

UCHWAŁA NR LVII/349/10
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY

z dnia 12 sierpnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego terenu przemysłu i usług w Pniewach przy ul. Wronieckiej.**

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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przemysłu i usług w Pniewach przy ul. Wronieckiej, przyjętego uchwałą nr XLVIII/370/06 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29 maja 2006r (ogłosz. Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego nr 191, poz.4475), po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy. Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwana jest dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przemysłu i usług w Pniewach przy ul. Wronieckiej”, 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. Ilekroć 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) **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;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą uchwałę;

- 5) **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;
- 6) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **terenach komunikacji** - należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne;
- 9) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem oraz pnącza, byliny, trawy;
- 10) **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) teren zabudowy produkcyjno-usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **P/U**;
- 2) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczony na rysunku symbolem **U/MN**;
- 3) teren infrastruktury technicznej oznaczony na rysunku symbolem **IT**;

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków i charakter architektoniczny nowej zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w planie;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych i urządzeń reklamowych w formie wolnostojących tablic oraz innych tablic reklamowych za wyjątkiem terenów komunikacji;
- 3) 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) emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 2) zachowanie minimalnej powierzchni zieleni na terenach **P/U**, **U/MN**, **IT** zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust 1 pkt. 6, § 9 ust 1 pkt. 5i § 10 ust 1 pkt. 7;
- 3) zachowanie powierzchni wolnych od utwardzenia jako biologicznie czynnych;
- 4) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków zimozielonych akceptujących warunki środowiska zurbanizowanego, w ilości co najmniej 50% nasadzeń na działce;

- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) selektywne gromadzenie odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie każdej posesji oraz zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 7) 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. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 1. Na terenie zabudowy produkcyjno - usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **P/U** 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) dopuszczenie zachowania budynków zlokalizowanych poza linią zabudowy z możliwością ich remontu i adaptacji dla potrzeb osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności w zakresie transportu kolejowego;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni terenu;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni terenu;
- 7) zachowanie i lokalizacja nowej zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie pasa o minimalnej szerokości 2 m zgodnie z rysunkiem;
- 8) maksymalna wysokość budynków - 15 m;
- 9) dopuszczenie lokalizacji budynku magazynu wysokiego składowania o maksymalnej wysokości 25 m na działkach nr 143/2, 144, 145, 146/4, w odległości nie mniejszej niż 25m od linii rozgraniczającej z terenem **U/MN**;

- 10) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych o wys. do 30 m przy czym łączna powierzchnia tych urządzeń stanowić może nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy o której mowa w pkt 5;
- 11) stosowanie wszelkich form dachów, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 20°;
- 12) stosowanie rozwiązań o wysokich walorach architektonicznych w obiektach, ze szczególnym uwzględnieniem elewacji budynków od strony ul. Wronieckiej;
- 13) stosowanie systemu kanalizacji deszczowej dla parkingów, placów i dojazdów posiadających utwardzone nawierzchnie, przy czym w przypadku nawierzchni nieutwardzonej należy zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 14) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, wolnostojących lub wbudowanych w budynki z uwzględnieniem §15 ust.1 pkt 8;
- 15) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych, w granicach terenu:
 - a) co najmniej 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów biurowo-administracyjnych,
 - b) co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów przemysłowych,
 - c) co najmniej 1 stanowisko postoju dla samochodów ciężarowych na 1000 m² powierzchni magazynowej w obiektach budowlanych;
- 16) obsługa komunikacyjna zjazdami z ul. Wronieckiej zlokalizowanej wzdłuż zachodniej granicy planu, w tym przez teren strefy dopuszczonego parkingu zlokalizowanego na terenie **U/MN**.

2. Dla terenu określonego w ust.1 ustala się następujące zasady podziału:

- 1) kształtowanie granic wydzielanych działek równoległe do linii rozgraniczających terenu;
- 2) minimalna powierzchnia działki – 1000 m² z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się podziały geodezyjne dla wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne oraz dla wydzielenia działek w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9. 1. Na terenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczonym na rysunku symbolem **U/MN**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy usługowej lub mieszkaniowej przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;

- 2) dopuszczenie lokalizacji usług ogólnospołecznych i konsumpcyjne m.in. w zakresie handlu, gastronomii, zabudowy biurowo-administracyjnej;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 45% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 25% powierzchni działki;
- 6) maksymalna wysokość budynków - 10 m;
- 7) stosowanie dachów stromych o kącie nachylenia głównych połaci dachowej od 30° do 45°;
- 8) lokalizacja zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie pasa o minimalnej szerokości 2 m zgodnie z rysunkiem;
- 9) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem;
- 10) dopuszczenie lokalizacji parkingu w strefie określonej na rysunku;
- 11) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla obiektów handlowych 2 stanowiska na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla obiektów gastronomii 2 stanowiska na 10 miejsc w lokalu,
 - c) dla zabudowy biurowo-administracyjnej 2 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a-c, 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej 2 miejsca na mieszkanie;
- 12) obsługa komunikacyjna istniejącymi zjazdami z ul. Wronieckiej zlokalizowanej wzdłuż zachodniej granicy planu;
- 13) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 13 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz wydzielania działek pod drogi wewnętrzne, parkingi i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. 1. Na terenie infrastruktury technicznej, oznaczonym na rysunku symbolem **IT** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejącej sieci infrastruktury technicznej a w szczególności stacji bazowej telefonii komórkowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;

- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków lub budowli nie kolidujących z funkcją terenu, jako kontynuacja zabudowy na terenie **P/U**, wyłącznie jeżeli wymagają tego względy technologiczno-produkcyjne;
- 4) maksymalna wysokość budynków - 15 m;
- 5) maksymalna wysokość masztu telefonii komórkowej - 75 m;
- 6) wszelkie projektowane na obszarze objętym opracowaniem budowle o wysokości równej i większej niż 50 m npt należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 15% powierzchni terenu;
- 8) lokalizacja zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie pasa o minimalnej szerokości 2 m zgodnie z rysunkiem;

2. Dla terenu o którym mowa w ust 1. ustala się dostęp z dróg wewnętrznych na terenie **P/U**.

§ 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 przy lokalizacji zabudowy obowiązek wykonania odpowiednich badań geotechnicznych i gruntowo-wodnych.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, pieszojezdni, chodników, dróg pieszo-rowerowych z istniejącym układem sieci drogowo-ulicznej poza granicami planu.

§ 15. 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, przy czym możliwe jest wykorzystanie własnej studni do zaopatrzenia w wodę technologiczną;

- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych 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) do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, takie jak: paliwa gazowe, płynne, stałe 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;
- 9) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 10) lokalizację nowych linii telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych;

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 wewnętrznych i terenach infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) retencjonowanie wód opadowych i ich wtórne wykorzystanie do celów bytowo-gospodarczych.

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

§ 17. 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.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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