

UCHWAŁA NR XXXIII/276/13
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia 20 grudnia 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek ewidencyjnych o nr 32/5 i 32/2, położonych w miejscowości Lubocześnica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 645 i 1318) 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 z późn. zm.) Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek o nr 32/5 i 32/2, położonych w miejscowości Lubocześnica, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 terenu działek ewidencyjnych o nr 32/5 i 32/2, położonych w miejscowości Lubocześnica, 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) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **ekologicznych źródeł ciepła** – należy przez to rozumieć źródła energii i paliwa, których pozyskanie nie doprowadza do degradacji środowiska naturalnego i których produkty spalania nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 3) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pieszo-jezdnie, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki;
- 5) **funkcji terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie podstawowe;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;

8) **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;

9) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą uchwałę;

10) **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

11) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;

12) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

13) **terenach komunikacji** - należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne;

14) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem oraz pnącza, byliny, trawy.

§ 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) teren zieleni, usług turystyki i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **ZP/UT**;

3) teren drogi publicznej oznaczony na rysunku symbolem **KD-D**;

4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW**.

§ 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;

2) dopuszczenie umieszczenia na elewacji budynku, na wysokości kondygnacji parteru, szyldów o powierzchni łącznej do 2 m²;

3) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych o 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 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 o ochronie środowiska;

3) gromadzenie odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;

- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **MN/U** dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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 uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

§ 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 budowlanej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) intensywność zabudowy działki od 0,05 do 0,6;
- 8) 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 – 6m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 9) przekrycie budynku mieszkalnego lub usługowego dachem stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35°-45°;
- 10) przekrycie wolnostojącego budynku garażowego dachem stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20°-40°;
- 11) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
- 12) pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 13) 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;

- 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 700 m²;
 - 15) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie,
 - b) 3 stanowisk na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej zabudowy usługowej;
 - 16) dojazd pojazdami samochodowymi z terenów komunikacji;
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14 nie dotyczą wydzielania działek pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej na i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9. Na terenie zieleni, usług turystyki i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem **ZP/UT**, ustala się następujące zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja zabudowy usługowej w zakresie turystyki, sportu i rekreacji;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budowli i urządzeń w zakresie sportu i rekreacji, placów zabaw dla dzieci, dojść, dojazdów, ciągu pieszo-rowerowego oraz stanowisk 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 3m, od południowej granicy planu jako ogólnodostępnej przeznaczonej dla lokalizacji ciągu pieszo-rowerowego;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 75% powierzchni terenu;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 10) przekrycie budynków dachem stromym o kącie nachylenia głównych płaci dachowych od 20°-35°;
- 11) pokrycie dachu stromego dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 12) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 2000 m²;
- 13) dojazd pojazdami samochodowymi z terenu drogi wewnętrznej **2KDW**;
- 14) wyznaczenie nie więcej niż 10 stanowisk postojowych;
- 15) zakaz grodzenia terenu za wyjątkiem części przeznaczonej pod zabudowę.

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

- 1) klasę drogi D - dojazdową;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych wolnostojących lub nasłupowych;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren.

§ 11. Na terenach dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku symbolami **1KDW**, **2KDW** ustala się:

- 1) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej, w tym na terenie **2KDW** pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m;
- 2) dopuszczenie stosowania nawierzchni przepuszczalnych;

- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych wolnostojących lub nasłupowych;
- 4) podział 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 przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z liniami rozgraniczającymi określonymi w planie, minimalnymi powierzchniami działek budowlanych i pozostałymi ustaleniami.

§ 14. 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 w miejscach o właściwych warunkach gruntowo-wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych elementów infrastruktury drogowej, w tym m.in. jezdni i pieszo-jezdni;
- 3) parametry elementów infrastruktury drogowej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń i obiektów przesłaniających i utrudniających ruch pieszych, rowerzystów i pojazdów samochodowych;
- 5) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. 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 zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) 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;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych źródeł ciepła;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 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;

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.

§ 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 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.