

UCHWAŁA Nr XV/143/04

Rady Miejskiej Pniewy

z dnia 25 lutego 2004 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pniewy w części dotyczącej terenu między ulicami Św. Wawrzyńca, Jeziorną, Nową i Międzychodzką.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001r Nr. 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz w związku z Uchwałą Nr XLII/435/2002 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 3 października 2002 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Pniewy w części dotyczącej terenu między ulicami Św. Wawrzyńca, Jeziorna, Nową i Międzychodzka, Rada Miejska w Pniewach uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pniewy, zwany dalej planem, obejmujący obszar położony w mieście Pniewy pomiędzy ulicami Św. Wawrzyńca, Jeziorną, Nową i Międzychodzką.
2. Niniejsza uchwała obowiązuje na obszarze, którego granice określa rysunek, zwany dalej rysunkiem planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Pniewy, w części dotyczącej terenu położonego między ulicami Św. Wawrzyńca, Jeziorną, Nową i Międzychodzką” (załącznik nr 1 do uchwały), opracowany w skali 1: 1000.

ROZDZIAŁ 1

Przepisy ogólne

§ 2.

1. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- wyznaczenie nowych funkcji dla terenów objętych planem,
- wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu,
- szczególne warunki zagospodarowania terenu, w tym zakaz zabudowy, wynikający z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego zagospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem Mj/U,
- tereny ogrodnictwa z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem ROM/U,
- tereny usług z zielenią towarzyszącą, oznaczone na rysunku planu symbolem U1,
- tereny zieleni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP,
- tereny ogrodów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD,
- tereny ogrodów z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem ZD/U,
- ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem KDX.

ROZDZIAŁ II

Przepisy szczegółowe

§ 3.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej (MN) ustala się:

- 1) dla istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą nieuciążliwe usługi, których oddziaływanie zamyka się w granicach własnej działki,
- 2) usługi mogą być zlokalizowane w budynku mieszkalnym lub pomocniczym wolno stojącym, usytuowanym na zapleczu zabudowy mieszkaniowej,
- 3) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków mieszkalnych, pod warunkiem zachowania jednolitego charakteru całego ciągu zabudowy wzdłuż ul. Nowej, ze szczególnym uwzględnieniem wysokości i gabarytów budynków oraz rodzaju ich dachów,
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami funkcji w ramach własnej posesji,
- 5) wprowadza się zakaz wtórnych podziałów istniejących nieruchomości.

§ 4.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami (MN/U) ustala się:

- 1) dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej o zwartym charakterze, związanym funkcjonalnie z zespołem staromiejskim dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług w parterach budynków lub w całych obiektach,
- 2) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących budynków przyległych do ul. Św. Wawrzyńca i ul. Jeziornej pod warunkiem zachowania ich dotychczasowego charakteru, ze szczególnym uwzględnieniem wysokości i gabarytów budynków oraz rodzaju ich dachów,

- 3) dopuszcza się lokalizację usług w jednokondygnacyjnych budynkach na tyłach posesji, z możliwością usytuowania ich na granicy działki,
- 4) maksymalny dopuszczalny % zabudowy działki obiektami kubaturowymi – 60%,
- 5) ze względu na położenie terenu w granicach ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego miasta Pniewy, wszelkie działania inwestycyjne, na podstawie przepisów szczególnych muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 5.

Dla terenów zabudowy mieszkniowej-jednorodzinnej z usługami (Mj/U) ustala się:

- 1) możliwość budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych – wolnostojących,
- 2) w ramach budynku mieszkalnego dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług tzn. nie wnoszących zanieczyszczenia powietrza, hałasu i nie generujących nadmiernego ruchu samochodów dostawczych i ciężarowych,
- 3) zabudowa na terenie oznaczonym symbolem Mj/U* powinna być usytuowana kalenicowo w stosunku do ul. Jeziornej, zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy wg rysunku planu,
- 4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 8,5 m w kalenicy dachu,
- 5) w obrębie jednej działki, poza budynkiem mieszkalnym dopuszcza się realizację garaży w formie wbudowanej lub dobudowanej do budynku mieszkalnego, a także jako obiekty wolnostojące, o powierzchni maksymalnej 50 m²
- 6) wysokość budynków garażowych do 5 m w kalenicy dachu,
- 7) rozwiązanie dachów ustala się jako pochyle dwuspadowe lub wielospadowe – o równych kątach nachylenia połaci od 25⁰ do 40⁰,
- 8) dopuszcza się możliwość dodatkowego przełamania dachu budynku mieszkalnego celem objęcia połacią dachową budynku garażowego przyległego do domu,
- 9) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych,
- 10) poziom posadowienia parteru budynków nie wyższy niż 0.5 metra nad projektowany poziom terenu,
- 11) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki wszystkimi budynkami wynosi – max. 30 %,
- 12) minimalną powierzchnię zieleni – 30 % powierzchni całkowitej działki,
- 13) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 14) dopuszcza się wtórny podział na działki pod warunkiem, że każda działka będzie miała szerokość frontu nie mniejszą niż 20 m. oraz minimalną wielkość 1000 m²,
- 15) od istniejącej linii energetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązuje strefa wolna od zabudowy 7,5 m od osi przewodu w obie strony; niniejsze ustalenie przestaje obowiązywać w przypadku skablowania linii,

