

**UCHWAŁA NR XVII/130/12
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia 17 kwietnia 2012 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
w rejonie ulic: Polnej, Wiśniowej i Wspólnej 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 w rejonie ulic: Polnej, Wiśniowej i Wspólnej w Pniewach, stwierdzając zgodność 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 w rejonie ulic: Polnej, Wiśniowej i Wspólnej 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 Rady Miejskiej Pniewy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach 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) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 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) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;

- 9) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 10) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 11) **terenach komunikacji** - należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne;
- 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, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **MW**;
- 3) teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **U/MN**;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 5) tereny zabudowy przemysłowej, oznaczone na rysunku symbolami **1P, 2P, 3P**;
- 6) teren cmentarza, oznaczony na rysunku symbolem **ZC**;
- 7) teren cmentarza i zieleni parkowej, oznaczony na rysunku symbolem **ZC/ZP**;
- 8) tereny infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczone na rysunku symbolami **1W, 2W, 3W**;
- 9) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolami **1E, 2E, 3E**;
- 10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW_x, 13KDW_x**;
- 11) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-L, 2KD-L, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D**.

§ 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 wolnostojących na terenach mieszkaniowych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - c) ogrodzeń pełnych i ażurowych z elementów prefabrykowanych,
 - d) oświetlania obiektów w sposób powodujący oślepianie uczestników ruchu; za wyjątkiem stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 2) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 3 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na terenach **1P, 2P, 3P, U, U/MN** tablic informacyjnych i reklam w tym wolnostojących o powierzchni jednostkowej nie większej niż 3 m².

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i przepisami

odrębnymi o odpadach;

3) lokalizację zieleni izolacyjno-krajobrazowej, zgodnie z rysunkiem;

4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

5) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach;

6) dopuszczenie lokalizacji na terenach **P** przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

7) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku;

8) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MW** dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego zgodnie z przepisami odrębnymi o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku;

9) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **U/MN** dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku;

10) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji, przy czym na parkingach i placach dla pojazdów samochodowych należy stosować urządzenia podczyszczające.

11) w związku z na lokalizacją w planie terenów ujęć wody oznaczonych symbolami **1W** i **3W**, zakazy i ograniczenia zgodnie z ustaleniami § 15 i § 21.

§ 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 wymagających prac ziemnych, w przypadku gdy wymagają tego przepisy odrębne.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 18 i § 22.

§ 8. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN**, 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) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizacja zabudowy na terenie **2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 12MN, 13MN** poza jej strefą ochronną określoną na rysunku, z uwzględnieniem § 23 pkt 7;

3) lokalizacja zabudowy na terenach **3MN, 7MN, 8MN, 10MN** po uprzednim usunięciu kolizji z istniejącą siecią wodociągową;

4) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenie **3MN**, w strefie ochrony od ujęcia wody;

5) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym;

6) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt 7;

- 7) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo garażowego o powierzchni nie większej niż 50 m²;
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 35%;
 - 10) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 9,5 m do najwyższego punktu połaci dachowej – kalenicy;
 - 11) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczo-garażowej – 5 m do najwyższego punktu połaci dachowej;
 - 12) przekrycie budynku mieszkalnego dachem stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 40°;
 - 13) przekrycie budynku gospodarczego dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
 - 14) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
 - 15) dopuszczenie przekrycia budynku mieszkalnego dachem płaskim w części nie przekraczającej 30% powierzchni budynku;
 - 16) 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;
 - 17) podział na działki o powierzchni mniejszej niż 600 m²,
 - 18) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych na działce budowlanej dla każdego lokalu mieszkalnego;
 - 19) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji, z wyłączeniem ul. Wiśniowej – poza granicami planu;
 - 20) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, dróg wewnętrznych i sieci infrastruktury technicznej;
 - 21) 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 17, nie dotyczą wydzielania działek pod drogi wewnętrzne i obiekty infrastruktury technicznej.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem **MW**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącego budynku z możliwością przebudowy w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej 3 kondygnacje – 12 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy nie większa niż 40% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30% powierzchni działki;
- 6) dach płaski;
- 7) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień, a w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do warunków środowiska zurbanizowanego;
- 8) 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 z dopuszczeniem ogrodzenia pełnego;
- 9) dopuszczenie umieszczenia na ogrodzeniu działek od strony terenu drogi lub na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru szyldów i tablic informacyjnych;

- 10) minimalna powierzchnia działki 1000 m²;
 - 11) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
 - 12) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe dla samochodu osobowego na jeden lokal mieszkalny;
 - 13) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 10, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenie.

