

UCHWAŁA NR XXXVII/394/2002

Rady Miejskiej Pniewy z dnia 23 kwietnia 2002 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu między ulicami Wolności, Strzeleckiej, Pogodnej w Pniewach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. Nr 142 z 2001r. poz. 1591) i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXII/228/2000 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 28 września 2000 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów usług z zabudową mieszkaniową w rejonie ulic Wolności, Strzeleckiej i Pogodnej w Pniewach

uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu między ulicami Wolności, Strzeleckiej i Pogodnej w Pniewach.

ROZDZIAŁ I Przepisy ogólne

§ 1

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu o których mowa w § 1 uchwały,
 - 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Pniewy o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
 - 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
 - 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:500
 - 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
 - 6) przeznaczenie dopuszczalne - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 7) 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, zanieczyszczenie odpadami.
 - 8) obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć małe obiekty kubaturowe, nie przeznaczone na pobyt stały, jak np. pergole, schody, mury oporowe, posadzki, murki, ploty ozdobne itp.
2. Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało zdefiniowane między innymi w następujących przepisach szczególnych i odrębnych:
 - 1) ustawa z dnia 21-03-1985 r. o drogach publicznych (jednolity tekst DZ.U. z 2000r. Nr 71 poz.838 z późn. zm.)
 - 2) ustawa z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. (jednolity tekst DZ.U. z 2000r. Nr 106 poz. 1126),
 - 3) ustawa z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst DZ.U. 1994r. Nr 49, poz.19, z późn. zm.)
 - 4) ustawa z dnia 29 sierpnia 1997r. o zmianie ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz. U. z 1997r. Nr 133, poz. 885),

- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995r. Nr 16, poz 78 z późn. zm.)
 - 6) rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.140)
 - 7) 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),
 - 8) rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska (Dz. u. Nr 93, poz. 589),
2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze wyznaczonym ulicami: Wolności, Strzeleckiej i Pogodnej.
 3. Granice obszaru obowiązywania planu określa rysunek planu, zatytułowany: "Zmiana miejscowego planu szczegółowego zagospodarowania przestrzennego terenu śródmieścia miasta Pniewy w rejonie ulic: Wolności, Strzeleckiej i Pogodnej", opracowany w skali 1: 500, stanowiący załącznik do uchwały, zwany dalej rysunkiem planu

§ 2

Na obszarze objętym zmianą planu wyznacza się:

- 1) tereny zabudowy jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu – M1,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu – MW,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku – MW/U,
- 4) tereny , oznaczone na rysunku – MW/U/KP,
- 5) tereny ,oznaczone na rysunku – MW/U/Kp,
- 6) tereny usług, oznaczone na rysunku planu – U,
- 7) tereny usług kultury, oznaczone na rysunku planu – UK,
- 8) tereny usług , oznaczone na rysunku planu – U/KP,
- 9) tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu – ZP,
- 10) tereny komunikacji, oznaczone na rysunku:
- 11) KD – ulice dojazdowe i ciągi pieszo jezdne,
- 12) KD/Kp – ulice dojazdowe i parkingi
- 13) KP – główne place i ciągi publiczne,
- 14) Kg – garaże i garaże wielopoziomowe,
- 15) Kp – parkingi.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 3

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),(MW/U/Kp) ustala się:

- 1) zachowanie, modernizacje lub rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych,
- 2) ochronę budynków na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do IV kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 4) dla nowych budynków preferowane rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe),
- 5) nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 30° do 45°,
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków mieszkalnych z dachem płaskim poprzez nadbudowę dachu pochyłego, dwu lub wielospadowego (30°–45°) i wykorzystanie przestrzeni poddasza, pod warunkiem nie podwyższania ścian.
- 7) rozmieszczenie zieleni przydomowej i miejsc parkingowych. , dopuszcza się usługi w parterach budynków,

§ 4

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW/KD/Kp) ustala się:

- 1) zachowanie, modernizację lub rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych,
- 2) ochronę budynków na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do IV kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 4) dla nowych budynków preferowane rozwiązanie dachów jako pochyle (dwu i wielospadowe),
- 5) nachylenie połaci dachowych nowych budynków mieszkalnych – 30° do 45°,
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków mieszkalnych z dachem płaskim poprzez nadbudowę dachu pochylego, dwu lub wielospadowego (30°–45°) i wykorzystanie przestrzeni poddasza, pod warunkiem nie podwyższania ścian,
- 7) dojazd do budynków od ul. Wolności drogą i ciągiem publicznym KP
- 8) rozmieszczenie zieleni przydomowej i miejsc parkingowych.

§ 5

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW/U),(MW/U,KP) ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dopuszcza się usługi w parterach budynków,
- 2) wysokość budynków mieszkalnych do IV kondygnacji w tym poddasze użytkowe,
- 3) preferowane rozwiązanie dachów jako pochyle (dwu i wielospadowe),
- 4) nachylenie połaci dachowych 30° do 45°,
- 5) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochylech pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów
- 6) dopuszcza się lokalizację w parterach budynków garaży lub garaży podziemnych, pod warunkiem nie przekroczenia maksymalnego procentu zabudowy działki,
- 7) nieprzekraczalny procent zabudowy działki w wysokości 50%,
- 8) minimalną powierzchnię zieleni – 20 % powierzchni całkowitej działki
- 9) zakaz lokalizacji funkcji uciążliwych, kolidujących z funkcją mieszkaniową,
- 10) dopuszcza się stosowanie kombinacji dachów płaskich i pochylech pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów.

§ 6

Dla terenów usług (U),(U/KP)(Us) ustala się:

- 1) zachowanie, modernizację lub rozbudowę istniejących budynków,
- 2) lokalizację nowej zabudowy usługowej,
- 3) maksymalna wysokość budynków usługowych do II kondygnacji,
- 4) dopuszcza się realizację budynku z dominantą wysokościową (Us) w miejscu określonym w rysunku planu, o wysokości do V kondygnacji,
- 5) dopuszcza się lokalizację garaży w budynkach usługowych i garaży podziemnych.

§ 7

Dla terenów usług kultury (UK) ustala się:

- 1) adaptacja istniejących obiektów na cele usługowe, w szczególności usługi kultury,
- 2) zachowanie, modernizację lub rozbudowę istniejących budynków,
- 3) ochronę zabytkowych budynków na zasadach określonych w przepisach szczególnych,
- 4) lokalizację nowego budynku o funkcji usługowej,
- 5) maksymalna wysokość budynku usługowego - III kondygnacje.

§ 8

Na terenie objętym zmianą planu zakazuje się lokalizowania:

- 1) obiektów szczególnie szkodliwych dla środowiska,
- 2) obiektów mogących pogorszyć stan środowiska,
- 3) innych jeżeli uciążliwości z nimi związane przenikają na teren nieruchomości należących do osób trzecich i są w konflikcie z obecną lub planowaną funkcją tych nieruchomości,
- 4) zakładów przemysłowych,
- 5) ferm hodowlanych,
- 6) wysypisk, wyrobisk, wylewisk, składowisk odpadów technologicznych,
- 7) garaży parterowych w układach szeregowych,
- 8) obiektów (pawilonów) o charakterze substandardowym.