- 16) dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 402/2 dopuszcza się realizację zjazdu indywidualnego o szerokości min. 4,5 m, jako przestrzeni niepublicznych,
- 17) ze względu na położenie terenu w granicach ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego miasta Pniewy, wszelkie działania inwestycyjne, na podstawie przepisów szczególnych muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 6.

Dla terenów ogrodnictwa z usługami (ROM/U) ustala się:

- 1) funkcję podstawową terenu - ogrodnictwo z usługami,
- 2) lokalizację jednokondygnacyjnych budynków o funkcji usługowej, nie wnoszących zanieczyszczenia powietrza, hałasu i nie generujących nadmiernego ruchu samochodów dostawczych i ciężarowych,
- 3) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki wszystkimi budynkami wynosi – max. 60 %,
- 4) rozwiązanie dachów jako pochyle (dwu i wielospadowe), nachylenie połaci dachowych – 25^0 do 45^0 ,
- 5) zezwala się na stosowanie dachów płaskich, lub kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 6) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych,
- 7) projektowane obiekty kubaturowe winny nawiązywać pod względem architektonicznym i zastosowanych materiałów budowlanych do rozwiązań związanych z tradycją, a w szczególności winny harmonizować z otoczeniem i tłem tego terenu (zabudowa staromiejska),
- 8) zaleca się wprowadzenie nasadzeń drzew i krzewów zgodnie z warunkami siedliskowymi,
- 9) dopuszcza się prowadzenie sieci i lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
- 10) ze względu na położenie terenu w granicach ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu urbanistycznego miasta Pniewy, wszelkie działania inwestycyjne, na podstawie przepisów szczególnych muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 7.

Dla terenu usług z zielenią towarzyszącą (U1) ustala się:

- 1) główną funkcją terenu jest zabudowa usługowa ze znacznym udziałem zieleni towarzyszącej,
- 2) projektowane obiekty kubaturowe winny posiadać wysokie walory architektoniczne, nawiązując pod względem architektonicznym i zastosowanych materiałów budowlanych do rozwiązań związanych z tradycją, a w szczególności winny harmonizować z otoczeniem i tłem tego terenu,
- 3) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wg rysunku planu,
- 4) nieprzekraczalna powierzchnia zabudowy działki wszystkimi budynkami wynosi – max. 20 %,
- 5) maksymalna dopuszczalna wysokość budynków 1 kondygnacja z poddaszem użytkowym,
- 6) rozwiązanie dachów jako pochyle (dwu i wielospadowe), nachylenie połaci dachowych – 25^0 do 45^0 ,

- 7) zezwala się na stosowanie dachów kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 8) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych,
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 10) minimalny procent zieleni jako powierzchni biologicznie czynnej, drzewiastej i krzewiastej – 50%,
- 11) z uwagi na możliwość występowania niekorzystnych warunków geologiczno-gruntowych przed podjęciem prac inwestycyjnych należy przeprowadzić dodatkowe badania terenu,
- 12) wprowadza się zakaz wtórnych podziałów istniejących nieruchomości.

§ 8.

Wyznacza się tereny ogrodów z usługami (ZD/U), dla których ustala się:

- 1) główną funkcją terenu są ogrody działkowe,
- 2) dopuszcza się prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej,
- 3) projektowane obiekty usługowe winny posiadać wysokie walory architektoniczne, nawiązując pod względem architektonicznym i zastosowanych materiałów budowlanych do rozwiązań związanych z tradycją, a w szczególności winny harmonizować z otoczeniem i tłem tego terenu,
- 4) maksymalna dopuszczalna wysokość budynków I kondygnacja z poddaszem użytkowym,
- 5) rozwiązanie dachów jako pochyłe (dwu i wielospadowe), nachylenie połaci dachowych – 25^0 do 45^0 ,
- 6) zezwala się na stosowanie dachów kombinacji dachów płaskich i pochyłych pod warunkiem zapewnienia wysokich walorów architektonicznych projektowanych obiektów,
- 7) pokrycie dachów pochyłych dachówką ceramiczną, cementową lub innym pokryciem o podobnych walorach estetycznych,
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,
- 9) z uwagi na możliwość występowania niekorzystnych warunków geologiczno-gruntowych przed podjęciem prac inwestycyjnych należy przeprowadzić dodatkowe badania terenu,
- 10) dopuszcza się scalanie istniejących nieruchomości.

