

UCHWAŁA NR XXI/166/12
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia 27 września 2012 r.

**w sprawie 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 (j.t. Dz. U. z 2012 r. poz. 647) 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) **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) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to obiekty i urządzenia sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;

- 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.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku symbolem **U/MN**;

§ 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) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy,
 - b) ogrodzeń pełnych i ażurowych z elementów prefabrykowanych,
 - c) 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 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) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi o odpadach;
- 5) dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku;
- 6) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów dróg wewnętrznych, przy czym na parkingach i placach dla pojazdów samochodowych należy stosować urządzenia podczyszczające.

§ 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. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. 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) strefa ochrony od ujęcia wody zgodnie z rysunkiem planu;
- 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 placów parkingowych od strony ul. Wspólnej;
- 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) maksymalna wysokość budynku gospodarczo-garażowego – 5 m do kalenicy lub najwyższego punktu połaci dachowej;
- 13) przekrycie budynku gospodarczo-garażowego dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 14) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dach stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 38° do 45°
- 15) dla zabudowy usługowej dach płaski lub stromy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°
- 16) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 17) 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;
- 18) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 600 m²,
 - b) dla zabudowy usługowej 1000 m²;
- 19) 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;
- 20) dla zabudowy usługowej wymagającej obsługi samochodami ciężarowymi lokalizacja co najmniej 1 stanowiska przeładunku i 1 stanowiska postoju poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 19 lit. a;

- 21) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych dróg poza granicami planu;
- 22) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i sieci infrastruktury technicznej;
- 23) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych 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 6,0 m gdy droga będzie stanowiła dojazd wyłączenie do zabudowy mieszkaniowej lub 9,0 m gdy droga będzie stanowiła dojazd do zabudowy mieszkaniowej i usługowej lub usługowej;
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 18, nie dotyczą wydzielania działek pod sieci infrastruktury technicznej i drogi wewnętrzne.

§ 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 scalenia 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:

- 1) ze względu na lokalizację ujęcia wody wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej terenu, poza granicą planu, 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/1 ha, 80 kg fosforu/1 ha, 60 kg potasu/1 ha.
- 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.

§ 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 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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych i ich wtórne wykorzystanie do celów bytowo-gospodarczych, z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i technologicznych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 6) 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;
- 7) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii.

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

§ 15. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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