

UCHWAŁA NR XXXVI/242/09
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY

z dnia 29 kwietnia 2009 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
aktywizacji gospodarczej w Pniewach między ulicą Poznańską a obwodnicą miasta.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 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, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458) oraz art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, 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, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413), Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Pniewach między ulicą Poznańską a obwodnicą miasta, przyjętego uchwałą nr XLVIII/371/06 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29 maja 2006r (Dz.Urz.Woj. Wlkp. Nr 112, poz. 2762), po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje obszar działki nr 2044 o powierzchni ok. 2,45 ha, położonej w miejscowości Pniewy przy ul. Turowskiej.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Pniewach między ulicą Poznańską a obwodnicą miasta - dla działki nr ewid. 2044, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały
4. Granice obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

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

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie pochylenia symetrycznych względem kalenicy połaci dachowych do 35°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

- 4) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której muszą się znajdować ściany frontowe budynków, z zastrzeżeniem §8 ust 1 pkt 2;
- 5) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej od strony ulic wynosi najwyżej 30%;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej
- 7) **powierzchni zieleni** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni biologicznie czynnych, pokrytych roślinnością trawiastą, zakrzewionych, zadrzewionych lub urządzonych jako oczka wodne;
- 8) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej, edukacji ekologicznej, itp.;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe;
- 12) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 13) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa lub krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami jego szaty roślinnej;
- 14) **zieleni izolacyjno- krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami 1MN, 2MN
- 2) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku symbolem KD-D,
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem KDW.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, a w tym:

- 1) reklam przesłaniających istotne elementy i detale architektoniczne elewacji budynków,

- 2) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
- 3) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi
- 3) selektywne gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie każdej posesji oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami;
- 4) wykorzystanie nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas procesów budowlanych w granicach planu, dla ukształtowania terenów zieleni na obszarze planu lub usuwanie ich na miejsce wskazane przez odpowiednie służby miejskie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 6) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków zimozielonych akceptujących warunki środowiska zurbanizowanego, w ilości co najmniej 50% nasadzeń na działce;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie 1MN, 2MN poprzez powierzchniowe odprowadzanie do gruntu w granicach nieruchomości;
- 8) nakaz w przypadku naruszenia urządzeń melioracyjnych bezzwłocznego odtworzenia lub przebudowania przeciętych ciągów w sposób gwarantujący ich dalszą eksploatację, w uzgodnieniu z właściwym terenowo organem administracji rządowej i samorządowej;
- 9) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami 1MN, 2MN dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, uzgodnienie z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Poznaniu wszelkich inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowywaniem przedmiotowego terenu a wymagających prac ziemnych, celem określenia obowiązującego inwestora zakresu badań archeologicznych jeżeli jest on wymagany przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury wykonanych z drewna, cegły ceramicznej lub kamienia.

§ 8.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami 1MN, 2MN, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) dla działek w strefie oznaczonej symbolem „a” na odcinku obowiązującej linii zabudowy dopuszcza się sytuowanie na linii ściany frontowej budynku jednym wierzchołkiem;
- 3) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym lub wolnostojącym;
- 4) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku lub segmentu mieszkalnego;
- 5) lokalizacja garażu jako wbudowanego, przylegającego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego o powierzchni nie większej niż 40m^2 ;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki;
- 7) minimalna powierzchnia zieleni – 40% powierzchni działki;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego – 9,5 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego – 8 m;
- 9) stosowanie dachów stromych albo płaskich;
- 10) stosowanie dachów, stromych dla działek położonych przy ul. Turowskiej;
- 11) w przypadku przekrycia budynku dachem stromym stosowanie jednakowego nachylenia połaci dachowych do 35° , z wyłączeniem wymienionych w pkt 12;
- 12) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 13) w przypadku dachu stromego pokrycie – blacha, dachówka lub materiał dachówkopodobny;
- 14) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony drogi – nie więcej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie ogrodzenia ażurowe,
 - b) nie wymienionego w lit. a – nie więcej niż 1,80 m;
- 15) w zakresie zasad podziału działek minimalna szerokość frontu wynosi dla:
 - a) zabudowy bliźniaczej – 13 m,
 - b) zabudowy wolnostojącej – 18 m;
- 16) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 750m^2 dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 500m^2 dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej;
- 17) dopuszcza się podział na działki zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 18) zapewnienie co najmniej dwóch stanowisk postojowych na działce;
- 19) obsługa komunikacyjna z terenu KD- D;
- 20) zachowanie strefy zieleni i infrastruktury określonej na rysunku jako wolnej od zabudowy i utwardzenia oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 21) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej nasłupowej w strefie infrastruktury technicznej od strony ul. Turowskiej;
 - 22) nakaz skablowania lub przełożenia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych w tereny dróg przed przystąpieniem do realizacji zabudowy mieszkaniowej na działkach, na których występuje kolizja;
 - 23) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldu o powierzchni do 1 m²;
 - 24) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru tablic informacyjnych o łącznej powierzchni do 1 m².
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 15-17 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji reklam i stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 9.

1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-D, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
- 1) klasę dojazdową;
 - 2) dopuszczenie sytuowania pieszo-jezdni o szerokości min. 6,0 m;
 - 3) dopuszczenie sytuowania chodnika o szerokości co najmniej 2,0m;
 - 4) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalony w pkt 2 i 3 elementów infrastruktury transportowej, w tym poszerzenia jezdni, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowej nasłupowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1. zakazuje się wyznaczania stanowisk postojowych.

§ 10.

1. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW, ustala się:
- 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości min. 4,5 m;
 - 2) stosowanie nawierzchni przepuszczalnych;
 - 3) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalony pkt 1 elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej nasłupowej.

§ 11. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także

narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 12. W planie:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zachowanie strefy wolnej od zabudowy przeznaczonej na prowadzenie infrastruktury technicznej.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań jezdni drogi publicznej, wewnętrznej i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie zmiany geometrii i rozmieszczenia: pieszojezdni, jezdni i chodnika pod warunkiem zachowania przepisów, zasad wiedzy technicznej oraz wymaganych planem elementów i ich minimalnych parametrów;
- 5) dopuszczenie rozbudowy i przebudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 7) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z istniejącej sieci wodociągowej;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenu KD-D i KDW do sieci kanalizacji deszczowej lub drenażu kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 10) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych z charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz wykorzystanie alternatywnych źródeł energii;
- 11) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 12) dopuszczenie retencjonowania wód opadowych i roztopowych, z możliwością ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych w obszarze własnej działki;
- 13) dopuszczenie usunięcia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

14) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych.

§ 15. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, do czasu ich zagospodarowania zgodnego z uchwałą.

§ 16. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Podpisy:

Przewodniczący Rady Miejskiej Pniewy Paweł Prętki

RADA MIEJSKA

62-045 Pniewy

Zgodność niniejszego odpisu
z oryginałem poświadczają się

Pniewy, dnia ...05. MAJ. 2009...

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

Paweł Prętki

MŁODSZY INSPEKTOR

Magda Balcer

RADCA PRAWNY

mgr Roman Jan Hojan
Pz 1028