

Uchwała Nr XXIII / 150 / 2004

Rady Miejskiej w Poniecu z dn 03 grudnia 2004 r.

W sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszary położone w obrębie miasta Ponieca.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 80 z 2003 r. , poz. 717 ze zmianami) oraz art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, (tekst jednolity Dz.U. nr 142 z 2001r, poz. 1591 ze zmianami), oraz w związku z uchwałą nr XVII/110/2004 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszary położone w mieście Poniecu - działki o numerach ewidencyjnych: 581, 631, 632/4, 633/3, 634/3, 635/3, 636/3, 637/3, 638/3 i 639/3.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 1

Plan obejmuje obszar zlokalizowany w Poniecu, w rejonie ul. Rydzyńskiej, którego granice określa rysunek planu, będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

§ 2

Integralne części uchwały (załączniki):

- 1) część graficzna - rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik nr 1,
- 2) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Poniecu - w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego – załącznik nr 2,
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Poniecu - w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasadach ich finansowania - załącznik nr 3.

§ 3

Przedmiot i zakres ustaleń planu:

- 1) Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny komunikacji.
- 2) Zakres ustaleń planu - zgodnie z art.15, ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego),
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe,
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość od linii rozgraniczającej do najbliższej położonej ściany budynku o przeznaczeniu podstawowym, przy czym mogą być usytuowane poza linią zabudowy: balkony, wykusze i przybudówki schodów zewnętrznych o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m,

- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć minimalną odległość lokalizacji budynków od linii rozgraniczającej obszar przeznaczony pod zabudowę,
- 6) **dopuszczalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć odległość od naturalnej warstwy terenu do kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu dachu bez masztów odgromnikowych, anten i kominów w metrach (nie dotyczy akcentów architektonicznych),
- 7) **zbiorczych sieciach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci i obiekty obsługujące więcej niż jedną działkę.

§ 5

1. Rysunek planu obowiązuje w granicach terenu objętego planem.
2. Liczby występujące przed symbolami terenów mają znaczenie porządkowe i merytoryczne.
3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, będące obowiązującymi ustaleniami planu :
 - 1) Przeznaczenie (funkcja) terenów,
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) Linie podziału terenu na działki zabudowy,
 - 5) Strefa ochrony archeologicznej,
 - 6) Strefa widokowa,
 - 7) Wymiarowanie – w metrach,
 - 8) Dostępność komunikacyjna do działek.

ROZDZIAŁ 2

Przepisy szczegółowe - ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 6

1. Ustala się następujące ogólne zasady wyposażenia obszaru objętego planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) Ustala się pełną, systemową dostawę mediów dla odbiorców indywidualnych, na warunkach ustalonych przez Dysponentów sieci.
 - 2) Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu – sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej, poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych systemów infrastruktury.
 - 3) Ustala się lokalizację zbiorczych sieci infrastruktury technicznej w pasach drogowych.
 - 4) Dopuszcza się lokalizację zbiorczych sieci infrastruktury technicznej na terenach niepublicznych, za zgodą i na warunkach określonych przez Dysponentów sieci.
 - 5) Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
 - 6) Dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują wyznaczone linie zabudowy.
2. Ustala się następujące szczegółowe zasady wyposażenia obszarów objętych planem w urządzenia infrastruktury technicznej:
 - 1) W zakresie zaopatrzenia w wodę :
 - a) Ustala się dostawę wody z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy Rydzyskiej, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci..
 - b) Dla zapewnienia prawidłowych warunków ochrony przeciwpożarowej ustala się minimalną nominalną średnicę zbiorczej sieci wodociągowej Dn = 100 mm.
 - 2) W zakresie gospodarki ściekowej:
 - a) Na terenie objętym planem ustala się realizację rozdzielczego systemu kanalizacji.
 - b) Ustala się grawitacyjne odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej kanalizacji w ulicy Rydzyskiej, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci.
 - c) Technologia i sposób wykonania kanalizacji zapewniać musi jej całkowitą szczelność.
 - d) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym planem, dopuszcza się gromadzenie ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych.