§ 9.

Wyznacza się tereny ogrodów (ZD), dla których ustala się:

Zachowanie istniejących ogrodów z zakazem lokalizacji zabudowy kubaturowej za wyjątkiem altan.

§ 10.

Dla terenów komunikacji ustala się:

1. Wyznacza się ciąg pieszo-jezdny, oznaczony na rysunku planu symbolem – KDX, o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, z wydzieloną jezdnią o szerokości min. 5 m i chodnikiem jednostronnym lub w układzie jednoprzestrzennym z innymi zabezpieczeniami ruchu pieszych (np. część piesza wydzielona innym kolorem nawierzchni).
2. Dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z potrzebami danej funkcji w ramach własnej posesji.

§ 11.

Obszar objęty planem znajduje się w granicach zabytkowego układu urbanistycznego miasta Pniewy, którego strefa jest chroniona na podstawie wpisu do rejestru zabytków – nr 2266A z dnia 30 grudnia 1992 r. Na rysunku planu oznaczono granicę ochrony konserwatorskiej. Na tyłach działek przy ul. Św. Wawrzyńca przebiegała dawna fosa.

W przypadku podjęcia prac ziemnych przez inwestora konieczne jest zlecenie rozpoznawczo-sondażowych badań wykopaliskowych oraz stałego nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego.

§ 12.

Z uwagi na możliwość występowania niekorzystnych warunków geologiczno-gruntowych przed podjęciem prac inwestycyjnych należy przeprowadzić dodatkowe badania terenu.

ROZDZIAŁ III

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

§ 13.

1. Ustala się obowiązek wykonania przyłączy do podstawowej sieci infrastruktury technicznej powiązanej z istniejącym systemem miejskim:
 - a) w zakresie sieci wodociągowej,
 - b) sieci kanalizacji sanitarnej, z zakazem realizacji zbiorników bezodpływowych (szamba),
 - c) sieci kanalizacji deszczowej – w projektowanym ciągu pieszo-jezdnym KDX kanalizacja deszczowa podłączona do istniejącej sieci w ul. Jeziornej lub w ul. Międzychodzkiej; wody opadowe z posesji należy zagospodarować we własnym zakresie bez naruszania interesu osób trzecich,
 - d) sieci energetycznej – zasilanie obszaru w energię elektryczną następować będzie z sieci miejskiej; szczegółowy sposób i zakres rozbudowy sieci określi Energetyka Poznańska S.A. na etapie realizacji poszczególnych przedsięwzięć inwestycyjnych,
 - e) sieci telefonicznej – docelowo skablowana podziemna; warunki techniczne przyłączenia do sieci określi firma telekomunikacyjna na etapie programowania i projektowania realizacyjnego,

- f) w zakresie sieci gazowej zgodnie z wymogami ustawy Prawo Energetyczne.
2. Zaleca się stosowanie do celów grzewczych paliw gazowych i płynnych, ogrzewania elektrycznego lub źródeł energii odnawialnej. Zakazuje się stosowania jako źródła ciepła takich paliw i urządzeń do ich spalania, które nie odpowiadają wymogom ochrony powietrza atmosferycznego.
3. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.
4. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów bytowych z posesji w sposób zgodny z gospodarką odpadową miasta.
5. Zakazuje się podłączania obiektów do istniejących sieci infrastruktury technicznej bez uzgodnienia z dysponentem sieci.

ROZDZIAŁ IV

Przepisy końcowe.

§ 16.

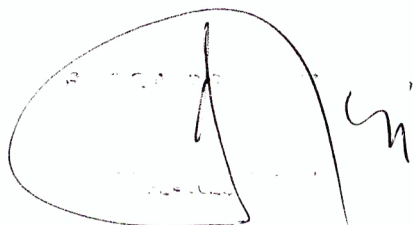
Dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w zmianie planu, ustala się 30 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Pniewy.

§ 19.

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



RADA MIEJSKA
62-045 Pniewy

Zgodność niniejszego odpisu
z oryginałem poświadczają się

4. MAR. 2004

Pniewy, dnia

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
Paweł Prętki

INSPEKTOR
Krystyna Korpik