

Uchwała Nr XLVIII/370/06

Rady Miejskiej Pniewy

z dnia 29 maja 2006r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Wronieckiej i Słowiańskiej w Pniewach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319), Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Wronieckiej i Słowiańskiej w Pniewach.

§ 2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1, są ustalenia będące treścią niniejszej uchwały.

§ 3. Załącznikami do planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1 : 1000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie wniesionych uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

Dział I Postanowienia ogólne.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pniewach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **funkcji terenu** - należy przez to rozumieć synonim przeznaczenia podstawowego;
- 5) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) **terenie** - należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zainwestowanej obiektami kubaturowymi do powierzchni działki, wyrażony w procentach;
- 8) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię w jakiej należy sytuować zabudowę, wyznaczoną w określonych planem odległościach, mierzonych od dominujących ścian budynków do granic działki z drogą, ciągiem pieszo-jezdnym lub innym elementem; obowiązek zachowania wyznaczonych planem linii zabudowy, nie dotyczy takich elementów budynków jak: okapy, gzymsy, balkony, galerie, werandy, przedsionki, tarasy lub schody zewnętrzne, pod warunkiem, że nie zostaną przeznaczone na cele mieszkalne; ponad to:
 - a) przez obowiązującą linię zabudowy należy rozumieć linię, przy której obowiązkowo należy sytuować zabudowę,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy określa najmniejszą odległość w jakiej można lokalizować zabudowę;
- 9) **działalności usługowej** - należy przez to rozumieć nieuciążliwą akustycznie działalność usługową i handlową o powierzchni sprzedaży poniżej 1000 m², określoną w przepisach;
- 10) **działalności gospodarczej** - należy przez to rozumieć działalność usługową, drobne rzemiosło, ogrodnictwo, itp.;
- 11) **modernizacji** - należy przez to rozumieć unowocześnienie, trwałe ulepszenie istniejącej zabudowy lub lokali w budynkach, polegające między innymi na: zmianie elewacji, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie, itp.
- 12) **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;
- 13) **dominującej kolorystyce elewacji** - należy przez to rozumieć wykończenie barwne powierzchni elementów budowlanych stanowiące nie mniej niż 30% całkowitej powierzchni elewacji budynku, nie licząc otworów okiennych i drzwiowych oraz powierzchni dachów;
- 14) **dominancie** - obiekt (budynek lub fragment budynku) o wysokich walorach architektonicznych i wysokości większej od obiektów otaczających, np. wieża;

§ 5. Użyte w planie określenia i nazewnictwo zostało oparte między innymi o następujące przepisy:

- 1) ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086 z późn. zm.);
- 2) ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016 z późn. zm.);

- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 4) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115, poz. 1229 z późn. zm.);
- 5) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.);
- 6) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.);
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. Nr 62, poz. 628 z późn. zm.);
- 8) ustawa z dnia 27 lipca 2001 r. o wprowadzeniu ustawy - Prawo ochrony środowiska, ustawy o odpadach oraz o zmianie niektórych ustaw (Dz.U. Nr 100, poz. 1085 z późn. zm.);
- 9) ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. Nr 132, poz. 622 z późn. zm.);
- 10) ustawa z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz.U. z 2002 r. Nr 147, poz. 1229);
- 11) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz.U. z 2003 r. Nr 121, poz. 1138);
- 12) ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004 r. Dz.U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.);
- 13) rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 16 czerwca 2003 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz.U. Nr 121, poz. 1139);
- 14) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 10 listopada 2004 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie budowli i budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U. Nr 249, poz. 2500);
- 15) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. Nr 254, poz. 2573 z późn. zm.).

§ 6. 1. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu na obszarze objętym planem.

2. Zakres ustaleń planu wynika z uchwały Rady Miejskiej w Pniewach z dnia 25 lutego 2004 r. Nr XV/145/04 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

3. Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pniewy, przyjętego uchwałą Nr XV/154/99 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29 grudnia 1999 r.

§ 7. 1. Planem objęto obszar o powierzchni około 23,50 ha.

