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.

§ 16. Ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych. Badania geotechniczne winny określić konieczność (lub jej brak) wykonania opaski drenarskiej, a także rozwiązań technicznych zabezpieczających zabudowę przed zawilgoceniem.

§ 17. Zagospodarowanie terenu należy tak kształtować, by zabudowa mieszkaniowa znajdowała się poza ewentualnymi uciążliwościami związanymi z funkcjonowaniem obiektów inwentarskich oraz budowli rolniczych.

§ 18. Należy zapobiegać i przeciwdziałać niekorzystnym zmianom powierzchni ziemi, w tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzania 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. Wszelkie uciążliwości dla środowiska, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Rozdział 7

Przepisy końcowe.

§ 23. 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 numeru ewidencyjnego działki.

§ 24. Z dniem wejścia w życie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy zagrodowej dla działki nr 452/7, położonej w Nojewie, 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 1994r. (opubl. w Dz.Urz. Woj. Pozn. Nr 15/94, poz. 149), w granicach obszaru objętego planem, o którym mowa w §§ 7 i 8.

§ 25. 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%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Pniewy.

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