- e) Ustala się odprowadzenie wód opadowych z obszarów objętych planem do projektowanego rurociągu w pasie drogi oznaczonej **4KD-d** a dalej do istniejącego rowu melioracji szczegółowych .
 - f) Dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych z terenów działek i pasów dróg wewnętrznych.
- 3) W zakresie gospodarki odpadami stałymi:
- a) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia i wywozu odpadów stałych, z zaleceniem ich częściowej segregacji.
 - b) Ustala się gromadzenie odpadów stałych w indywidualnych zamykanych pojemnikach, zlokalizowanych w granicach własnych działek,
 - c) Ustala się lokalizację pojemników do selektywnej zbiórki odpadów stałych, na terenach publicznych lub w pasach rozgraniczających tereny dróg, w uzgodnieniu z administratorem tych dróg.
- 4) W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) Ustala się zasilanie energetyczne obszaru objętego planem z istniejącego układu sieci energetycznej , na warunkach określonych przez Dysponenta sieci.
 - b) Ustala się na obszarze objętym planem realizację kablowego systemu energetycznego. Nie dopuszcza się budowy napowietrznych sieci energetycznych i oświetleniowych.
 - c) Zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami nn.
 - d) Kable energetyczne i oświetleniowe lokalizować w poboczach dróg lub chodnikach .
 - e) Proponuje się przebudowę (skablowanie) istniejącej linii napowietrznej SN kolidującej z wyznaczonym w planie terenem zabudowy mieszkaniowej oznaczonym **2MN**.
- 5) W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) Ustala się indywidualne ogrzewanie obiektów.
 - b) Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych.
- 6) W zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) Ustala się zaopatrzenie w gaz sieciowy obszaru objętego planem z istniejącego gazociągu w ul. Rydzyskiej, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci.
 - b) Projektowane gazociągi lokalizować w poboczach dróg i chodnikach.
 - c) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów dostawy gazu. Lokalizacja indywidualnych zbiorników gazu spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
- 7) W zakresie telekomunikacji:
- a) Ustala się realizację sieci telekomunikacyjnych na obszarze objętym planem poprzez rozbudowę istniejącego systemu telekomunikacyjnego , na warunkach określonych przez Dysponenta sieci.
 - b) Ustala się na obszarze objętym planem realizację kablowego systemu telekomunikacyjnego. Nie dopuszcza się budowy napowietrznych sieci telekomunikacyjnych.
 - c) Kable telekomunikacyjne lokalizować w poboczach dróg i chodnikach.
3. Ustala się likwidację istniejącego rowu melioracji szczegółowych zlokalizowanego w pasie drogi oznaczonej **4 KDW** i zastąpienie go rurociągiem o średnicy minimalnej 500 mm. Planowany rurociąg stanowić będzie odbiornik wód opadowych z terenu objętego opracowaniem oraz ewentualnych wód melioracyjnych z terenów sąsiednich; włączyć do niego należy istniejące wyloty drenarskie, włączone uprzednio w likwidowany odcinek rowu melioracyjnego.

§ 7

Ustala się zasady rozbudowy i powiązań układu komunikacji dla obszaru objętego planem:

- 1) Na układ komunikacji obszarów objętych planem składają się drogi układu obsługującego - publiczne klasy „d” (dojazdowe) oraz drogi wewnętrzne.
- 2) Układ dróg, o którym mowa w ust.1 wiąże się z układem komunikacyjnym podstawowym tj drogą klasy „z” (ul. Rydzyska) - droga powiatowa nr 21-209 Rydzyna-Poniec.

§ 8

Ustalenia wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego:

- 1) Na obszarze objętym planem zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne, znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Poznaniu - Delegatura w Lesznie – pod numerem 66-26/50. Działalność inwestycyjna na tym terenie możliwa jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań wykopaliskowych na stanowisku i całkowitym jego przebadaniu.
- 2) Obszar objęty planem podlega ochronie konserwatorskiej z uwagi na lokalizację w strefie widokowej wynikającej z decyzji o wpisie do rejestru zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miasta Ponieca – nr rejestru 1181 A z dnia 11.05.1991 r. Szczególnej ochronie podlega przedpole panoramy miasta od strony zachodniej. Ustalenia szczegółowe dotyczące zabudowy i zagospodarowania zawiera § 10 niniejszej uchwały.