2. Obszar, o którym mowa w ust. 1, położony jest w północnej części miasta, przy drodze wojewódzkiej, prowadzącej m.in. do Wroniek i Szamotuł. Położony jest w sąsiedztwie ul. Polnej, ul. Wronieckiej, ul. Ks. Maciejewskiego, ul. Słowiańskiej oraz ul. Różanej.

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

Dział II **Ustalenia szczegółowe.**

Rozdział 1 **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.**

§ 9. Na obszarze planu ustala się podstawowe przeznaczenie:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, teren oznaczony na rysunku symbolem **MW**;
- 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, teren oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**;
- 4) ulice dojazdowe, tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD**;
- 5) ciąg pieszo-jezdny, teren oznaczony na rysunku planu symbolem **Kxx**;
- 6) ciągi piesze, tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **Kx**;
- 7) zieleń urządzone, teren oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 8) zieleń izolacyjna, tereny oznaczone na rysunku symbolem **1ZI, 2ZI**;
- 9) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**.

§ 10. 1. Ustala się, że na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**, zabudowa mieszkaniowa stanowi funkcję podstawową, a działalność usługowa stanowi przeznaczenie dopuszczalne, w rozumieniu § 4 pkt. 9 uchwały.

2. Na terenach **1MN, 3MN, 6MN** oraz **9MN**, na działkach leżących przy ul. Wronieckiej, dopuszcza się utrzymanie istniejącej działalności gospodarczej, z możliwością jej rozwoju, pod warunkiem zachowania ustaleń planu, w szczególności § 16.

§ 11. Na terenie **MN/U** dopuszcza się realizację wyłącznie działalności usługowej, rozumianej zgodnie z § 4 pkt. 9, bez konieczności realizacji funkcji mieszkaniowej.

§ 12. Linia ciągłą oznaczono na rysunku linię rozgraniczającą tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania określonych w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 13. 1. Na obszarze planu ustala się zachowanie zasad kształtowania ładu przestrzennego, w tym w szczególności ustaleń Rozdz. 6.

2. Ustala się, że różnice w parametrach zabudowy, odnoszące się do: wysokości zabudowy oraz kąta nachylenia połaci dachowych, nie mogą odbiegać więcej niż o 5% wartości określonych w planie.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 14. Na obszarze objętym planem należy zapobiegać i przeciwdziałać zmianom powierzchni ziemi, w tym celu należy nie dopuszczać do niszczenia lub uszkodzania powierzchni ziemi, gleby i rzeźby terenu, poprzez niekorzystne przekształcanie ich budowy oraz niewłaściwe zbieranie odpadów oraz odprowadzanie ścieków.

§ 15. Na obszarze objętym planem ustala się wyposażenie każdej nieruchomości w odpowiednio przygotowane miejsca do zbierania odpadów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 16. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które zostały zaklasyfikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Plan dopuszcza modernizację obiektów i urządzeń określonych w ust. 1, o ile nie spowoduje to wzrostu uciążliwości, o których mowa w § 18.

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

§ 18. Uciążliwości dla środowiska powodowane np. przez hałas, wibracje, zakłócenia elektroenergetyczne, promieniowanie i inne, nie mogą wykraczać poza granice nieruchomości zajmowanej przez inwestycje je wywołujące.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 19. Na terenie objętym planem ochronie konserwatorskiej podlegają zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

§ 20. Wszelkie prace ziemne wymagają badań archeologicznych w zakresie uzgodnionym z właściwymi służbami ochrony zabytków.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 21. Na obszarze objętym planem wyznacza się tereny publiczne, którymi są ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD**, ciąg pieszo-jezdny **Kxx**, ciągi piesze, **Kx**, oraz teren zieleni urządzonej **ZP**.

§ 22. Linie rozgraniczające terenów publicznych zostały oznaczone zgodnie z zasadą określoną w § 12, wymagane jest zachowanie ustaleń §§ 46 i 47.

