

UCHWAŁA NR LX/377/10
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY

z dnia 26 października 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru działek nr 32/1 i 32/4 położonych w miejscowości Luboczeńnica.**

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 dla obszaru działek nr 32/1 i 32/4 położonych w miejscowości Luboczeńnica, 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 dla obszaru działek nr 32/1 i 32/4 położonych w miejscowości Luboczeńnica, 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) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 4) **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;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą uchwałę;
- 6) **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;
- 7) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) **terenach komunikacji** - należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne;
- 10) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem oraz pnącza, byliny, trawy;
- 11) **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 mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**;
- 2) tereny usług, turystyki i rekreacji, oznaczone na rysunku symbolem **1U/UT, 2U/UT**;
- 3) teren zieleni, usług turystyki i rekreacji oraz ciągu pieszo-rowerowego, oznaczony na rysunku symbolem **ZP/UT/Kx**;
- 4) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku symbolem **KD-D**;

- 5) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem **KDW**.

§ 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,
 - 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 za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej.
- 2) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 2 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych powierzchni nie większej niż 3 m²;

§ 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 przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem lokalizacji przedsięwzięć inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 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 szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem;

- 5) zachowanie strefy zadrzewień i zakrzewień, zgodnie z rysunkiem;
-)
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 7) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **MN/U** dopuszczalne poziomy hałas jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo - usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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.

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

§ 8. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonym na rysunku symbolem **MN/U**, 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 w układzie wolnostojącym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej w zakresie agroturystyki, sportu i rekreacji, wolnostojącej lub zblokowanej z budynkiem mieszkalnym;
- 4) lokalizacja garażu jako wbudowanego, przylegającego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego;

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynku mieszkalnego lub usługowego 2 kondygnacje – 8,5 m do najwyższego punktu połączenia dachowej,
 - b) dla budynku garażowego 1 kondygnacja – 5m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 8) przekrycie budynków dachem stromym o kącie nachylenia głównych płaci dachowych od 35^0 - 45^0 ;
- 9) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 10) pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 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) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 ;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
 - b) 2 stanowiska na każde $100,0\text{ m}^2$ powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
- 14) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu drogi wewnętrznej;

§ 8.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 12 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9. 1. Na terenach usług, turystyki i rekreacji, oznaczonych na rysunku symbolami **1U/UT, 2U/UT**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej m.in. w zakresie hotelarstwa, gastronomii, turystyki i agroturystyki, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej wyłącznie na terenie **2U/UT**;
- 3) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie 50m od linii brzegowej jeziora zgodnie z rysunkiem;
:
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 50% powierzchni działki dla zabudowy usługowej,
 - b) 25% powierzchni działki dla zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 20% powierzchni działki dla zabudowy usługowej,
 - b) 50% powierzchni działki dla zabudowy rekreacji indywidualnej;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy do najwyższego punktu połaci dachowej lub ścianki attykowej:
 - a) 10m dla zabudowy usługowej – 2 kondygnacje,
 - b) 8m dla zabudowy rekreacji indywidualnej – 2 kondygnacje;

- 8) przekrycie budynków dachem stromym o kącie nachylenia głównych płaci dachowych od 30^0 - 45^0 z dopuszczeniem zastosowania kąta nachylenia płaci dachowych do 30^0 dla zabudowy usługowej;
- 9) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem §4;
- 10) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla obiektów gastronomii 4 stanowiska na 10 miejsc w lokalu,
 - b) dla obiektów hotelarskich 25 stanowisk na 100 łóżek w tym 3 dla pojazdów osób niepełnosprawnych,
 - c) dla obiektów usługowych innych niż wymienione w lit. a-b, 3 stanowiska na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - d) dla zabudowy rekreacji indywidualnej 2 stanowiska na działce;
- 11) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie co najmniej 1 stanowiska przeładunku i postoju w granicach działki;
- 12) obsługa komunikacyjna z terenów przyległej drogi wewnętrznej i drogi publicznej,
- 13) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 2000 m² dla zabudowy usługowej,
 - b) 800 m² dla zabudowy rekreacji indywidualnej;

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach oraz wydzielania działek pod drogi wewnętrzne i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10. Na terenie zieleni, usług turystyki i rekreacji oraz ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku symbolem **ZP/UT/Kx**, ustala się następujące zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy usługowej w zakresie turystyki, sportu i rekreacji w nawiązaniu do zabudowy na terenie **1U/UT**;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci oraz miejsc postojowych w zieleni;
- 4) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, a w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;
- 5) lokalizacja zieleni w formie zadrzewień i zakrzewień przy wykorzystaniu mas ziemnych pozyskanych podczas procesów budowlanych w granicach planu;
- 6) zachowanie strefy o szerokości 7m, od południowej granicy planu jako ogólnodostępnej przeznaczonej dla lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni terenu;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni terenu;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 10) przekrycie budynków dachem stromym o kącie nachylenia głównych płaci dachowych od 20^0 - 35^0 ;
- 11) pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 12) minimalna powierzchnia działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi terenu;
- 13) obsługa komunikacyjna z terenu drogi wewnętrznej;
- 14) zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem części przeznaczonej pod zabudowę.

§ 11. Na terenie drogi publicznej oznaczonej na rysunku symbolem **KD-D** ustala się:

- 1) klasę dojazdową –**D**;

- 2) szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi, docelowo z terenem poza granicą planu o łącznej szerokości nie mniejszej niż 10m;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych wolnostojących lub nasłupowych;
- 4) stosowanie parametrów jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i innych elementów infrastruktury transportowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zakaz podziału.

§ 12. Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku symbolem **KDW**, ustala się:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 6,0 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, w tym stacji transformatorowych wolnostojących lub nasłupowych.
- 5) zakaz podziału.

§ 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 nie 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. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy w związku z bezpośrednim sąsiedztwem jeziora ustala się lokalizację zabudowy wyłącznie w miejscach o właściwych warunkach gruntowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, poboczy, chodników, dróg pieszko-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. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych do czsu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, po ich uprzednim podczyszczeniu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, przy czym lokalizację sieci kanalizacji deszczowej ustala się na terenach komunikacji;
- 4) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii;
- 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;

- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 7) w przypadku projektowania stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować w poziomie przyziemia nie niżej niż przyległy poziom terenu, 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;
- 8) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych, sytuowanych na terenach komunikacji;
- 9) lokalizację nowych linii telekomunikacyjnych, wyłącznie jako kablowych;
- 10) dopuszczenie lokalizacji węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 11) lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie 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.