

**Uchwała Nr VIII/80/2019
Rady Miejskiej w Poniecu
z dnia 19 czerwca 2019 r.**

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miasta Ponieca.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 506) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), a także w związku z uchwałą Nr XVII/132/2016 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 26 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miasta Ponieca, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/56/99 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 25 czerwca 1999 roku /ze zmianami/, uchwala się co następuje:

**Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE**

- §1.** 1. Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie miasta Ponieca”, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
- 1) rysunek planu w skali 1:500 stanowiący załącznik Nr 1;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia 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, stanowiące załącznik Nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, załącznik Nr 1.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie jego walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek miasta Ponieca. Przedmiotem ustaleń mpzp jest zmiana przeznaczenia terenów użytkowanych rolniczo na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz tereny komunikacji.
- §2.** 1. Ilekcć w uchwale jest mowa o:
- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
 - 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
 - 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;
 - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – linia ograniczająca teren na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych z wyłączeniem linii przesyłowych, sieci uzbrojenia terenu w tym stacji transformatorowej lub urządzeń terenowych komunikacji, dojeżdów, parkingów terenowych, ogrodzeń, chodników i obiektów małej architektury;
 - 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie frontowej, dominującej ściany budynku, z wyłączeniem detali wystroju architektonicznego takich jak balkony, tarasy, gzymsy, wykusze i ganki oraz wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych lokalizowanych w głębi działki;
 - 6) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

- 7) **przeznaczeniu uzupełniające / towarzyszące** – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
 - 8) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
 - 9) **teren** – rozumie się przez to obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
 - 10) **wysokości zabudowy** – wysokość budynku mierzona w metrach w linii elewacji frontowej od średniego poziomu terenu (przed głównym wejściem do budynku) do głównej kalenicy obiektu w przypadku dachu stromego lub gzymsu w przypadku dachu płaskiego;
 - 11) **froncie działki** - granica działki budowlanej przylegająca do drogi publicznej, z której odbywa się obsługa komunikacyjna tej działki lub/i równoległa do osi tej drogi;
 - 12) **linii podziału wewnętrznego - postulowanej** - linia, której przebieg oznaczony na rysunku planu nie jest obowiązujący i może podlegać modyfikacjom łącznie ze zniesieniem i wyłącznie w zakresie i na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych uchwały;
 - 13) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, linie telesterownicze, (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje transformatorowo - rozdzielcze, rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe (infrastruktura techniczna kubaturowa), komunikacji kołowej i pieszej, niezbędne do obsługi danego terenu, oraz sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;;
 - 14) **przepisach szczególnych i odrębnych** – rozumie się przez to inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

- §3.**
1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**MN**”;
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**MW**”;
 - 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZP**”;
 - 4) tereny komunikacji publicznej – droga powiatowa / lokalna wraz ze ścieżką pieszo - rowerową, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDI**”;
 - 5) tereny komunikacji publicznej – droga gminna /dojazdowa, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDd**”;
 - 6) tereny komunikacji publicznej – droga gminna /dojazdowa wraz ze ścieżką pieszo - rowerową, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDp**”;
 - 7) tereny komunikacji – ciąg pieszo - rowerowy, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KP**”;
 2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
 - 1) granica obszaru objętego mpzp;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obowiązująca linia zabudowy.
 3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

Rozdział II

ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Uwzględnia się aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami, m.in. poprzez kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami ochrony środowiska rozwiązanie gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, przemysłowe, wody opadowe i roztopowe) oraz gospodarki odpadami z wykorzystaniem istniejących obiektów infrastruktury technicznej.