§ 9

Na obszarze objętym planem ustala się ograniczenie gabarytów wysokościowych wszelkich dopuszczonych elementów zagospodarowania (łącznie z zielenią) – do maksymalnie 20,0 m od poziomu terenu, pod warunkiem, że w dalszym tekście uchwały nie określono innych mniejszych parametrów wysokościowych.

ROZDZIAŁ 3

Przepisy szczegółowe - ustalenia dotyczące terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami

§ 10

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 MN i 2 MN** – ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca**
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne – **zabudowa towarzysząca funkcji mieszkaniowej: gospodarczo-garażowa.**
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji budynków inwentarskich i zakaz hodowli zwierząt,
 - 2) zakaz lokalizacji budynków usługowych i rzemieślniczych,
 - 3) dopuszcza się nieuciążliwe usługi wyłącznie w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami szczególnymi.
3. Zabudowa i zagospodarowanie terenu **2 MN** możliwe po skablowaniu i/lub przełożeniu istniejącej napowietrznej linii energetycznej SN - w uzgodnieniu z Dysponentem sieci.
4. Podział terenu, o którym mowa w ust.1 na działki zabudowy:
 - 1) obowiązujący wg rysunku planu – z uwzględnieniem podanych wymiarów i kątów,
 - 2) minimalne ścięcia działek narożnych: 3x3 m przy działce narożnej sąsiadującej z drogą powiatową, 5x5 m przy drogach publicznych i zachowaniu kąta ścięcia 45° dla działek zlokalizowanych przy placach do zawracania.
5. Warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) Lokalizacja budynków w stosunku do granic działek:
 - a) obowiązująca linia zabudowy od strony drogi powiatowej - 6,0 m od granicy działki i minimum 12,0 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej nr 21 209 (ul. Rydyńska),
 - b) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy od strony projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych - wg rysunku planu,
 - c) od granic z sąsiadem, wzdłuż których nie wyznaczono linii zabudowy na rysunku planu, lokalizację należy ustalać w oparciu o przepisy szczególne i odrębne,
 - d) budynek mieszkalny stanowi pierwszy plan zabudowy (licząc od frontu działki), ewentualny towarzyszący budynek wolnostojący należy cofnąć min. 3,0 m od linii zabudowy (frontu) budynku mieszkalnego.

- 2) Obowiązująca forma dopuszczanej zabudowy mieszkaniowej:
 - a) budynki kształtować w nawiązaniu do tradycyjnej architektury zabudowy jednorodzinnej, z zastosowaniem materiałów wykończeniowych typu klinkier, kamień, dachówka lub imitacja w kolorze tradycyjnej cegły (ceglastoczerwony), tynki, drewno,
 - b) dachy strome, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°,
 - c) wysokość budynków – 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe); maksymalnie – od poziomu terenu do gzymsu 4,5 m, do kalenicy dachu - 9,0 m.
 - 3) Obowiązująca forma dopuszczanej zabudowy gospodarczo-garażowej:
 - a) zabudowa w jednym obrysie murów – jeden budynek,
 - b) maksymalna wysokość – 1 kondygnacja, od poziomu terenu do najwyższej położonego gzymsu 3,0 m; do kalenicy dachu 5,0 m.
 - 4) Dostępność komunikacyjna:
 - a) dla działki zlokalizowanej w sąsiedztwie drogi powiatowej ustala się dostępność z tej drogi,
 - b) dla pozostałych działek ustala się dostępność z projektowanych dróg publicznych **3KD-d, 5 KD-d** i dróg wewnętrznych typu „sięgacz” **6 KDW i 7 KDW**.
 - 5) Dopuszczalna powierzchnia zabudowy terenu działki – 30 %
 - 6) Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki – minimum 40%
6. Dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenu **2 MN** - do czasu skablowania i/lub przełożenia napowietrznej linii energetycznej SN.
- 1) Możliwe jest następujące zagospodarowanie:
 - a) lokalizacja pojemników na segregowane surowce wtórne,
 - b) lokalizacja obiektów rozbieralnych małej architektury np. plac zabaw,
 - c) zieleń ogólnodostępna niska.
 - 2) Tymczasowe zagospodarowanie musi uwzględniać zieleń i nie może stanowić dysharmonii w strefie widokowej chroniącej przedpole panoramy miasta.
7. Pełen zakres ustaleń dla terenu **1 MN i 2 MN** stanowią ww. przepisy łącznie z § 6÷9 niniejszej uchwały.