Rozdział 6

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

§ 23. 1. Ustala się, że na terenach oznaczonych symbolem **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**, zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów oraz następujących warunków:

- 1) budynki mieszkalne wolnostojące, z zastrzeżeniem § 25 ust. 3;
- 2) wysokość zabudowy: do II kondygnacji, rozumianych jako budynek parterowy z poddaszem użytkowym lub do **10,50 m** licząc od poziomu terenu do kalenicy;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **MN/U** ustala się realizację zabudowy do III kondygnacji, dopuszcza się podpiwniczenie, ponad to dopuszcza się realizację dominant architektonicznych, rozumianych zgodnie z § 4 pkt. 14, o wysokości do 12 m.

§ 24. 1. Na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** i **MN/U** ustala się dachy dwuspadowe, dopuszcza się dachy wielospadowe, przy czym na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN** budynki sytuować, główną kalenicą bryły, równoległą do frontu działki.

2. Ustala się kąt nachylenia głównych połaci dachowych:

- 1) dla zabudowy na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**: od **30°** do **45°**;
- 2) dla zabudowy na terenie **MN/U**: od **18°** do **45°**.

3. Na obszarze objętym planem ustala się stosowanie pokryć z dachówki lub materiałów dachówko-podobnych.

4. Plan dopuszcza realizację kafrów dachowych lub innych koniecznych elementów, o innym kącie nachylenia niż określone w ust. 2, o ile będzie to podyktowane wymogami konstrukcji lub względami funkcjonalnymi pomieszczeń.

5. Plan dopuszcza realizację tarasów, w ramach powierzchni przykryć dachowych, pod warunkiem nie przekroczenia 15% powierzchni zabudowy budynku jednorodzinnego.

§ 25. 1. Budynki garażowe realizować jako dobudowane lub wbudowane do budynku mieszkalnego; dopuszcza się wolno stojące budynki garażowe, pod warunkiem zachowania jednolitego stylu architektonicznego z budynkiem mieszkalnym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Dla garaży i innych budynków wolnostojących dopuszcza się kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 25° do 45° .

3. Dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych i gospodarczych w granicach działek.

§ 26. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **MW** ustala się utrzymanie istniejącej zabudowy, dopuszcza się jej modernizację, przy czym dla przebudowy, nadbudowy oraz rozbudowy odpowiednio zastosować warunki określone w ust. 2.

2. Dopuszcza się realizację maksymalnie dwóch budynków wielorodzinnych. Dla nowej zabudowy wielorodzinnej ustala się:

- 1) wysokość budynków: do III kondygnacji;
- 2) dopuszcza się podpiwniczenie w części lub pod całością budynku mieszkalnego;
- 3) nachylenie głównych połaci dachowych: od 30° do 45° , przy czym:
 - a) ustala się realizację dachów wielospadowych, dopuszcza się dachy mansardowe, wówczas określone kąty nachylenia nie mają zastosowania,
 - b) dopuszcza się realizację kafrów dachowych o innym kącie nachylenia niż połać dachowa, przy czym łączna długość kafrów nie może być większa niż 50% długości okapu; dopuszcza się doświetlenie pomieszczeń przy pomocy okien połaciowych,
 - c) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówko-podobnym.

§ 27. Na terenie **MW** ustala się powierzchnię biologicznie czynną min. **25%** powierzchni terenu.

§ 28. Planem ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy: zgodnie z § 4 pkt. 8 oraz z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Wskaźnik intensywności zabudowy terenów **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN**, **8MN**, **9MN**, **10MN** do **30%** i **MN/U** do **40%**.

2. Dla **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i MN/U** ustala się powierzchnie terenów biologicznie czynną: **od 25%** powierzchni działki.

§ 30. Jeżeli na terenie **ZP** będą realizowane budynki, zgodnie z §§ 35 i 36, wówczas ustala się, że zabudowę należy kształtować w sposób zapewniający zachowanie przepisów oraz następujących warunków:

- 1) zabudowa parterowa;
- 2) forma i kształt dachu będą wynikały z potrzeb użytkowych budynku.

§ 31. Dla terenu **ZP** ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: do **15%**, w tym stałych obiektów kubaturowych do **5%**.

