

UCHWAŁA NRL1...../324...../10

RADY MIEJSKIEJ PNIEWY

z dnia 29 kwietnia 2010 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wsi Deborzyce na obszarze działki nr 44 z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Na posatawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (j.t. dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, zmiana: Dz.U. z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz.984, Nr 154 poz. 1271, Nr 214 poz.1806, Dz. U. z 2003r Nr 80, poz.717,Nr 162 poz. 1568, Dz.U. z2004r. Nr 102 poz.1055, Nr 116 poz.1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441, Nr175 poz. 1457, Dz.U.z 2006r. Nr 17poz.128, Nr 181 poz. 1337, Dz.U. z 2007r. Nr 48 poz. 327), art.20 ust1ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. NR 80 poz. 717, zmiana Dz.U.z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141 poz.1492, Dz.U. z 2005r. Nr 113 poz.954, Nr 130, poz.1087, Dz.U. z 2006r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz.1635),Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1.. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, zatwierdzonym uchwałą nr XV.154/99 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29.12.1999r. oraz jego zmianą - wyrys ze studium w skali 1:10 000 na rysunku planu.

§ 2.. Uchwala się: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego we wsi Dęborzyce na obszarze działki nr 44 z przeznaczeniem na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" , zwany dalej planem.

§ 3.. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §2, składa się z ustaleń będących treścią niniejszej uchwały oraz:

- 1) rysunku planu, w skali 1:1000, będącego załącznikiem graficznym nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu będącego załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 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 stanowiący część graficzną planu, na mapie w skali 1:1000;

- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowanej do całej powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania skrajnej ściany budynku lub jej najbardziej wysuniętego elementu od linii rozgraniczającej drogi, rowu lub innego obiektu lub elementu liniowego, w stosunku do którego linia ta została określona;
- 8) 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) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

§ 5.. Przedmiot i zakres planu

1. Przedmiotem planu są tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej siedliskowej.
- 2) Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Nr XXI/145/08 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 27 marca 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego we wsi Dęborzycze.

§ 6. Obszar objęty planem

1. Planem objęto obszar o powierzchni około 2,86 ha.
2. Obszar, o którym mowa w pkt. 1, położony jest w północno-wschodniej części gminy Pniewy, we wsi Dęborzycze.

§ 7. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 3, pkt 1, stanowią one granice uchwalenia planu.

§ 8. Na obszarze planu ustala się przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDW;
- 3) teren istniejącej drogi publicznej powiatowej nr 1875P przebiegającej przez obszar części działki objętej planem, oznaczony na rysunku planu symbolem KD1875P;
- 4) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E;

- 5) teren urządzeń kanalizacyjnych – przepompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem K.

§ 9. Linia ciągłą oznaczono na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w niniejszej uchwale.

§ 10. Należy zachować ustalenia planu określone w §14.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Nakazuje się wyposażenie terenu działek w miejsca do tymczasowego selektywnego gromadzenia odpadów, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz obowiązującymi przepisami odrębnymi.

2. Zakazuje się realizacji nieuzasadnionych zmian ukształtowania terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych, związanych z realizacją zainwestowania przewidzianego w zatwierdzonym projekcie inwestycyjnym.

3. Obowiązuje dostosowanie posadowienia budynków mieszkalnych do ukształtowania terenu z możliwością deniwelacji terenu działki tylko w obrębie wjazdu do obiektów garażowych i zjazdów na drogi dojazdowe.

4. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, określone w przepisach odrębnych.

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

§ 12. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, prace ziemne związane z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu wymagają uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, dla określenia konieczności ewentualnych prac archeologicznych.

§ 13. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 14. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

1. Ustala się, że na terenie oznaczonym symbolem MN zabudowę oraz urządzenie terenu należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów szczególnych oraz następujących warunków:

- 1) ustala się minimalną szerokość frontu działki – 28,0 m;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię działki – 1200,0 m²;
- 3) budynki mieszkalne wolnostojące jednorodzinne sytuować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 4) wysokość zabudowy mieszkaniowej - II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe; całkowita wysokość zabudowy do wysokości 9,0m od projektowanego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy dachu;
- 5) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego nie wyższy niż 1,0 m nad powierzchnię terenu przed głównym wejściem do budynku;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynku mieszkalnego, w zależności od wyników badań gruntowo-wodnych;
- 7) ustala się dachy strome – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 35^0 do 45^0 ; pokrycie z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych;
- 8) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% powierzchni działki;
- 9) powierzchnia terenu biologicznie czynna, min. 55% powierzchni działki
- 10) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustala się:
 - a) od drogi wewnętrznej IKDW, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi,
 - b) od terenu urządzeń elektroenergetycznych E nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 6,0 m od linii rozgraniczającej,
 - c) od terenu urządzeń kanalizacyjnych K, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 15,0 m od linii rozgraniczającej,
 - d) od drogi publicznej powiatowej nr 1875P, nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej,
- 11) dopuszcza się realizację garażu wbudowanego w bryłę budynku lub przybudowanego do budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej do 60,0 m², zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 12) dopuszcza się możliwość sytuowania budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 13) powierzchnia zabudowy budynku gospodarczo-garażowego wolnostojącego nie może przekraczać 80,0 m²;
- 14) wysokości budynków garażowych – I kondygnacja nadziemna, do wysokości 6,5 m od poziomu terenu przed wjazdem do budynku do kalenicy dachu;
- 15) kształtem i formą dachu budynku gospodarczo-garażowego nawiązać do zabudowy mieszkaniowej w obszarze działki;
- 16) w ramach poszczególnych działek dopuszcza się realizację elementów małej architektury, związanych z podstawową funkcją terenu,
- 17) nakaz zapewnienia na poszczególnych działkach 2 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych,

18) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wykonać badania gruntowo-wodne, w celu określenia poziomu posadowienia budynków oraz określenia poziomu wód gruntowych.

2. Na terenie oznaczonym symbolem E ustala się lokalizację stacji transformatorowej, związanej z funkcjonowaniem i potrzebami projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

3. Na terenie oznaczonym symbolem K ustala się lokalizację docelowej przepompowni ścieków, związanej z funkcjonowaniem i potrzebami projektowanej zabudowy mieszkaniowej.

4. Dla terenu drogi wewnętrznej 1KDW, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) klasę dojazdową,
- 2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej,
- 3) realizację jednostronnego chodnika o szerokości 2,5 m,
- 4) utwardzenie nawierzchni drogi i chodnika z kostki brukowej
- 5) zakaz wyznaczania miejsc parkingowych i postojowych.

5. Dla terenu istniejącej drogi publicznej powiatowej KD1875P, ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego przebiegu drogi publicznej, w obszarze części działki o nr ewid.: 44,
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu – lokalizacja drogi publicznej i urządzeń związanych z drogą;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z funkcją komunikacyjną drogi wg uzgodnień z zarządcą drogi;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych lub kolidujących z przeznaczeniem terenu;
- 5) zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla samochodów.

§ 15. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 16. Ustala się podziały terenu, zgodnie z wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz zgodnie z liniami postulowanych podziałów wewnętrznych, przedstawionymi na rysunku planu.

§ 17. Dopuszcza się o ile zajdzie taka potrzeba łączenie działek i realizację na nich jednego budynku mieszkalnego, pod warunkiem, że zostaną zachowane warunki określone w przepisach szczególnych oraz ustalenia planu.

§ 18. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 19. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną przedmiotowego terenu z drogi wewnętrznej 1KDW oraz z drogi publicznej powiatowej nr 1875P.

2. Wyznacza się do obsługi komunikacyjnej terenu drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW o szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających, zakończoną placem nawrotu.

3. Ustala się zasady włączenia zjazdu na drogę publiczną powiatową nr 1875P z zachowaniem przepisów szczególnych oraz według uzgodnień z zarządcą drogi.

§ 20. Ustala się podłączenie budynków i obiektów do infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zachowaniem następujących ustaleń:

- 1) kanalizacja sanitarna: odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci kanalizacyjnej; do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zlokalizowanych w obszarze poszczególnych działek oraz wywóz ścieków przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewczego oczyszczalni ścieków,
- 2) wody opadowe i roztopowe z powierzchni dachów i powierzchni utwardzonych zagospodarować w obszarze działki zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych: z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, z wykorzystaniem istniejących komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę; dopuszcza się do czasu realizacji sieci wodociągowej korzystanie z własnych ujęć wody zlokalizowanych w obszarze działki;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło: przy ogrzewaniu budynków zastosować urządzenia grzewcze o ograniczonej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, spełniające wymagane normy; plan dopuszcza wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
- 6) zaopatrzenie w gaz: dopuszcza się lokalizację zbiornikowych instalacji na gaz płynny i olej opałowy; docelowo zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) sieci elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne realizować jako linie kablowe; zakazuje się realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych.
- 8) inne elementy uzbrojenia: na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

§ 21. Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

§ 22. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30.0% dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Pniewy.

§ 25. 1. Niniejsza uchwała wraz z załącznikiem graficznym nr 1, stanowi akt prawa miejscowego i podlega ogłoszeniu z załącznikami nr 2 i 3 w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

2. Uchwała wchodzi w życie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

RADA MIEJSKA
62-045 Pniewy

Zgodność niniejszego odpisu
z oryginałem poświadczają się

Pniewy, dnia 2010 -05- 05

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Paweł Brętki

INSPEKTOR

Magda Balcer