2. Obszar objęty planem znajduje się częściowo na obszarze szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona, podsystemu wodonośnego Rowu Polskiego. Obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących celów ochrony ww. obszarów.
3. Ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak np: paliwa płynne, gazowe i stałe oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności.
4. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pyłących i emitujących odór/.
5. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo – wodne na przedmiotowym obszarze i w jego sąsiedztwie.
6. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
7. Ustala się wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie działki budowlanej lub usunięcie zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Zakazuje się realizacji nieuzasadnionych zmian ukształtowania terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych, związanych z realizacją zainwestowania przewidzianego w mpzp.
9. Projektowany sposób zagospodarowania terenu nie powinien stanowić zagrożenia dla środowiska, głównie środowiska wodnego oraz powietrza atmosferycznego zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolem "MN" oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolem "MW", należą do kategorii terenów wymagających ochrony akustycznej. Zakazuje się przekraczania dopuszczalnych poziomów hałasu, określonych dla kategorii: „MN” - terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, „MW” - terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

§5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obszar w granicach opracowania planu objęty jest strefą „W” ochrony archeologicznej. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka;
2. Na przedmiotowym obszarze zlokalizowane są stanowiska archeologiczne: Poniec st. 24. AZP 66-26/48; Poniec st. 26 AZP 66-26/50 (zespół stanowisk nr 7 ujęte w gminnej ewidencji i wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków). Zakres ochrony określają przepisy odrębne.
3. Wschodnia część terenu - części działek 648 i 649 znajdują się w obszarze objętym ochroną widokową - osi widokowej widocznej z drogi Bojanowo - Poniec.

§6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się przestrzeń publiczną tereny zieleni urządzonej oraz tereny komunikacji.
2. Przestrzeń publicznie i ogólnodostępne winny być realizowane jako przestrzeń reprezentacyjną, urządzone i wyposażone wysokiej klasy urządzeniami pomocniczymi, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią, itp.

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

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej /sanitarnej i deszczowej/, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających tereny dróg. W przypadku konieczności dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie innych jednostek bilansowych.
3. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowić będą projekty branżowe.
4. Ustala się następujące zasady **w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
 - 1) podstawowy system komunikacji składa się z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) „8KDI” – droga powiatowa klasy lokalnej wraz ze ścieżką pieszo - rowerową,
 - b) „9-11KDd” i „13-14KDd” – droga publiczna gminna klasy dojazdowej,
 - c) „12KDp” – droga gminna klasy dojazdowej wraz ze ścieżką pieszo - rowerową,
 - d) „15KP” – ciąg pieszo - rowerowy;

- 2) obowiązuje realizacja nowych dróg w liniach rozgraniczających;
 - 3) powiązania systemu komunikacji w granicach planu z układem zewnętrznym określa rysunek planu;
 - 4) W granicach poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
 - a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny (w tym garaż);
 - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: min. 1,5 stanowiska na każdy lokal mieszkalny (w tym garaż);
 - 5) Ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:**
- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączanej docelowo do zewnętrznego systemu sieci miejskiej;
 - 2) na terenie objętym planem ustala się realizację rozdzielczego systemu kanalizacji;
 - 3) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanej kanalizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.
 - 5) plan ustala możliwość zagospodarowania wód opadowych i/lub roztopowych na terenie działki;
 - 6) oddziaływanie związane z procesem gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i/lub roztopowych nie może przekraczać granic nieruchomości, w której odprowadzane i oczyszczane są wody opadowe i/lub roztopowe;
 - 7) zakazuje się odprowadzania do gruntu lub kanalizacji zbiorczej wód opadowych z terenów komunikacji kołowej bez uprzedniego oczyszczenia;
 - 8) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratunkowych.
 - 9) prace ziemne i prowadzenie wykopów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej **w zakresie elektroenergetyki:**
- 1) ustala się możliwość kablowania istniejącej linii energetycznej naziemnej;
 - 2) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą i rozbudowaną na potrzeby planu infrastrukturę elektroenergetyczną;
 - 3) przyłączenie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
 - 4) ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych;
 - 5) sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki, z zachowaniem warunków technicznych – w tym budowy stacji transformatorowej (z możliwością wydzielenia geodezyjnie działki), oraz sieci i urządzeń dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 6) zachować istniejącą sieć dystrybucji energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu. Wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii. Wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych SN - 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii)
 - dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV - 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii).Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia. W pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej

i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

- 7) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.
- 8) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, w tym stacji elektroenergetycznych, linii elektroenergetycznych oraz konstrukcji wsporczych (słupów) w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii.

7. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie sieci gazowych:**

- 1) zaopatrzenie w gaz przez budowę sieci gazowej na warunkach określonych przez z Dysponenta sieci;
- 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:**

- 1) możliwość kompleksowej realizacji sieci telefonicznej zapewniającej pełną obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, a także poza tymi obszarami, zgodnie z wyrażonymi przez społeczeństwo lub gospodarkę potrzebami;
- 2) możliwość lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących (na terenie posiadanym lub nabywanym przez gestora sieci), jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, za zgodą ich właścicieli;
- 3) ustala się zapewnienie dostępu do urządzeń i sieci w trybach zwykłej eksploatacji, jak i trybie awaryjnym;
- 4) zachować odpowiednie strefy i odległości ujęte w stosowanych normach i przepisach - odn. teletechnicznych sieci podziemnych i nadziemnych;
- 5) możliwość zmiany sieci nadziemnej na podziemną;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci w razie konfliktu z projektowanym zainwestowaniem terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) budowa i rozbudowa telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, wraz z niezbędnymi obiektami i antenami linii radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego.

9. **Zasady gospodarki odpadami:**

- 1) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych, zgodnie z obowiązującymi na obszarze gminy zasadami gospodarki odpadami.
- 2) Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.

§8. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1. Zasady i warunki scalania i podziału obszaru na poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek wraz z ustaleniami szczegółowymi planu.
2. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej dopuszcza się na obszarze planu wydzielenie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.
3. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności.

Rozdział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednostki bilansowych oznaczonej na rysunku planu symbolem „1MW”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; dojazdy oraz obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 7,00m i 10,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 2,1.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
7. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego wielorodzinnego oraz garażu.
8. Charakterystyka – budynki wielorodzinne:
 - 1) wysokość: do trzech kondygnacji naziemnych, maksymalna wysokość 13,00m;
 - 2) geometria dachu – dach dowolny;
 - 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
 - 4) wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku od 0,30m do 0,80m.
9. Charakterystyka – garaż:
 - 1) geometria dachu – dowolna;
 - 2) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość 7,00m;
 - 3) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej w taki sposób, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
 - 4) ustala się, aby obiekty garażowe w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji).
10. Zasady podziału terenu na działki określa rysunek planu. Ustala się, że podział tego terenu powinien spełniać następujące warunki:
 - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - 2) kształt działki powinien umożliwiać realizację funkcji przewidzianej w planie;
 - 3) charakterystyka działek - powierzchnia: minimum 2000,00m²,
11. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: „9KDd” i „11KDd”.

§10. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „3MN”, „4MN”, „5MN”, „6MN”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Obowiązujące linie zabudowy: 7,00m i 8,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 7,00m, 8,00m i 10,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0.

6. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 40% powierzchni działki.
7. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 35% całkowitej powierzchni działki.
8. Plan ustala możliwość usytuowania na działce budynku mieszkalnego wolnostojącego lub bliźniaczego oraz gospodarczego i garażu.
9. Charakterystyka – budynki mieszkalne:
 - 1) kształtowanie przestrzenne – jeden budynek mieszkalny jednorodzinny z garażem wbudowanym, dobudowanym bądź wolnostojącym, na działce budowlanej;
 - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość 9,50m;
 - 3) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30° do 45°;
 - 4) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
 - 5) wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku od 0,30m do 0,80m.
10. Charakterystyka – budynki gospodarcze i garaż:
 - 1) kształtowanie przestrzenne – możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażu lub jednego garażowo – gospodarczego, wolnostojącego, wbudowanego lub dobudowanego, na działce budowlanej;
 - 2) geometria dachu – dowolna;
 - 3) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość 7,00m;
 - 4) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej;
 - 5) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo – gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji).
11. Podział terenu na działki powinien spełniać następujące warunki:
 - 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - 2) kształt działki powinien umożliwiać realizację funkcji przewidzianej w planie;
 - 3) charakterystyka działek:
 - a) powierzchnia: od 700,00m² do 1500,00m²,
 - b) szerokość frontu: min. 20,00m,
 - c) zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej.
12. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych jednostek bilansowych oznaczonych symbolami: „8KDI, 9KDd, 10KDd, 13KDd oraz 14KDd”.