§ 32. 1. Na obszarze planu ustala się stosowanie dominujących kolorów elewacji:

- 1) biele i pochodne;
- 2) żółcie i pochodne;
- 3) popiele i pochodne;
- 4) beże i pochodne.

2. Zezwala się na stosowanie bez ograniczeń naturalnych kolorów materiałów budowlanych, o ile barwa nie będzie zmieniana powłokami malarskimi, tynkarskimi bądź innymi, zakrywającymi naturalny kolor materiału.

Rozdział 7

Granice i sposoby 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.

§ 33. Ochronie podlegają:

- 1) zewidencjonowane stanowiska archeologiczne, o których mowa w § 19;
- 2) istniejące urządzenia podziemne;
- 3) teren stacji uzdatniania wody znajdujący się poza niniejszym opracowaniem.

Rozdział 8

**Szczegółowe zasady i warunki scalania
i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

§ 34. 1. Z zastrzeżeniem ust. 2, na obszarze objętym planem ustala się wydzielenie działek zgodnie z rysunkiem planu.

2. Plan dopuszcza zmiany, określonych rysunkiem, powierzchni i układu granic działek, które mają charakter postulowany, jednak powstałe po podziale nieruchomości:

- 1) nie mogą być mniejsze niż: w zabudowie bliźniaczej **320,0 m²** oraz **500,0 m²** w zabudowie wolnostojącej;
- 2) muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej;
- 3) granice będą prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego;
- 4) min. szerokość frontu działki: **12,00 m** w zabudowie bliźniaczej oraz **18,00 m** w zabudowie wolnostojącej.

Rozdział 9

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 35. 1. Na terenie zieleni urządzonej **ZP** ustala się zagospodarowanie zielenią typu parkowego w trzech piętrach. Zakazuje się kanalizowania rowu. Ponad to ustala się zagospodarowanie w zależności od potrzeb, przy czym dopuszcza się obiekty kubaturowe realizowane zgodnie z §§ 30 i 31, urządzenia i obiekty związane ze sportem i rekreacją, np. ścieżki spacerowe, rowerowe, „górką saneczkową”, kryta strzelnica, kręgielnia, miejsce na lodowisko, zespoły kortów tenisowych; boiska sportowe.

2. Dopuszcza się realizację stawu, instalacji i urządzeń technicznych oraz dróg wewnętrznych, parkingów i placów postojowych służących obsłudze komunikacyjnej terenu **ZP**, przy czym konstrukcja nawierzchni musi charakteryzować się odpowiednią nośnością, trwałością, równością i odpornością na deformacje spowodowane punktowymi obciążeniami statycznymi.

3. Powierzchnia biologicznie czynna terenu **ZP**: od **50%** powierzchni działki.

§ 36. Na terenie **ZP** przed podjęciem prac budowlanych należy wykonać badania geotechniczne określające warunki posadowienia budynków.

§ 37. Na terenie oznaczonym symbolem **ZP** ustala się zakaz zabudowy mieszkaniowej.

§ 38. 1. Na terenach zieleni izolacyjnej **ZI** ustala się realizację nasadzeń zielenią w trzech piętrach oraz zakazuje się zabudowy.

2. Na terenie zieleni izolacyjnej, oznaczonym na rysunku symbolem **1ZI**, dopuszcza się realizację drogi dojazdowej biegnącej do terenów sąsiednich, leżących poza granicami planu.

§ 39. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania nowych budynków inwentarskich oraz innych obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolniczą, dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z ogrodnictwem.

2. Zakazuje się realizacji pełnych lub prefabrykowanych (betonowych) ogrodzeń.

§ 40. 1. W ramach poszczególnych działek dopuszcza się realizację indywidualnych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz małej architektury.

2. Na terenie **MW** ustala się realizację placu zabaw, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz dopuszcza się obiekty, o których mowa w ust. 1.

§ 41. Na obszarze objętym planem, w ramach nieruchomości, należy wyznaczyć miejsca postojowe o nawierzchni utwardzonej i wymiarach zgodnych z przepisami, w ilości :

- 1) na terenach **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN**, na każdą działkę min. 1 miejsce;
- 2) na terenie **MN/U**:
 - a) min. 1 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, lub
 - b) min. 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni usługowej;
- 3) na terenie **MW**: min. 1 miejsce postojowe na mieszkanie.

