

UCHWAŁA NR XXI/207/16
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia 13 września 2016r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Międzychodzkiej w Pniewach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Międzychodzkiej w Pniewach, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy, zwany dalej planem.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Międzychodzkiej 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 zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Ileć 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, skrzyżowania, stanowiska postojowe, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, zatoki autobusowe, itp.;
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce podzielonej przez powierzchnię tej działki;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;

- 7) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć drogę, przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 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 z wyjątkiem balkonów;
- 9) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, stanowiącą najmniejszą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której obowiązują ustalenia szczegółowe.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem **MW**;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **MW/U**;
- 4) teren drogi wewnętrznej i parkingów, 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, a w tym:
 - a) reklam przesłaniających istotne elementy i detale architektoniczne elewacji budynków;
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy;
 - c) oświetlania zrealizowanych na obszarze planu obiektów w sposób ujemnie wpływający na drogi położone w sąsiedztwie;
 - d) sytuowania nowych nadziemnych sieci infrastruktury technicznej;
 - e) stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioleto, zieleni i niebieskiego;
 - f) lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych;
- 2) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich elementów jak:
 - a) balkony, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody zewnętrzne, pochylnie, tarasy, części podziemne budynku - maksymalnie o 1,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality - maksymalnie o 0,8 m.

§ 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 obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania 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;

- 3) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;
- 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 terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN**, **MW**, dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – tereny **MN**,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego – teren **MW**, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **MW/U** dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo - usługowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojazdów, parkingów i placów.

§ 6. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 11.

§ 8. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku symbolem **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) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym, bliźniaczym lub szeregowym;
- 3) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizacja nowej zabudowy na terenie jedynie poza obszarem istniejących sieci elektroenergetycznych wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z rysunkiem;
- 4) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku lub jego segmentu mieszkalnego;
- 5) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszczenie lokalizacji budynku garażu, budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego w układzie wolnostojącym na działkach na których lokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 7) maksymalna powierzchnia:
 - a) zabudowy wolnostojącej 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) zabudowy bliźniaczej 35% powierzchni działki budowlanej,
 - c) zabudowy szeregowej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40% powierzchni działki budowlanej;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje – 9m do najwyższego punktu połaci dachowej;
- 10) intensywność zabudowy działki od 0,01 do 0,8;
- 11) maksymalna wysokość budynku garażu budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego – 5m do kalenicy

- 12) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35° ;
 - 13) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
 - 14) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
 - 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 m;
 - 16) w zakresie zasad podziału działek minimalna szerokość frontu działki wynosi dla:
 - a) zabudowy wolnostojącej – 20 m,
 - b) zabudowy bliźniaczej – 14 m,
 - c) zabudowy szeregowej – 6m;
 - 17) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 600 m^2 dla zabudowy wolnostojącej,
 - b) 400 m^2 dla zabudowy bliźniaczej,
 - c) 250 m^2 dla zabudowy szeregowej;
 - 18) zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 2 stanowisk postojowych przy czym w przypadku lokalizacji dwóch lokali mieszkalnych na działce zapewnienie co najmniej 3 stanowisk postojowych;
 - 19) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów ciężarowych;
 - 20) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu drogi wewnętrznej;
 - 21) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, dojść, dojazdów;
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 16-17 nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy.

§ 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 obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrołapy, schody, o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w układzie wolnostojącym, zwartym lub blokowym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowej w parterach budynków zlokalizowanych wzdłuż obowiązującej linii zabudowy;
- 4) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizacja zabudowy na terenie jedynie poza obszarem istniejących sieci elektroenergetycznych wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje – 12m, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 6) maksymalna długość elewacji budynku – 48m;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy działki od 0,01 do 1;
- 10) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i realizacji parkingów podziemnych;
- 11) przekrycie budynków dachem płaskim albo stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20° ;
- 12) zapewnienie co najmniej 1,5 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny;

- 13) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnym;
 - 14) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur,
 - b) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit a-d;
 - 15) dopuszczenie zapewnienia miejsc postojowych o których mowa w pkt. 12-14 na terenie oznaczonym symbolem **KDW**;
 - 16) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów ciężarowych;
 - 17) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu drogi wewnętrznej;
 - 18) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń sportowych, obiektów małej architektury;
 - 19) podział na działki o powierzchni zgodnej z liniami rozgraniczającymi teren.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 19 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach.

§ 10. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem **MW/U** ustala się następujące zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem z dopuszczeniem wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, ganki wejściowe, wiatrolapy, schody, o nie więcej niż 1,5 m;
- 2) lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w układzie wolnostojącym;
- 3) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowej w parterach budynków lub jako odrębnych budynków;
- 4) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizacja zabudowy na terenie jedynie poza obszarem istniejących sieci elektroenergetycznych wraz z ich strefami ochronnymi, zgodnie z rysunkiem;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje – 12m;
- 6) maksymalna długość elewacji budynku – 55m;
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) intensywność zabudowy działki od 0,01 do 1,2;
- 10) dopuszczenie podpiwniczenia budynków i realizacji parkingów podziemnych;
- 11) przekrycie budynków dachem płaskim albo stromym o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;
- 12) zapewnienie co najmniej 1 stanowiska postojowego na każdy lokal mieszkalny;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnym;
- 14) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - b) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) 3 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - e) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit a-d;
- 15) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów ciężarowych;
- 16) obsługa pojazdami samochodowymi z terenu drogi wewnętrznej;

- 17) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, sieci infrastruktury technicznej, urządzeń sportowych, obiektów małej architektury;
- 18) podział na działki o powierzchni zgodnej z liniami rozgraniczającymi teren.
1. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 18 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej na terenach.

