

**UCHWAŁA NR XXIV/188/12
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia 20 grudnia 2012 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w rejonie ulicy Międzychodzkiej i Młyńskiej 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.) i 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 położonego w rejonie ulicy Międzychodzkiej i Młyńskiej w Pniewach zwany dalej „planem”, stwierdzając zgodność planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) *załącznik nr 1* – część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 2) *załącznik nr 2* – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) *załącznik nr 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej mogą się znajdować budynki;
- 2) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 3) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 4) urządzeniu reklamowym – należy przez to rozumieć nośnik reklamowy trwale związany z gruntem lub zamontowany na elewacji budynku, wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN-4MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem **MW**;
- 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony symbolem **ZP**;
- 4) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

§ 4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz wykonywania ogrodzeń pełnych od strony dróg;
- 2) zakaz wykonywania ogrodzeń na terenach **MW**;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 4) nakaz lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tablic informacyjnych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni 1m² na jeden lokal usługowy zlokalizowany w parterowej kondygnacji budynku wielorodzinnego oraz na budynek usługowy.

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz przekraczania na terenach **MW** oraz **MN** dopuszczalnych poziomów hałasu wymaganych odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz emisji zanieczyszczeń powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń wynikających z położenia na terenie ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznego założenia urbanistycznego miasta Pniewy, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 30 grudnia 1992r. pod numerem 2266/A;
- 2) nakaz uwzględnienia wszelkich ograniczeń wynikających z wpisu budynku młyna zbożowego wraz z otoczeniem do rejestru zabytków decyzją Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 31 marca 2009 r. pod numerem 742/Wlkp/A;
- 3) nakaz wystąpienia do odpowiednich służb ochrony zabytków, przed wydaniem pozwolenia na budowę, o wydanie pozwolenia na prowadzenie prac na terenie zabytkowego układu urbanistycznego i uzgodnienia z nimi projektu inwestycji;
- 4) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem terenu objętego opracowaniem planu, a wymagających prac ziemnych, w zakresie uzgodnionym pozwoleniem odpowiednich służby ochrony zabytków, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, należy zachować spójny charakter zagospodarowania terenów dróg publicznych oraz terenu **ZP**.

§ 8. 1. Dla terenów **1MN**, **2MN**, **3MN**, **4MN** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące, garaże, budynki gospodarcze i budynki gospodarczo-garażowe;

- 2) dopuszczenie lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego garażu lub budynku gospodarczego lub budynku gospodarczo-garażowego na jednej działce budowlanej;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej, jednak nie więcej niż 200 m²;
 - 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji garażu w budynku mieszkalnym, zblokowanego z budynkiem mieszkalnym lub w formie wolno stojącej o powierzchni zabudowy nie większej niż 40 m²;
 - 6) zakaz stosowania blachy jako materiału elewacyjnego;
 - 7) wysokość budynku mieszkalnego nie więcej niż 9,0 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;
 - 8) wysokość budynków garażowych i gospodarczo-garażowych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 6,0 m;
 - 9) dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
 - 10) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - 11) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
 - 12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki budowlanej w ilości minimum 2 miejsca na każdy lokal mieszkalny.
2. Dla terenu **MW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 2) rodzaj zabudowy: budynki mieszkalne wielorodzinne z dopuszczeniem usług w parterze oraz dopuszczenie budowy jednego wolno stojącego budynku usługowego;
 - 3) dopuszczenie adaptacji istniejącego obiektu młyna na budynek mieszkalny wielorodzinny w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami ochrony zabytków;
 - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynną – 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) maksymalną powierzchnię zabudowy budynku usługowego 200m²;
 - 6) dopuszczenie lokalizacji lokali usługowych zlokalizowanych w kondygnacji parterowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego;
 - 7) wysokość budynków nie więcej niż 12 m i nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - 8) dopuszczenie podpiwniczenia budynków, jeśli pozwalają na to warunki gruntowo - wodne;
 - 9) posadowienie posadzki parteru nie wyżej niż 0,5 m nad poziomem terenu;
 - 10) dachy płaskie lub dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°;
 - 11) dowolne usytuowanie kalenic budynków wielorodzinnych;
 - 12) lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych tylko w obrębie działki budowlanej w ilości minimum 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny oraz w ilości minimum 1,5 miejsca postojowe na każde 100m² powierzchni usługowej.
3. Dla terenu **ZP** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) nakaz urządzenia terenu różnymi formami zieleni niskiej, krzewami oraz drzewami;
 - 2) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 50% powierzchni terenu;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury i oświetlenia oraz zieleni w sposób tworzący kompozycyjnie spójne rozwiązanie architektoniczne i urbanistyczne;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji boisk do gier i placów zabaw;
 - 5) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych obowiązują zapisy § 6.

§ 10. 1. Nie określa się terenów, które wymagają scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Dla terenów **MN** ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej w wielkości 600m².

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

- 1) dla elektroenergetycznej linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV skablowanie lub przesunięcie przebiegu, a do czasu jej skablowania lub przesunięcia, nakaz zachowania pasa technologicznego o szerokości 7,5 m od osi linii w obie strony;
- 2) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 3) dla terenów przyległych do terenów kolejowych nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych;
- 4) w przypadku przywrócenia ruchu na linii kolejowej leżącej poza obszarem opracowania planu, dopuszczenie zastosowania środków ochrony czynnej w postaci np. barier akustycznych z zielenią izolacyjną, rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych i funkcjonalnych poszczególnych obiektów i terenów w celu zmniejszenia uciążliwości od linii kolejowej, do poziomu określonego w przepisach odrębnych.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) w zakresie systemów komunikacji:

- a) teren drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem **KD-D** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** o szerokościach zgodnych z rysunkiem planu,
- c) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenie dróg,
- d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie terenów dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
- e) obsługę komunikacyjną:

- terenu **1MN** z drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D**, z dróg wewnętrznych **1KDW, 4KDW** i **5KDW** oraz dróg przyległych zlokalizowanych poza granicami planu,
- terenu **2MN** z drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D** oraz z drogi wewnętrznej **2KDW**,
- terenu **3MN** z dróg wewnętrznych **2KDW** i **3KDW** oraz dróg przyległych zlokalizowanych poza granicami planu,
- terenu **4MN** z drogi publicznej klasy dojazdowej **KD-D**, z drogi wewnętrznej **2KDW** oraz dróg przyległych zlokalizowanych poza granicami planu,
- terenu **MW** z drogi wewnętrznej **2KDW** oraz dróg przyległych zlokalizowanych poza granicami planu,

2) nakaz zapewnienia zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów dla terenu oraz zapewnienia dróg pożarowych o utwardzonej powierzchni, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) podłączenie do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na zasadach określonych przez gestora sieci;

4) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;

5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:

- a) z połąci dachowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, w razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych,
- b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych do gruntu lub rowów melioracyjnych, poprzez urządzenia podczyszczające, lub sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie budowy sieci gazowej, na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 7) nakaz stosowania do wytwarzania energii dla celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi, spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności, z dopuszczeniem wykorzystania odnawialnych źródeł energii;
- 8) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 9) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych sieci elektroenergetycznych;
- 10) zakaz rozbudowy istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia i możliwość jej przebudowy wyłącznie na kablową;
- 11) nakaz magazynowania segregowanych odpadów w pojemnikach na posesji i zagospodarowanie ich zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi;
- 12) nakaz zagospodarowania mas ziemnych pochodzących z wykopów na terenie własnej działki lub wywóz na miejsce wskazane przez odpowiednie służby gminne.

§ 13. Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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