§ 10. 1. Na terenie zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem **U/MN**, 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) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz zabudową gospodarczą z możliwością przebudowy i remontu przy zachowaniu parametrów określonych planie;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej w strefie ochrony od ujęcia wody;
- 4) lokalizacja zabudowy po uprzednim usunięciu kolizji z istniejącą siecią kanalizacji deszczowej;
- 5) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej lub usługowej przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;
- 6) dopuszczenie lokalizacji plac parkingowych o strony terenu **8KD-D**;
- 7) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 8) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego o powierzchni nie większej niż 80 m²;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 30% powierzchni działki,
 - b) usługowej – 40% powierzchni działki,
 - c) usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej – 40% powierzchni działki;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki;
- 11) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej – 8 m do kalenicy,
 - b) usługowej – 10 m do najwyższego punktu połaci dachowej lub ścianki attykowej;
- 12) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 13) dla zabudowy usługowej dach płaski lub stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 14) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 15) 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;
- 16) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 600 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej 1000 m²;
- 17) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy usługowej, 3 stanowiska postojowe na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 1 stanowisko postojowe na każdy lokal

mieszkalny;

18) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizacja co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 16 lit. a;

19) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji;

20) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 3 m²;

21) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;

22) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie, na następujących zasadach:

a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m,

b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 6,0 m,

c) wyznaczenie narożnych ścież linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,

d) wyznaczenie w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m;

23) 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 16, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 11. 1. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **U**, 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, budynki użyteczności publicznej oraz zamieszkania zbiorowego;

2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;

6) stosowanie dowolnej formy dachu jednakowej dla całego terenu;

7) ogrodzenie ażurowe, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 2 m, uzupełnione pnączami lub żywopłotem;

8) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

9) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów i tablic informacyjnych z uwzględnieniem § 4;

10) zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych dla samochodu osobowego na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 3 stanowisk postojowych na każdych 10 zatrudnionych;

11) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizacja co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 9;

12) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji;

13) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;

14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m².

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 12. 1. Na terenach zabudowy przemysłowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1P**, **2P**, **3P** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) obiekty produkcyjne, składy i magazyny z dopuszczeniem sytuowania budowli i instalacji

przemysłowych, urządzeń technicznych, zabudowy biurowo-administracyjnej, parkingów, placów, dojazdów i dojazdów, sieci i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni towarzyszącej;

2) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;

3) dopuszczenie zachowanie z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy;

4) dopuszczenie zachowanie i lokalizacji nowych budynków administracyjno-socjalnych służących ochronie i monitoringowi, w strefie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren;

5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 5% powierzchni działki budowlanej;

7) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m, przy czym dla zabudowy określonej w pkt. 4 wysokość nie większa niż 5 m;

8) dopuszczenie lokalizacji części zabudowy, urządzeń technologicznych, budowli i instalacji przemysłowych o wysokości do 20 m, przy czym łączna powierzchnia tych urządzeń stanowić może nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy, o której mowa w pkt 3;

9) stosowanie wszelkich form dachów, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 20°;

10) ogrodzenie ażurowe, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 2 m, uzupełnione pnączami lub żywopłotem;

11) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, wolnostojących lub wbudowanych w budynki z uwzględnieniem § 23 pkt 9;

12) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 800 m²;

13) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości;

a) co najmniej 3 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej obiektów biurowo-administracyjnych;

b) co najmniej 2 stanowiska postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej obiektów przemysłowych;

14) dla zabudowy przemysłowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizację co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w punkcie 13;

15) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji.

16) dopuszczenie wydzielenia dróg wewnętrznych, innych niż wyznaczone w planie, na następujących zasadach:

a) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 8,0 m,

b) minimalna odległość zabudowy od linii rozgraniczającej drogi: 6,0 m,

c) wyznaczenie narożnych ściąg linii rozgraniczających nie mniejszych niż 5,0 m × 5,0 m,

d) wyznaczenie w przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi placu do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 9,0 m;

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 12, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury i drogi wewnętrzne.

§ 13. Na terenie cmentarza, oznaczonym na rysunku symbolem **ZC**, ustala się:

1) zachowanie terenu cmentarza;

2) zagospodarowanie terenu i zasady funkcjonowania zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze oraz wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze, groby i inne miejsca pochówku zwłok i szczątków;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli związanych z obsługą cmentarza takich jak:

domu przedpogrzebowego, kaplicy, kostnicy, budynku gospodarczego w strefie określonej nieprzekraczalną linią zabudowy;

4) zakaz lokalizacji reklam;

5) wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki;

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni terenu

c) wysokość zabudowy – 7 m do najwyższego punktu połaci dachowej;

d) dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

e) ogrodzenie ażurowe, odpowiadające formą, materiałem i kolorystyką zabudowie kubaturowej działki, o wysokości do 1,5 m, uzupełnione pnączami lub żywopłotem;

6) obsługa pojazdami samochodowymi z ul. Wiśniowej – poza granicami planu;

7) zapewnienie co najmniej 10 stanowisk postojowych, przy czym dopuszcza się ich wyznaczenie na terenie **ZC/ZP**, poza strefą grzebalną, z dojazdem od strony przyległych terenów komunikacji.

8) powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 14. Na terenie cmentarza i zieleni parkowej, oznaczonym na rysunku symbolem **ZC/ZP**, ustala się:

1) dopuszczenie lokalizacji cmentarza jako poszerzenia terenu oznaczonego symbolem **ZC** zgodnie ze strefą grzebalną określoną na rysunku;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z obsługą cmentarza takich jak: domu przedpogrzebowego, kaplicy, kostnicy, budynku gospodarczego w strefie określonej nieprzekraczalną linią zabudowy;

3) zagospodarowanie działki przeznaczonej pod cmentarz zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2) - 5);

4) zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień;

5) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych dla wzbogacenia różnorodności biologicznej;

6) wykorzystanie mas ziemnych pozyskanych podczas procesów budowlanych w granicach planu do urządzenia terenów zieleni;

7) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji oraz placów zabaw dla dzieci;

8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni terenu;

9) minimalna powierzchnia działki 3000 m²;

10) dopuszczenie zachowania, przebudowy i lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie co najmniej 20 stanowisk postojowych na terenie;

12) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych, jako parkingu w zieleni;

13) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji;

14) zakaz groduzenia terenu z wyjątkiem budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji.

§ 15. Na terenach infrastruktury technicznej wodociągowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1W**, **2W** i **3W**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących ujęć wody i sieci infrastruktury technicznej z nimi związanych na terenie **1W** i **3W**;

2) zachowanie bezpośredniej strefy ochrony ujęć wody na terenie **1W** i **3W** odpowiadającym liniom rozgraniczającym tereny;

3) zachowanie z możliwością rozbudowy i przebudowy obiektów budowlanych stacji

uzdatniania wody na terenie **2W**;

- 4) dopuszczenie lokalizacji ogrodzenia ażurowego o wysokości nie przekraczającej 2 m;
- 5) dopuszczenie lokalizacji szyldów i tablic informacyjnych, lokalizowanych wyłącznie od strony terenów komunikacji w tym wjazdu na teren;
- 6) w przypadku likwidacji ujęć wody zagospodarowanie terenu zielenią;
- 7) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, dojazdów i stanowisk postojowych, w tym dla pojazdów ciężarowych;
- 9) powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 16. Na terenach infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku symbolami **1E, 2E i 3E**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zachowania z możliwością przebudowy lub rozbudowy istniejącej stacji transformatorowej na terenie **1E**;
- 2) lokalizację wolno stojących małogabarytowych lub nasłupowych stacji transformatorowych na terenach **2E i 3E**;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji;
- 5) powierzchnię działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi.

§ 17. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDWx, 13KDWx**, ustala się:

- 1) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m na terenach **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW**;
- 2) sytuowanie pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m na terenie **8KDW**;
- 3) sytuowanie pieszo-jezdni lub drogi pieszo-rowerowej o szerokości co najmniej 3,0 m na terenach **12KDWx, 13KDWx**;
- 4) sytuowanie placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu drogi na terenie **11KDW**;
- 5) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalony w pkt 1-4, elementów infrastruktury transportowej, w tym stanowisk postojowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 7) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 18. Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-L, 2KD-L, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D**, ustala się:

- 1) klasę lokalną dla dróg na terenach **1KD-L i 2KD-L**;
- 2) klasę dojazdową dla dróg na terenach **3KD-D – 8KD-D**;
- 3) sytuowanie na terenach dróg publicznych:
 - a) **1KD-L i 2KD-L** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i chodników od strony zabudowy,
 - b) **3KD-D – 5KD-D** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i obustronnych chodników lub pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 5,0 m,
 - c) **6KD-D – 8KD-D** - jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i chodników od strony zabudowy,
- 4) dopuszczenie sytuowania skrzyżowania typu rondo na skrzyżowaniu dróg na terenach **3KD-D - 4KD-D - 5KD-D**;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 3-5, elementów

infrastruktury transportowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 19. 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.

§ 20. 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.