§ 11. Na terenie drogi wewnętrznej i parkingów, oznaczonym na rysunku symbolem **KDW**, ustala się:

- 1) sytuowanie jezdni lub pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) sytuowanie stanowisk postojowych;
- 3) sytuowanie szpalerów lub rzędów drzew;
- 4) dopuszczenie wyznaczenia dróg jednokierunkowych;
- 5) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalony pkt 1-4 elementów infrastruktury drogowej;
- 6) dopuszczenie sytuowania sieci infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie sytuowania miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
- 8) szerokość dróg wewnętrznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi;
- 9) podział na działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi tereny.

§ 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 i minimalnymi powierzchniami działek budowlanych.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej, lokalizację zabudowy na terenie **MN**, **MW**, **MW/U**, jedynie poza obszarem istniejącej sieci elektroenergetycznej wraz z jej strefą ochronną, zgodnie z rysunkiem.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni, chodników oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.
- 4) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenach komunikacji, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 6) zaopatrzenie w wodę pitną wyłącznie z sieci wodociągowej;

- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenach MN, MW, MW/U na własnej działce, bez naruszenia interesu osób trzecich z możliwością ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych z zastrzeżeniem pkt 9;
- 9) w przypadku zaistnienia możliwości technicznych dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem do rowów przydrożnych, lub dreno-kolektorów gwarantujących zachowanie prawidłowych stosunków wodnych;
- 10) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych źródeł ciepła;
- 11) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 14) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych:
 - a) o wysokości nie większej niż 4m,
 - b) dowolnej formie zadaszenia,
 - c) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki,
 - d) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki,
 - e) intensywności zabudowy działki od 0,1 do 0,6;
 - f) minimalnej powierzchni działki - 50m².

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

§17. 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.

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
[Podpis]
mgr inż. Krzysztof Matuszak

[Podpis]
RADCA PRAWNY
mgr Roman Jan Hojan
Pz 1028

UZASADNIENIE

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię 3,18 ha. Położony jest w centralnej części miasta Pniewy przy ul. Międzychodzkiej.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr IX/81/15 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 24 września 2015r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Międzychodzkiej w Pniewach.
3. Dla obszaru objętego niniejszym przystąpieniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Międzychodzkiej i Młyńskiej (Uchwała Nr XXIV/188/2012 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 20 grudnia 2012r.).
4. Z wnioskiem o zmianę planu wystąpiła Spółka USBUD właściciel terenu, zainteresowana budową osiedla mieszkaniowego jedno i wielorodzinne.
5. Ustalenia planu miejscowego wpisują się w „Strategię Rozwoju Gminy do roku 2023.” (uchwała Nr XIII/152/16 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 25 lutego 2016r.), której jednym z celów jest rozwój budownictwa mieszkaniowego.
6. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy”, Pracownia Urbanistyczna „Plan 21”, Poznań, 2009 r., ze zmianami, które dla przedmiotowego terenu wskazuje funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej.
7. Sporządzenie planu pozostaje w zgodzie z wynikami Oceny Aktualności Studium i planów miejscowych w Gminie Pniewy – stan na 31 grudnia 2011r, przyjętej uchwałą Nr XVI/109/12 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29 lutego 2012 r.
8. Jednym z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Międzychodzkiej w Pniewach jest określenie szczegółowych zasad zagospodarowania terenów, uatrakcyjnienia i uelastycznienia zapisów w celu realizacji zabudowy deweloperskiej. Ustalenia planu umożliwią dokończenie układu urbanistycznego z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz zasad ochrony środowiska, odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju. Uniemożliwienie lokalizacji nowej zabudowy intensywnej zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej wpisuje się w tendencję tworzenia zwartej struktury urbanistycznej miasta, chroniąc walory architektoniczne i krajobrazowe, jak i walory ekonomiczne przestrzeni. Oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, w planie wskazano również teren zabudowy mieszanej mieszkaniowo-usługowej od strony ul. Międzychodzkiej przy wjeździe na planowane osiedle.
9. Nowa zabudowa dopuszczona ustaleniami planu, stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy tej części miasta, będącej obszarem o wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Układ komunikacyjny zaprojektowano w oparciu o jeden wjazd/zjazd na ul. Międzychodzką, minimalizując transportochłonność układu przestrzennego. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono przy uwzględnieniu interesu publicznego ogółu mieszkańców i interesów prywatnych właścicieli poszczególnych nieruchomości, w tym prawo własności. Z uwagi na położenie obszaru planu przy drodze gminnej zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego.
10. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, plan odwołuje się do przepisów odrębnych zakazując jednocześnie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest obligatoryjne sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

11. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, plan uwzględnia bezpośrednio sąsiedztwo budynku młyna zbożowego wraz z otoczeniem wpisanego do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Poznaniu z dnia 31 marca 2009r pod nr 742/Wlkp/A. Zapisy projektu zostały uzgodnione przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Postanowieniem nr 36/2106.
12. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, plan uwzględnia m.in. zaprojektowany w sposób optymalny układ drogi wewnętrznej ze strefą dopuszczonych miejsc postojowych w strefie centralnej obszaru dostosowując do potrzeb osób niepełnosprawnych oraz ułatwienia przemieszczania się pieszych poprzez proponowany ciąg pieszy przez środek terenu komunikacyjnego.
13. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Plan umożliwia rozwój pełnej infrastruktury technicznej.
14. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenie ochrony wojskowych teletechnicznych linii kablowych.
15. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 19 listopada 2015r., zebrane zostały wnioski do planu. W celu zachowania jawności procedur planistycznych, w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.
16. W ramach procedury planistycznej sporządzone zostały: „Prognoza oddziaływania na środowisko” oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu”. „Prognoza oddziaływania na środowisko” szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska. Natomiast zgodnie z „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu”, w zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy.
17. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Międzychodzkiej w Pniewach stworzy podstawy prawne do zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego terenu w sposób sprzyjający wykształceniu charakteru nowego osiedla mieszkaniowego, zapewni obsługę komunikacyjną oraz stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.
18. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.


BURMISTRZ
GMINY
Jarosław Przewoźny

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Międzychodzkiej w Pniewach

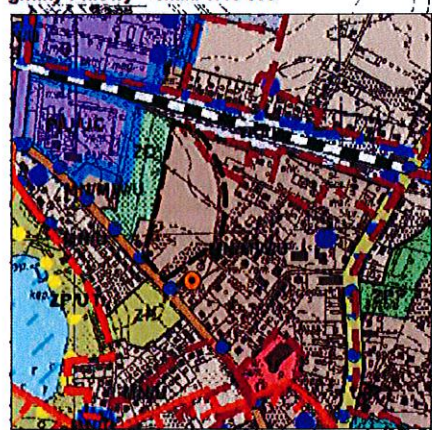
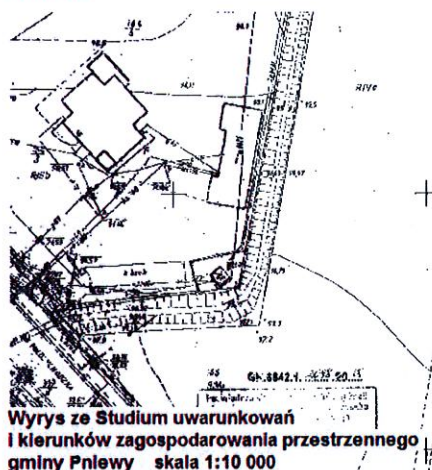
Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ... Rady Miejskiej Pniewy z dnia 15.07.2016r.

LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- MN** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MW/U** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- KDW** Teren drogi wewnętrznej i parkingów

Oznaczenia informacyjne

- Szpalery lub rzędy drzew
- Geometria jezdni, skrzyżowań i miejsc postojowych
- Geometria chodników
- Orientacyjne granice podziału nieruchomości
- Linia elektroenergetyczna sn wraz ze strefą



PROPOZYCJA ŚCIEŻKI REKREACYJNEJ

6. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENU

- RM** TERENY ZABUDOWY W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWALNICH I OGRÓDNICZYCH
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- ML** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - LETNISKOWEJ
- MR** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - REZYDENCJONALNEJ
- U** TERENY USŁUG, W TYM:
 - UP - USŁUGI PUBLICZNE
 - UO - USŁUGI OŚWATY
 - UT - USŁUGI TURYSTYKI
 - UK - USŁUGI KULTURY I KULTURY RELIGIJNEJ
- RS** TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- PR** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARZEJ, W TYM PRZEMISŁU, WYKŁADKOWY, SKŁADÓW I USŁUG



SKALA 1 : 1000

1 cm - 10 m

20 10 0 50m

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr inż. Krzysztof Matuszak

PNIEWY - UL. MIĘDZYCHODZKA
OPRACOWANIE: JACOBDEX-Projekt ul. Marcelińska 61/8 60-384 Pniewy
mgr inż. arch. Adam Kijowski - struktura przestrzenna
mgr inż. Andrzej Jagodziński - infrastruktura techniczna

**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/207/16
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia 13 września 2016 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul.
Międzychodzkiej w Pniewach**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Pniewy rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ul. Międzychodzkiej w Pniewach, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr inż. Krzysztof Matuszak

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy
o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego przy ul. Międzychodzkiej w Pniewach, inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy,
oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Miejska Pniewy rozstrzyga, co następuje:

§ 1.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Pniewy oraz zapisy uchwał budżetowych Gminy.
3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Pniewy oraz uchwał budżetowych Gminy.
4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2.

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.
Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.


PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr inż. Krzysztof Matuszak