

UCHWAŁA NR V/33/11
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia 24 lutego 2011 r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 125 w miejscowości Jakubowo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146 i Nr 106, poz. 675) 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 dla działki nr 125 w miejscowości Jakubowo, 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 działki nr 125 w miejscowości Jakubowo”, 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) **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

sztyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;

- 8) **szyldzie** – 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) **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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczony na rysunku symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej i infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZI/IT, 2ZI/IT**;
- 4) 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 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, za wyjątkiem drewnianych,
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury.

§ 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 obowiązkowe 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 szpalerów drzew lub krzewów zgodnie z rysunkiem;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) zagospodarowanie mas ziemnych pozyskanych podczas prac ziemnych w obrębie terenu i zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków zimozielonych akceptujących warunki środowiska zurbanizowanego,
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** 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.

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 terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN**, 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 wolnostojącym lub bliźniaczym;
 - 3) lokalizacja garażu jako wbudowanego, przylegającego do budynku mieszkalnego lub wolnostojącego o powierzchni nie większej niż 60m²;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji garażu w granicy działki;
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni działki;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego – 9,5 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego – 8 m,
 - c) garażu wolnostojącego – 5m;
 - 8) dach płaski lub stromy;
 - 9) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
 - 10) w przypadku dachu stromego kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;
 - 11) zakaz grodzenia terenów od strony dróg wewnętrznych za wyjątkiem lokalizacji zieleni formowanej z drzew i krzewów;
 - 12) grodzenie terenu nie wymienionego w pkt 11:
 - a) pomiędzy działkami – do wysokości nie większej niż 1,50 m, w tym w części powyżej wysokości 0,40 m wyłącznie jako ogrodzenia ażurowe drewniane,
 - b) nie wymienionego w lit. a – do wysokości nie większej niż 2 m;
 - 13) w zakresie zasad podziału działek minimalna szerokość frontu działki wynosi 18m za wyjątkiem działek narożnikowych;
 - 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 600m²;
 - 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 terenu **KDW**;

- 18) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynków od strony terenu drogi na wysokości kondygnacji parteru szyldów i tablic informacyjnych;
 - 19) lokalizacja zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z oznaczeniem na rysunku.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 12-14, 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 i usług, 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) dopuszczenie lokalizacji budynków lub ich części przeznaczonych na stały pobyt ludzi, w zasięgu oddziaływania drogi krajowej poprzedzonej wykonaniem przez inwestora zabezpieczeń zmniejszających negatywne oddziaływanie wywołane ruchem drogowym, w szczególności obowiązek stosowania technologii i zabezpieczeń o odpowiedniej izolacyjności akustycznej i przeciwdrganiowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej zblokowanej z budynkiem mieszkalnym jej powierzchnia nie może przekraczać 50% powierzchni zabudowy działki;
 - 5) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) w przypadku dachu stromego – 10 m,
 - b) w przypadku dachu płaskiego – 8 m
 - 9) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
 - 10) w przypadku dachu stromego kąt nachylenia głównych połaci dachowych do 40°;
 - 11) w przypadku dachu stromego pokrycie – dachówka lub materiał dachówkopodobny;
 - 12) 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;
 - 13) w zakresie zasad podziału działek minimalna szerokość frontu działki wynosi 20m;
 - 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniej niż 600 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej nie mniej niż 2000 m²
 - 15) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
 - b) 3 stanowiska na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
 - 16) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w punkcie 14 w północnej części terenu;
 - 17) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej, wolnostojącej, miejsca postojowe należy zlokalizować w strefie parkingu i infrastruktury technicznej określonej na rysunku;

- 18) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu **KDW** i przyległej drogi poza granicami planu;
 - 19) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 3 m²;
 - 20) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń sportowych;
 - 21) 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 12-14 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej na i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 10.

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;
- 2) dopuszczenie lokalizacji chodnika lub drogi pieszko-rowerowej o parametrach zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizacja zieleni izolacyjno-krajobrazowej zgodnie z oznaczeniem na rysunku i uwzględnieniem lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 100m², z możliwością wydzielania dopuszczonych planem sieci infrastruktury technicznej i infrastruktury transportowej;
- 5) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi poza granicą planu i terenu **KDW**;
- 6) dopuszczenie grodzenia terenu wyłącznie drewnianego jako stelażu dla lokalizowanej zieleni izolacyjno-krajobrazowej.

§ 11.

Na terenie drogi wewnętrznej, oznaczonym na rysunku symbolem **KDW**, ustala się:

- 1) sytuowanie pieszko-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 teren.

§ 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.

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

§ 15.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych pieszo-jezdni, chodników, dróg pieszo-rowerowych z istniejącym i projektowanym układem drogowo-ulicznym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenu **KDW** oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16.

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

- 1) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 3) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na terenie **KDW** do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, lub dreno-kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach **MN**, **MN/U** i **ZI/IT** i ich wtórne wykorzystanie do celów bytowo-gospodarczych z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 6) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywne źródła energii;
- 7) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej; do czasu zrealizowania sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 9) w przypadku lokalizacji 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;
- 10) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych na terenie **KDW**.

§ 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.