§ 21. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) ze względu na lokalizację w planie terenów ujęć wody oznaczonych symbolami **1W i 3W** zakaz na obszarze planu:
 - a) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
 - b) przechowywania i składowania odpadów i materiałów promieniotwórczych,
 - c) wydobywania kopalin,
 - d) wykonywania odwodnień budowlanych i górniczych,
 - e) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
 - f) lokalizowania nowych ujęć wody;
 - g) wysypisk, wylewisk odpadów, rowów i zbiorników odparowujących;
 - h) stosowania nawozów mineralnych w czystym składniku w dawkach przekraczających 120 kg azotu/1ha, 80 kg fosforu/1ha, 60 kg potasu/1ha.
- 2) obowiązek każdorazowego zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę obiektów i budowli o wysokości równej i większej niż 50 m npt.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, pieszo-jezdni, chodników i dróg pieszo-rowerowych z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 4) na terenach komunikacji stosowanie organizacji ruchu i rozwiązań umożliwiających sprawne i najmniej kolizyjne poruszanie się wszystkich uczestników ruchu;
- 5) dopuszczenie zmiany geometrii i rozmieszczenia: jezdni i pieszo-jezdni pod warunkiem zachowania przepisów, zasad wiedzy technicznej oraz wszystkich wymaganych planem elementów i ich minimalnych parametrów;
- 6) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, lub drenaży kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach **MN, MW, U/MN, U, P, ZC, ZC/ZP** i ich wtórne wykorzystanie do celów bytowo-gospodarczych, z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) dopuszczenie skablowania istniejących sieci elektroenergetycznych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych przy czym na terenach **MN** wyłącznie jako kablowych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, przy czym 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 od 30 do 50 m²;
- 10) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii.

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

§ 25. 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.

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

UZASADNIENIE

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 29 kwietnia 2010 r. na Sesji Rady Miejskiej Pniewy uchwały Nr LI/328/10 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Polnej, Wiśniowej i Wspólnej w Pniewach.
2. Prace dotyczące miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).
3. Stosownie do przepisu art. 14 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu, poprzedzone zostało wykonaniem analiz dotyczących zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy” (Uchwała Rady Miasta Pniewy Nr XLIV/283/09 z dnia 29 października 2009 r.).
4. Ogłoszono w prasie i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta wywieszone było obwieszczenie Burmistrza Gminy Pniewy o przystąpieniu do sporządzania ww. projektu miejscowego planu, określające formę, miejsce i termin składania wniosków do planu.
5. O podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania ww. planu, z prośbą o wnioski do planu wystąpiono na piśmie do instytucji i organów właściwych do uzgadniania i opiniowania planu.
6. Burmistrz Gminy zwrócił się do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szamotułach z prośbą o określenie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzanej do projektu ww. planu, o których mowa w art. 53 ustawy z dnia 3 października o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227).
7. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania złożono 4 wnioski.
8. Burmistrz Gminy Pniewy, zgodnie z art. 17 pkt 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym po zapoznaniu się z wnioskami wniesionymi do ww. miejscowego planu rozstrzygnął o sposobie ich rozpatrzenia zgodnie z ustaleniami zawartymi w tabeli: „Wykaz dotyczy sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Polnej, Wiśniowej i Wspólnej w Pniewach”.
9. Burmistrz Gminy Pniewy zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
10. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Szamotułach, o którą wystąpił Burmistrz Gminy Pniewy.
11. W dniach od 23 listopada do 23 grudnia 2011 r. udostępniono projekt ww. planu miejscowego organom administracji rządowej i samorządowej oraz innym jednostkom organizacyjnym, celem jego uzgodnienia – zgodnie z art. 17 ust. 7 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
12. Burmistrz Gminy Pniewy zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadził stosowne zmiany wynikające z uzyskanych opinii.

13. Zgodnie z art. 17 pkt 10 i 11 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dnia 12 grudnia 2011r. ukazało się ogłoszenie w prasie, oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta, wywieszone było obwieszczenie Burmistrza Gminy Pniewy o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, terminie i miejscu dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz formie i terminie składania uwag do planu.
14. W dniach od 30 stycznia 2012r. do 28 lutego 2012 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w rejonie ulic: Polnej, Wiśniowej i Wspólnej w Pniewach wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu.
15. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 6 lutego 2012 r.
16. W ustawowym terminie do 14 marca 2012 r. wpłynęła jedna uwaga, którą Burmistrz Gminy Pniewy uwzględnił.
17. Burmistrz Gminy Pniewy zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miasta Pniewy projekt uchwały wraz z załącznikami w celu uchwalenia.
18. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska Pniewy stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy (Uchwała Rady Miasta Pniewy Nr XLIV/283/09 z dnia 29 października 2009 r.).
19. Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.
20. Prognozowane skutki finansowe uchwalenia planu: koszty (wykup dróg i podziały geodezyjne, budowa infrastruktury, budowa infrastruktury drogowej, koszty sporządzenia planu) – 3.104.058,00 zł; przychody (podatki, opłata planistyczna, opłata adiacencka) – 8.687.374,54 zł.