§ 11

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-d** – ustala się przeznaczenie terenów – **tereny komunikacji - drogi publiczne dojazdowe**.
2. Ustalenia dotyczące dróg, o których mowa w ust.1:
 - 1) dla drogi oznaczonej na rys. planu symbolem **3 KD-d** :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m; parametry minimalne - jezdnia o szerokości 5,5 m z obustronnym chodnikiem o szerokości 1,5 m,
 - b) dopuszcza się włączenie terenu oznaczonego na rysunku planu A-B-C do działki zabudowy mieszkaniowej sąsiadującej z terenem.
 - 2) dla drogi oznaczonej na rys. planu symbolem **4 KD-d** :
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 9,0 m; parametry minimalne - jezdnia o szerokości 5,5 m z jednostronnym chodnikiem po stronie projektowanej zabudowy o szerokości 2,0 m,
 - b) ustala się likwidację – skanalizowanie istniejącego rowu melioracji szczegółowych na warunkach określonych w § 6, ust.3.
 - 3) dla drogi oznaczonej na rys. planu symbolem **5 KD-d** : szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m; parametry minimalne - jezdnia o szerokości 5,5 m z jednostronnym chodnikiem o szerokości 1,5 m,
3. W liniach rozgraniczających drogi ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
4. Pełen zakres ustaleń dla terenów **KD-d** stanowią ww. przepisy łącznie z § 6÷9 niniejszej uchwały.

§ 12

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **11 KD** – ustala się przeznaczenie terenu – **teren komunikacji – droga publiczna**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się włączenie terenu w linie rozgraniczające drogi publicznej powiatowej Rydzyna – Poniec nr 21-209.
3. W pasie włączonego terenu ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
4. Pełen zakres ustaleń dla terenu **11 KD** stanowią ww. przepisy łącznie z § 6÷9 niniejszej uchwały.

§ 13

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW** – ustala się przeznaczenie terenów – **tereny komunikacji - drogi wewnętrzne**.
2. Ustalenia dotyczące dróg, o których mowa w ust.1:
 - 1) dla dróg oznaczonych na rys. planu symbolem **6 KDW i 7 KDW**: szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m; droga pieszo–jezdna zakończona placem do zawracania,
 - 2) dla drogi oznaczonej na rys. planu symbolem **8 KDW**: szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 – 5,0 m; adaptacja istniejącej drogi pieszo–jezdnej,
 - 3) dla dróg oznaczonych na rys. planu symbolem **9 KDW i 10 KDW**: szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu; adaptacja istniejących dróg pieszo–jezdnych,
3. W liniach rozgraniczających drogi ustala się lokalizację sieci infrastruktury technicznej.
4. Pełen zakres ustaleń dla terenu **KDW** stanowią ww. przepisy łącznie z § 6÷9 niniejszej uchwały.

§ 14

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **12 WS** – ustala się przeznaczenie terenu – **teren wód stojących – rów melioracji szczegółowych**.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się adaptację i dotychczasowe użytkowanie.
3. Dopuszcza się likwidację - skanalizowanie rowu na warunkach określonych w § 6, ust.3.

§ 15

Ustala się w planie tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych – tereny komunikacji oznaczone symbolami **3 KD-d, 4 KD-d, 5 KD-d, 6 KDW, 7 KDW, 8 KDW, 9 KDW, 10 KDW i 11 KD i 12 WS**.

ROZDZIAŁ 4

Przepisy końcowe

§ 16

Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 12 i art.36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, dla całego terenu objętego planem - w wysokości - 0 %.

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ponieca.

§ 18

Plan zatwierdzony niniejszą uchwałą wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.