§ 42. Ustala się obowiązek zapewnienia dostępu w celach konserwacyjnych, właściwym służbom, do istniejących podziemnych urządzeń.

§ 43. Ustala się obowiązek zachowania bezpiecznych, wynikających z przepisów, odległości od urządzeń podziemnych, w szczególności od kanalizacji deszczowej.

§ 44. 1. Na obszarze objętym planem ustala się obowiązek skanalizowania istniejącego rowu w części, która znajduje się liniach rozgraniczających ulic **KD**.

2. Dopuszcza się skanalizowanie rowu na terenach zabudowy mieszkaniowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Rozdział 10

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

§ 45. Obsługę komunikacyjną ustala się z istniejących ulic oraz za pośrednictwem nowo wydzielonych ulic dojazdowych **KD** oraz ciągu pieszo-jezdnego **Kxx**, przy zachowaniu przepisów oraz następujących warunków.

- 1) ustala się realizację utwardzonej nawierzchni o szerokości min. **4,50 m** oraz w miarę możliwości chodników;
- 2) przy projektowaniu oraz realizacji nawierzchni zjazdów zachować spadki podłużne i poprzeczne w oparciu o przepisy prawa;

- 3) przy zjazdach publicznych oraz indywidualnych na poszczególne posesje zachować odpowiednie, wynikające z przepisów, pola widoczności;
- 4) włączenie zjazdów, o których mowa wyżej, do ulic musi być prowadzone pod kątem prostym lub zbliżonym do prostego, zapewnić ciągłości odwodnienia zjazdów wzdłuż ulic.

§ 46. Na terenie objętym planem wyznacza się ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD, 7KD, 8KD, 9KD, 10KD**, dla których ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) dla **1KD** - **od 11,50 m do 12,00 m**,
 - b) dla **2KD** - **10,00 m**,
 - c) dla **3KD** - **12,00 m**, przy czym ustala się zakończenie placem do zawracania, który należy wykonać zgodnie z rysunkiem planu i obowiązującymi przepisami prawa,
 - d) dla **4KD** - **od 5,90 m do 15,00 m** - po śladzie istniejącej ul. Słowiańskiej, z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) dla **5KD** - **10,00 m**,
 - f) dla **6KD** - **od 9,00 m do 10,00 m**, przy ustala się zakończenie placem do zawracania, który należy wykonać zgodnie z rysunkiem planu i obowiązującymi przepisami prawa,
 - g) dla **7KD** - **10,00 m**,
 - h) dla **8KD** - po śladzie istniejącej drogi, **od 6,00 m do 12,00 m**,
 - i) dla **9KD** - **15 m**;
 - j) dla **10KD** - **10,00 m**;
- 2) jezdnię o utwardzonej nawierzchni i szerokości min. **zgodnie z przepisami prawa**;
- 3) możliwość wyznaczenia miejsc postojowych w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych;
- 4) pozostałe parametry realizować przy zachowaniu warunków określonych w § 45.

§ 47. Na terenie objętym planem utrzymuje się istniejący ciąg pieszo-jezdny **Kxx**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej szerokości w liniach rozgraniczających: **4,5 m**, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) realizację pieszo - jezdni o utwardzonej nawierzchni;
- 3) pozostałe parametry realizować przy zachowaniu warunków określonych w § 45.

Rozdział 12
Granice obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji.

Nie ustala się.

Dział III
Przepisy końcowe.

§ 50. Plan zachowuje ważność, również wtedy jeśli nastąpi zmiana lub nowelizacja któregokolwiek z wymienionych w § 5 przepisów, chyba że z ich treści będzie wynikał obowiązek dokonania zmiany.

§ 51. 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 %.

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Pniewy.

§ 53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

§ 48. Na terenie objętym planem wyznacza się ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu symbolem **Kx**, dla których ustala się szerokość w linach rozgraniczających **4 m**. Pozostałe parametry realizować przy zachowaniu przepisów prawa.