§ 9

1. Ustala się tereny komunikacji oznaczone – (KD),(KP),(Kp):

- 1) projektowane i istniejące ulice dojazdowe (KD) o minimalnej szerokości 10 m,
 - 2) tereny placów publicznych (KP), o charakterze reprezentacyjnym,
 - 3) tereny parkingów (Kp) wydzielonych oraz parkingów wyodrębnionych na działkach mieszkaniowych i usługowych,
 - 4) garaże podziemne i wielopoziomowe (Kg) o parametrach zabudowy jak dla usług (U).
2. Tereny komunikacji stanowią przestrzeń do realizacji urządzeń podziemnych.
3. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji.
4. Wszelkie ulice, place, parkingi i dojazdy o utwardzonych nawierzchniach powinny być wyposażone w system kanalizacji deszczowej, w przypadku nawierzchni nieutwardzonej, częściowo utwardzonej (ażurowej) należy zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

§ 10

Dla terenów zabudowanych i przeznaczonych pod zabudowę ustala się następujące zasady i warunki podziału na działki budowlane:

- 1) na rysunku przedstawiony jest podział na działki budowlane,
- 2) dopuszcza się inny podział na działki pod warunkiem spełnienia ustaleń pkt. 3), 4) i 5)
- 3) każda działka budowlana musi mieć bezpośredni wjazd z istniejących lub projektowanych dróg,
- 4) dopuszcza się możliwość wydzielenia nowej działki na tyłach działki istniejącej pod warunkiem wydzielenia do niej dojazdu o minimalnej szerokości 5 m lub zapewnienia dojazdu na zasadzie dostępności służebnej poświadczonej notarialnie,
- 5) dopuszcza się scalanie dotychczasowych i nowo wyznaczonych działek, pod warunkiem, że nie spowoduje to dysfunkcyjności terenów sąsiednich.

§ 11

1. Ustala się obowiązek wykonania pełnego uzbrojenia terenów zabudowanych w podstawową sieć infrastruktury technicznej powiązaną z systemem miejskim oraz podłączenia do niej terenów zabudowanych w zakresie:

- 1) wodociągu,
- 2) kanalizacji sanitarnej – odprowadzenie ścieków do oczyszczalni miejskiej,
- 3) kanalizacji deszczowej,
- 4) sieci energetycznej – okablowanej, podziemnej,
- 5) sieci telefonicznej – okablowanej podziemnej,
- 6) sieci gazowej,
- 7) sieci ciepłej jako preferowanego sposobu dostawy ciepła z istniejących kotłowni.

2. Ustala się gromadzenie odpadów bytowych z każdej posesji w pojemnikach zlokalizowanych na terenie tej posesji, odprowadzenie odpadów stałych zgodnie z systemem gospodarki odpadowej miasta.
3. Dopuszcza się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych lub nowoczesnego ogrzewania elektrycznego.
4. Zakazuje się stosowania do celów grzewczych węgla i mazutu.
5. Dla zapewnienia właściwego zagospodarowania terenu ustala się obowiązek uporządkowania w szczególności przełożenia sieci infrastruktury technicznej.
6. Podstawą realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.

§ 12

Dla terenów zieleni publicznej ZP ustala się:

- 1) obowiązek maksymalnego zachowania istniejącego starodrzewu,
- 2) obowiązek stosowania przesądzeń drzew w obrębie obszaru objętego planem w przypadku wystąpienia kolizji z projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu,
- 3) obowiązek wprowadzenia nowych nasadzeń, zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- 4) dopuszcza się realizację nie kubaturowych urządzeń rekreacji – ciągów pieszych.

§ 13

Dla nowej zabudowy ustala się zachowanie obowiązujących linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

ROZDZIAŁ III Przepisy końcowe

§ 14

Zgodnie z art. 10 ust. 3 art. 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. W odniesieniu do gruntów będących własnością gminy, bądź zbywalnych na jej rzecz, jednorazowa opłata w przypadku zbycia nieruchomości nie będzie naliczana.

§ 15

Tracą moc ustalenia uchwały Nr XXX/191/93 Rady Miasta i Gminy Pniewy z dnia 31.08.1993 w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego.

§ 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Pniewach.

§ 17

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

RADA MIEJSKA
62-045 Pniewy

Zgodność niniejszego odpisu
z oryginałem poświadczają się

Dziś dnia 29.04.2002r.

INSPEKTOR

Krystyna Korpiak

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
inż. Bogdan Janaszkiwicz