

**UCHWAŁA NR LI/321/10
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia 29 kwietnia 2010r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
aktywizacji gospodarczej przy ul. Poznańskiej w Pniewach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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 z późn. zm.) Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Poznańskiej w Pniewach dla działek o nr geod. 1891/1, 1891/2, 1891/3, 1891/4, 1891/5, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Poznańskiej w Pniewach, 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.
3. Granicę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którą określa załącznik nr 1 do uchwały – ze względu na czytelność, odsunięto o 2 m w skali opracowania planu od rzeczywistej granicy, określonej liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 2

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **aktywizacji gospodarczej** - należy przez to rozumieć działalność związaną z budową techniczną - produkcyjną i usługową, określoną w przepisach szczególnych i odrębnych;
- 2) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;

- 5) **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;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą uchwałę;
- 7) **terenach komunikacji** - należy przez to rozumieć drogę publiczną i wewnętrzną;
- 8) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej Pniewy;
- 9) **uciążliwości dla środowiska** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska lub je degradujące, powodujące przekraczanie standardów jakości środowiska, ustalone w przepisach odrębnych;
- 10) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem oraz pnącza, byliny, trawy.

§ 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy techniczno- produkcyjnej, oznaczone na rysunku symbolami **1P, 2P**;
- 2) teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku symbolem **IT**;
- 3) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku symbolami **KD-Z, KD-D**;
- 4) teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku symbolem **KDW**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków i charakter architektoniczny nowej zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w § 8 ust 1;
- 2) jednakowe kształtowanie dachów w granicach danego terenu zgodnie z § 8 ust 1 pkt.12;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic oraz innych tablic reklamowych za wyjątkiem pasa drogowego dróg publicznych;
- 4) zakaz sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, nie związanych lub kolidujących z planowaną funkcją terenu.

§ 5

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

- 1) ograniczenie oddziaływania tymczasowych źródeł hałasu do granic terenu, na którym się znajdują;
- 2) ochronę i rewitalizację zadrzewień występujących na obszarze planu;
- 3) zachowanie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenach **1P, 2P** zgodnie z wskaźnikami określonymi w § 8 ust 1 pkt. 5;
- 4) zachowanie istniejących użytków leśnych zgodnie z § 8 ust 1 pkt. 6;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

- 6) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków zimozielonych akceptujących warunki środowiska zurbanizowanego, w ilości co najmniej 50% nasadzeń na działce;
- 7) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz usuwanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 9) 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.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu a wymagających prac ziemnych. Inwestor powinien uzyskać pozwolenie na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 7

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

1. Ustala się możliwość wprowadzania nowych zadrzewień i zakrzewień o wąskim systemie ukorzenienia na terenach **IT**, **KD-Z**, **KD-D**.
2. Ustala się kształtowanie bezpiecznej przestrzeni publicznej z zachowaniem dostępności wizualnej, właściwego oświetlenia terenu oraz zastosowanie trwałych i estetycznych elementów urządzenia ulicy i dróg wewnętrznych.

§ 8

1. Na terenach zabudowy techniczno - produkcyjnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1P**, **2P** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, budowli i instalacji przemysłowych a także infrastruktura techniczna i komunikacyjna;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej nie kolidującej z przeznaczeniem określonym w pkt. 1;
 - 3) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych w planie;
 - 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) zachowanie na terenie **2P** obszarów użytków leśnych wydzielonych liniami rozgraniczającymi jako tereny o różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem, które stanowić mogą minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce;
 - 7) zachowanie terenu wolnego od zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku strefy zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym ze względu na trudne warunki gruntowe;
 - 8) maksymalna wysokość budynków - 15 m;