§ 49. 1. Ustala się korzystanie z istniejącej infrastruktury technicznej oraz nowo realizowanej w liniach rozgraniczających ulic dojazdowych, ciągu pieszo-jezdnego oraz sąsiednich dróg, leżących poza granicami planu, przy zachowaniu przepisów prawa oraz następujących warunków:

1) **ścieki sanitarne**: do sieci kanalizacyjnej;

2) **wody deszczowe**:

a) z powierzchni komunikacyjnych do miejskiej z sieci kanalizacji deszczowej lub do istniejących rowów, z zastrzeżeniem lit. e,

b) z dachów do chłonnych studzienek lub do kanalizacji deszczowej,

c) dopuszcza się retencję wody deszczowej w oczkach wodnych,

d) zakazuje się powierzchniowego odprowadzania wód deszczowych poza granice nieruchomości,

e) zakazuje się odprowadzania ścieków deszczowych nie podczyszczonych do cieków lub do innego odbiornika;

3) **zaopatrzenie w wodę, w tym do celów przeciwpożarowych**: z komunalnej sieci wodociągowej;

4) **urządzenia elektroenergetyczne**:

a) z istniejących urządzeń elektroenergetycznych i nowo projektowanych na terenie **EE**,

b) dopuszcza się przeniesienie trafostacji w inne miejsce niż przewiduje plan, po wcześniejszym uzgodnieniu z dysponentem sieci energetycznej;

5) **zaopatrzenie w ciepło**: przy ogrzewaniu budynków zastosować źródła energii o ograniczonej emisji, np. gaz, olej opałowy; plan dopuszcza wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;

6) **inne elementy uzbrojenia**: na warunkach określonych w przepisach.

2. Przed realizacją zagospodarowania, w miejscach kolizji z istniejącą infrastrukturą techniczną, ustala się obowiązek przełożenia urządzeń, po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwymi zarządcami sieci.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Nie ustala się.

**Uzasadnienie
do uchwały Nr XLVIII/370/06
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 29 maja 2006 r.**

Na podstawie uchwały Nr XV/145/03 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 25 lutego 2004 r. przystąpiono do sporządzenia i uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Wronieckiej i Słowiańskiej w Pniewach.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) została przeprowadzona procedura sporządzania planu miejscowego. Wnioski do planu miejscowego były przyjmowane w terminie od 17 maja do dnia 8 czerwca 2004 r., o czym poinformowano ogłoszeniem w gazecie „Dzień Szamotulski” oraz obwieszczeniem, wywieszonym na tablicy ogłoszeń Urzędu. Odpowiednie organy zawiadomiono pismami z dnia 5 maja 2004 r. W dniu 12 października 2005 r. projekt planu został zaopiniowany przez Gminną Komisję Urbanistyczną w Pniewach. Kolejny etap procedury, uzgadnianie projektu planu miało miejsce w terminie od 9 do 30 stycznia 2006r. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 lutego do 6 marca 2006 r. Uwagi przyjmowano do 20 marca 2006r. W trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się 2 marca 2006 r., wniesione zostały 4 uwagi. W dniu 8 marca Burmistrz Gminy Pniewy podjął rozstrzygnięcie, w którym podtrzymał ustalenia z dyskusji publicznej przyjmujące trzy uwagi. Natomiast ze względu na istniejące zagospodarowanie, na działce nr ewid. 84/6, uwaga dotycząca przedłużenia projektowanej ulicy 6KD do ulicy 9KD nie została uwzględniona. O podjętym rozstrzygnięciu, zainteresowani zostali poinformowani, pismami z dnia 29 marca 2006r. Równocześnie, zgodnie z podjętym rozstrzygnięciem, projekt planu został poprawiony. Ponieważ były to zmiany, które nie wprowadzały nowych elementów w zagospodarowaniu oraz nie zwiększały intensywności zagospodarowania, odstąpiono od ponowienia procedury planistycznej.

Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Pniewy, przyjętego uchwałą Nr XV/154/99 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29 grudnia 1999 r.

