

UCHWAŁA NR LI/322/10
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia 29 kwietnia 2010r.

w sprawie **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej 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. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej w Pniewach, 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 zabudowy mieszkaniowej 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.

§ 2.

Ilekoć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 4) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 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) **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;

- 8) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 9) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 10) **terenach komunikacji** - należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne;
- 11) **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;
- 12) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem oraz pnącza, byliny, trawy;
- 13) **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, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej i infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZI/IT, 2ZI/IT**;
- 4) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku symbolami **1KD-L, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji, budowania i rozbudowywania obiektów budowlanych i urządzeń, które wpływają negatywnie na ład przestrzenny, w tym:
 - a) reklam przesłaniających istotne elementy i detale architektoniczne elewacji budynków, np.: portale i okna, balustrady, gzymsy itp.,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - c) ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych,
 - d) napowietrznych sieci infrastruktury technicznej,
 - e) stacji bazowych telefonii komórkowej.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać 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) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 4) nasadzenie zieleni izolacyjno - krajobrazowej w formie rzędów drzew i krzewów zgodnie z rysunkiem;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac ziemnych w obrębie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków zimozielonych akceptujących warunki środowiska zurbanizowanego,
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **MN/U** dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe 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 w przypadku gdy wymagają tego przepisy odrębne.

§ 7.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 3) dla terenów dróg spójne zagospodarowanie w zakresie nawierzchni i małej architektury.

§ 8.

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, **5MN**, **6MN**, **7MN** 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) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie:
 - a) wolnostojącym na terenie **2MN**;
 - b) wolnostojącym lub bliźniaczym na terenach **1MN**, **3MN**, **7MN**;
 - c) wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym na terenach **4MN**, **5MN**, **6MN**;
- 3) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku lub jego segmentu mieszkalnego;
- 4) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 25% powierzchni działki dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 30% powierzchni działki dla zabudowy bliźniaczej,

- c) 35% powierzchni działki dla zabudowy szeregowej;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej 45%;
 - b) dla zabudowy bliźniaczej 35%;
 - c) dla zabudowy szeregowej 30%;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego – 9,5 m do kalenicy,
 - b) w przypadku dachu płaskiego – 8 m do najwyższego punktu połaci dachowej lub ścianki attykowej
 - 8) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
 - 9) w przypadku dachu stromego kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 10) w przypadku dachu stromego pokrycie – blacha, dachówka lub materiał dachówkopodobny;
 - 11) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – 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 2 m;
 - 12) w zakresie zasad podziału działek minimalna szerokość frontu działki wynosi dla:
 - a) zabudowy wolnostojącej – 19 m,
 - b) zabudowy bliźniaczej – 13 m,
 - c) zabudowy szeregowej - 7,2m;
 - 13) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 600 m² dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 400 m² dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 240 m² dla zabudowy szeregowej;
 - 14); wyznaczanie działek pod zabudowę szeregową wówczas, gdy w obrębie jednego terenu wyznaczonych zostanie co najmniej 5 sąsiadujących działek o identycznej szerokości frontu działki;
 - 15) dopuszczenie podziału na działki zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
 - 16) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych na działce budowlanej;
 - 17) obsługa pojazdami samochodowymi z terenów przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 18) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru szyldów i tablic informacyjnych.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 13-15 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9.

1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonym na rysunku symbolem MN/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
 - 2) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej lub usługowej przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;

- 3) lokalizacja zabudowy usługowej wolnostojącej lub zblokowanej z budynkiem mieszkalnym o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni zabudowy działki;
 - 4) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego – 10 m do kalenicy,
 - b) w przypadku dachu płaskiego – 8 m do najwyższego punktu połączenia dachowej lub ścianki attykowej
 - 8) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
 - 9) w przypadku dachu stromego kąt nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 10) w przypadku dachu stromego pokrycie – dachówka lub materiał dachówkopodobny;
 - 11) wysokość ogrodzenia:
 - a) działek od strony dróg – 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 2,00 m;
 - 12) w zakresie zasad podziału działek minimalna szerokość frontu działki wynosi 25m;
 - 13) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m²;
 - 14) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
 - b) 2 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
 - 15) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu drogi **1KD-L**;
 - 16) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 3 m²;
 - 17) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru tablic informacyjnych.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 11-12 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej na i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10.

1. Na terenach zieleni izolacyjnej i infrastruktury technicznej, oznaczonych na rysunku symbolami **1ZI/IT**, **2ZI/IT** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury w szczególności: wodociągu, kanalizacji sanitarnej, gazociągu, przewodów elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, z uwzględnieniem zapisów par. 4, pkt. 1;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji pieszo-jezdni, chodnika lub drogi pieszo-rowerowej o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) lokalizacja zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
 - 4) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenów z możliwością wydzielania dopuszczonych planem sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
 - 5) obsługa komunikacyjna z terenu przyległych dróg publicznych;
 - 6) zakaz grodzienia terenu.

§ 11.

1. Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-L**, **2KD-D**, **3KD-D**, **4KD-D** ustala się:

- 1) klasę lokalną –**L**;
- 2) klasę dojazdową –**D**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 4) stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) na terenie **1KD-L** usytuowanie:
 - a) jezdni z dwoma pasami ruchu,
 - b) obustronnych chodników;
- 6) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 4-5 elementów infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 12.

1. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW** ustala się:
 - 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
 - 2) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;
 - 3) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalony pkt 1 elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej,
 - 5) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 13.

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 występowanie na obszarze objętym planem.

§ 14.

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.

§ 15.

Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 16.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, poboczy, chodników, dróg pieszo-rowerowych 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 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.

§ 17.

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 sieci wodociągowej;
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach **MN**, **MN/U** i **ZI/IT** z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, 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 alternatywnych źródeł 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 dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 10) lokalizację nowych linii telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych, sytuowanych na terenach dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 11) lokalizację węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych na terenach dróg publicznych i innych terenach;
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.

§ 18.

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

§ 19.

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.

§ 20.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 21.

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