- 9) dopuszczenie lokalizacji budynku magazynu wysokiego składowania o maksymalnej wysokości 25m w minimalnej odległości 150m od południowej linii rozgraniczającej terenu **1P**;
 - 10) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych o wys. od 25 do 65m przy czym łączna powierzchnia tych urządzeń stanowić może nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy o której mowa w pkt 4;
 - 11) zgłaszanie do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Powietrznych RP wszelkich obiektów o wysokości równej i większej jak 50 m npt. przed wydaniem pozwolenia na budowę;
 - 12) stosowanie wszelkich form dachów, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 20°;
 - 13) obowiązek zastosowania rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych w obiektach, ze szczególnym uwzględnieniem elewacji budynków od strony ul. Poznańskiej;
 - 14) obowiązek wyposażenia w system kanalizacji deszczowej wszelkich parkingów, placów i dojazdów posiadających utwardzone nawierzchnie przy czym w przypadku nawierzchni nieutwardzonej należy zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
 - 15) ogrodzenie ażurowe, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 1,8 m, uzupełnione pnączami lub żywopłotem;
 - 16) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, wolnostojących lub wbudowanych w budynki z zastrzeżeniem §16 ust.1 pkt 8;
 - 17) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych, w granicach działki budowlanej:
 - a) co najmniej 3 stanowiska postojowe na 100m² powierzchni użytkowej obiektów biurowo-administracyjnych,
 - b) co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów przemysłowych,
 - c) co najmniej 2 stanowiska postoju dla samochodów ciężarowych na 1000 m² powierzchni magazynowej w obiektach budowlanych, przy czym dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczna liczba stanowisk postojowych wynikająca z ww. normatywu parkingowego;
 - 18) obsługa komunikacyjna zjazdami z terenów dróg publicznych i wewnętrznych oraz terenu **IT**.
2. Dla terenów **1P, 2P** ustala się następujące zasady podziału:
- 1) kształtowanie granic wydzielanych działek równoległe do linii rozgraniczających terenu;
 - 2) dla każdej nowo wydzielanej działki ustala się obowiązek zachowania parametrów powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, o których mowa w ust. 1 pkt 4 i 5;
 - 3) minimalna powierzchnia działki – 10000m² z uwzględnieniem pkt 4;
 - 4) dopuszcza się podziały geodezyjne, inne niż ustalone w pkt 3 dla wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne na terenach oraz dla wydzielania działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9

1. Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku symbolem **IT** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji jezdni, poboczy, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury transportowej zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 3) szerokość pasa terenu od 3 do 5m;
 - 4) zakaz podziału.
2. Do terenów o których mowa w ust 1. ustala się dostęp z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 10

1. Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **KD-Z**, **KD-D** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) **KD-Z** droga klasy zbiorczej;
 - 2) **KD-D** droga klasy dojazdowej;
 - 3) stosowanie parametrów jezdni, poboczy, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury transportowej zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 4) lokalizację placu do zawracania dla samochodów ciężarowych na północnym zakończeniu terenu **KD-D**;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
 - 6) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 7) zakaz podziału;

§ 11

1. Na terenie drogi wewnętrznej oznaczonym na rysunku symbolem **KDW** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) stosowanie parametrów jezdni, poboczy, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury transportowej zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
 - 3) zakaz podziału;
 - 4) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12

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.

§ 13

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.

§ 14

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się przy lokalizacji zabudowy obowiązek wykonania odpowiednich badań geotechnicznych i gruntowo-wodnych.

§ 15

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, poboczy, chodników z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 3) na terenach komunikacji stosowanie organizacji ruchu i rozwiązań umożliwiających sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
- 4) dopuszczenie zmiany geometrii i rozmieszczenia: jezdni, poboczy, chodników pod warunkiem zachowania przepisów, zasad wiedzy technicznej oraz wszystkich wymaganych planem elementów i ich minimalnych parametrów;
- 5) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z wodociągowej sieci miejskiej lokalizowanej na terenach komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 3) odprowadzenie ścieków komunalnych wyłącznie do istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzenie ścieków w postaci wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów lub zagospodarowanie ich w granicach własnej działki po ich uprzednim podczyszczeniu w piaskownikach i separatorach substancji ropopochodnych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, przy czym lokalizację sieci kanalizacji deszczowej ustala się na terenach komunikacji;
 - 5) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii;
 - 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
 - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
 - 8) w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować na poziomie „0”, w przypadku stacji wolnostojących typu miejskiego grunty pod stacje należy wydzielić w postaci

- samodzielnych działek o powierzchni 50 do 70 m² posiadających dostęp do drogi publicznej
- 9) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych, sytuowanych na terenach komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 10) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych na terenach komunikacji i infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dopuszcza się:
- 1) rozbudowę i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) usunięcie kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych, wewnętrznych i terenach infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
 - 4) przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 5) lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) retencjonowanie wód opadowych i ich wtórne wykorzystanie do celów bytowo-gospodarczych;
 - 7) lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 17

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

§ 18

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.

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 20

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