Zakres ustaleń planu wynika m.in. z uchwały Nr XV/145/03 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 25 lutego 2004 r. o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu. Ponieważ w niniejszym planie wystąpiła potrzeba ustalenia szczegółowych zasad i warunków podziału nieruchomości, poszerzono katalog ustaleń, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 8 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na obszarze objętym opracowaniem występują grunty rolne kl. IV. Jednak teren ten nie wymagał zgody na zmianę przeznaczenia, gdyż uzyskał ją w trakcie procedury

sporządzania miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, który to plan zgodnie z ww. ustawą z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stracił ważność z dniem 31 grudnia 2003 r.

Wobec wyczerpania - przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - procedury, przedłożono Radzie Miejskiej Pniewy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Wronieckiej i Słowiańskiej w Pniewach, do uchwalenia.

Załącznik nr 2
do uchwały XLVIII/370/06
Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29 maja 2006r.

Rozstrzygnięcie wniesionych uwag do projektu planu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w rejonie ul. Wronieckiej i Słowiańskiej w Pniewach, został zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 14 lutego do 6 marca 2006 r.

W trakcie dyskusji publicznej, która odbyła się 2 marca 2006 r., wniesione zostały cztery uwagi. W dniu 8 marca Burmistrz Gminy Pniewy podjął rozstrzygnięcie, w którym podtrzymał ustalenia z dyskusji publicznej przyjmując trzy uwagi.

W ustawowym terminie przyjmowania uwag, tj. do 20 marca 2006 r., nie wniesiono nowych.

W oparciu o art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Miejska Pniewy podejmuje rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionej uwagi:

Ze względu na istniejące, na działce nr ewid. 84/6, zagospodarowanie, uwaga wniesiona przez Pana Bogdana Janaszkiwicza, a dotycząca przedłużenia projektowanej ulicy 6KD do ulicy 9KD nie może zostać uwzględniona.

W związku powyższym, Rada Miejska Pniewy podejmuje rozstrzygnięcie o odrzuceniu uwagi wniesionej przez Pana Bogdana Janaszkiwicza.

Załącznik nr 3
do uchwały XLVIII/370/06
Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29 maja 2006r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie,
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska Pniewy, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

1. ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.);
 2. ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.);
 3. ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.);
 4. ustawę z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2003 r. Dz.U. Nr 153, poz. 1504 z późn. zm.);
 5. prognozę skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu;
- oraz ustalenia planu, rozstrzyga się, co następuje:

§ 1 Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. 1 ww. ustawy o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

§ 2. Środki na realizację infrastruktury technicznej Gmina może uzyskać z wykorzystaniem następujących źródeł finansowania:

- dochody własne gminy,
- fundusze strukturalne z Unii Europejskiej,
- dotacje,
- pożyczki preferencyjne,
- opłaty adiacenckie ponoszone przez właścicieli.

§ 3. 1. Skutki finansowe wynikające z realizacji postanowień projektu planu mogą obciążać budżet Gminy Pniewy w zakresie rozbudowy istniejących sieci wodociągowej i kanaliza-

cyjnej. Natomiast koszt budowy samych przyłączy należeć będzie do inwestorów indywidualnych.

2. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji energii elektrycznej, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2003 r. Dz.U. nr 153, poz. 1504 z późn. zm.) i nie będą obciążały budżetu Gminy.

3. Zaopatrzenie w ciepło jest obowiązkiem inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie porozumienie z właściwym dysponentem sieci, zgodnie z ww. ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne.

§ 4. 1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem odbywać się będzie z istniejących oraz nowo projektowanych ulic i ciągu pieszo-jezdnego. Koszty związane z wydzieleniem nowych dróg, w tym z ewentualnym wykupem gruntów, oraz z urządzeniem ulic, będą obciążać budżet Gminny, w momencie ich realizacji.

2. Procedura związana z wykupem gruntów będzie wynikała z przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity z 2004r. Dz.U. Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.).

3. Realizacja indywidualnych zjazdów należy do zadań inwestora.