

UCHWAŁA NR XL/376/2010

RADY MIEJSKIEJ PNIEWY

z dnia 26 października 2010 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

miasta Pniewy - w części dotyczącej terenu między ulicami Św.

Wawrzyńca, Jeziorną, Nową i Międzychodzką 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 zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pniewy, w części dotyczącej terenu między ulicami Św. Wawrzyńca, Jeziorną, Nową i Międzychodzką w Pniewach, zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu jego zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy.
2. Plan obejmuje obszar działek nr 984/4, 984/3, 401, 404 o pow. 0,71ha położonych przy ul. Międzychodzkiej w Pniewach.
3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pniewy w części dotyczącej terenu między ulicami Św. Wawrzyńca, Jeziorną, Nową i Międzychodzką w Pniewach”, opracowany w skali 1: 500, 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.

Ileć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 3) **ogrodzeniu ażurowym** – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni pełnej wynosi nie więcej niż 30%;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych, bez schodów, ramp, tarasów, zadaszeń, wiatrołapów;
- 5) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, niebędący

szylidem, 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) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę oznaczoną symbolem literowym;
- 9) **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;
- 10) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów;
- 11) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć układ kompozycyjny zadrzewień i zakrzewień towarzyszący obiektom budowlanym, z wykorzystaniem elementów małej architektury, oczek wodnych oraz różnych materiałów nawierzchni posadzki.

§ 3.

Na obszarze planu ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową w zieleni, oznaczony na rysunku symbolem **UZP**.

§ 4.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków, charakter architektoniczny nowej zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów – zgodnie z zapisami w planie;
- 2) zakaz sytuowania reklam i tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowej, w tym drogowskazów;
- 3) zakaz oświetlania zrealizowanych na obszarze planu obiektów w sposób ujemnie wpływający na sąsiednią zabudowę poza obszarem planu.

§ 5.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem przedsięwzięć wynikających z przeznaczenia terenów zapisanych w planie;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków zimozielonych akceptujących warunki środowiska zurbanizowanego, w ilości co najmniej 50% nasadzeń na działce;
- 6) 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;

- 7) emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie.

§ 6.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, obowiązek uzyskania pozwolenia na prowadzenie prac archeologicznych przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, jeżeli wymagają tego przepisy odrębne.

§ 7.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala zasady zagospodarowanie zgodnie z § 8 ust.1 pkt 20.

§ 8.

1. Na terenie zabudowy usługowej w zieleni, oznaczonym na rysunku symbolem **UZF**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) usługi ogólnospołeczne i konsumpcyjne m.in. w zakresie handlu, gastronomii, zabudowy biurowo-administracyjnej a także obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
 - 2) lokalizacja usług handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000m²;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem;
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni terenu;
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni terenu przy uwzględnieniu strefy zieleni izolacyjno-krajobrazowej określonej na rysunku;
 - 6) maksymalna wysokość budynków 2 kondygnacje – 10m;
 - 7) stosowanie dachów stromych albo płaskich;
 - 8) w przypadku dachu stromego kąt nachylenia głównych połaci dachowych nie większy niż 35°;
 - 9) obowiązek wprowadzenie pasów zadrzewień i zakrzewień oddzielających rzędy miejsc postojowych w szczególności oddzielających miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych;
 - 10) 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;
 - 11) dopuszczenie lokalizacji reklam szyldów i tablic informacyjnych wyłącznie na elewacji budynków od strony ul. Międzychodzkiej;
 - 12) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i realizacji kondygnacji podziemnych przy uwzględnieniu warunków gruntowo-wodnych;
 - 13) dopuszczenie lokalizacji dominanty architektonicznej w postaci pylonu, masztu lub wyniesionej części budynku w narożniku od strony ul. Międzychodzkiej o wysokości nie większej niż 12m i powierzchni nie przekraczającej 30m²;
 - 14) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury, placów zabaw dla dzieci oraz sieci infrastruktury technicznej;
 - 15) dopuszczenie lokalizacji chodników, dojazdów, ciągów pieszo-rowerowych i dróg wewnętrznych;
 - 16) dopuszczenie lokalizacji wjazdów/wyjazdów do działek zlokalizowanych wzdłuż południowej linii rozgraniczającej poza granicą planu;

- 17) dopuszczenie skanalizowania istniejącego rowu;
 - 18) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na terenie w ilości 1 miejsce na 30m² powierzchni budynku;
 - 19) dla obiektów wymagających obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w punkcie 18;
 - 20) zagospodarowanie strefy przestrzeni publicznej określonej na rysunku o min. szerokości 4m, elementami układu drogowo-ulicznego wraz z obiektami małej architektury i zieleni;
 - 21) obsługa komunikacyjna z terenu ul. Międzychodzkiej zlokalizowanej wzdłuż wschodniej granicy planu;
 - 22) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²;
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 22 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej na terenie i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9.

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

§ 10.

W planie:

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

§ 11.

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.

§ 12.

Nie określa się zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 13.

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

- 1) zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem jej rozbudowy, przebudowy i remontu;
- 2) dopuszczenie lokalizowania nowych sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i ciepłej, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie lokalizowania przyłączy do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 5) nakaz odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;

- 6) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych w granicach terenu z dopuszczeniem ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych lub roztopowych z parkingów przez stosowanie zbiorników odparowujących lub nawierzchni przepuszczalnych z urządzeniami podczyszczającymi;
- 8) dopuszczenie odprowadzania wód o których mowa w pkt 6 i 7 do kanalizacji deszczowej;
- 9) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii;
- 10) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 13) w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować na poziomie „0”, w przypadku wolnostojących stacji transformatorowych 15/0,4kV grunty pod stacje należy wydzielić w postaci samodzielnych działek o powierzchni ok. 50m² posiadających dostęp do drogi publicznej.

§ 14.

Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15.

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.

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 17.

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