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „7MN” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa);
2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zieleń urządzone, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze i garażowe.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy: 7,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,0.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 35% całkowitej powierzchni działki.
7. Plan ustala możliwość usytuowania na działce jednego budynku jednorodzinnego wolnostojącego lub jednego segmentu w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej lub segmentu budynku w zabudowie szeregowej oraz budynku gospodarczego i garażu.
8. Charakterystyka – budynki mieszkalne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe; maksymalna wysokość 9,50m;
 - 2) geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci 30° do 45°;
 - 3) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnej;
 - 4) wysokość podłogi parteru mierzona od projektowanego średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku od 0,30m do 0,90m.
9. Charakterystyka – budynki gospodarcze i garaż:
- 1) kształtowanie przestrzenne – możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażu lub jednego garażowo – gospodarczego, wolnostojącego, wbudowanego lub dobudowanego, na działce budowlanej;
 - 2) geometria dachu – dowolna;
 - 3) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość 7,00m;
 - 4) usytuowanie – plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki budowlanej w taki sposób, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt;
 - 5) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe czy garażowo – gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaj tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji).
10. Podział terenu na działki powinien spełniać następujące warunki:
- 1) linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi;
 - 2) kształt działki powinien umożliwiać realizację funkcji przewidzianej w planie;
 - 3) charakterystyka działek:
 - a) powierzchnia: od 330 m² - w zabudowie jednorodzinnej szeregowej, od 450,00m² - w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, od 700,00m² - w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, do 2000,00m²,
 - b) szerokość frontu: min. 9,00 m - w zabudowie jednorodzinnej szeregowej, min. 12,00 m – w zabudowie jednorodzinnej bliźniaczej, min. 18,00 m w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej;
 - c) zakaz realizacji więcej niż jednego segmentu budynku w zabudowie szeregowej czy bliźniaczej na działce budowlanej.
11. Dostępność komunikacyjna z terenów drogi publicznej jednostki bilansowej oznaczonej symbolem: „9KDd”.

§12. Dla terenów zieleni parkowej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „7ZP” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Podstawowe przeznaczenie terenów - zieleń parkowa wraz z przynależnym zagospodarowaniem terenu;
2. Przeznaczenie uzupełniające – towarzyszące terenu – zieleń urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; oczka wodne; obiekty infrastruktury technicznej;
3. Ustala się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie: nawierzchni, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej wysokiej i niskiej oraz oświetlenia;
4. Realizacja nasadzeń zieleni średniej i wysokiej - komponowanej, na powierzchni nie mniejszej niż 40% powierzchni terenu;
5. Ustala się lokalizację placu zabaw, placów gier oraz urządzeń rekreacji i wypoczynku;
6. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych i ciągów pieszych.

§13. Dla terenów komunikacji publicznej – drogi powiatowej lokalnej, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „8KDI”, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji publicznej klasy lokalnej wraz z ciągiem pieszo - rowerowym.
2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – 15,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów.
5. Stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. Dla terenów komunikacji publicznej – drogi gminnej klasy dojazdowej jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolami „9KDd”, „10KDd”, „11KDd”, „13KDd” i „14KDd”, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji publicznej klasy dojazdowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – 10,00m i 12,00m dla jednostek bilansowych oznaczonych symbolem „9KDd”, „10KDd”, „11KDd”, „13KDd” i „14KDd”, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów.
5. Stosowanie parametrów jezdni, miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§15. Dla terenów komunikacji publicznej – drogi gminnej klasy dojazdowej z ciągiem pieszo - rowerowym jednostek bilansowych oznaczonych na rysunku planu symbolem „12KDp”, ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji publicznej klasy dojazdowej wraz z ciągiem pieszo - rowerowym.
2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – 10,00m dla jednostki bilansowej oznaczonej symbolem „12KDp”, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Ustala się lokalizację zjazdów.
5. Stosowanie parametrów jezdni, miejsc postojowych, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§16. Dla terenów komunikacji – ciąg pieszo-rowerowy, jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „13KP”, ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny komunikacji publicznej, ciąg pieszo - rowerowy.
2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania – 3,00m, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Stosowanie parametrów chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury komunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie terenu w liniach rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział IV
USTALENIA KOŃCOWE

- §17.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 20% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- §18.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- §19.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ponieca.