



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 12 czerwca 2020 r.

Poz. 4918

UCHWAŁA NR XVII/164/20 RADY MIEJSKIEJ PNIEWY

z dnia 27 maja 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Spichrzowej 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 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Spichrzowej w Pniewach, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy (uchwała nr XXXIX/402/18 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 26 kwietnia 2018 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Spichrzowej w Pniewach;
- 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący 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.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz normy branżowe;
- 2) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) obsłudze komunikacyjnej – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub wewnętrznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego, bezpośredni lub poprzez służebność;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą być sytuowane nowe budynki, z wyłączeniem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, od linii rozgraniczającej teren drogi, z zakazem jej przekraczania, za wyjątkiem warstwy

ocieplenia budynku, balkonów, ganków, wykuszy, gzymsów, okapów, dachów, schodów zewnętrznych oraz innych części budynku, jednak nie więcej niż o 2,0 m;

- 5) budynku mieszkalno – usługowym – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym część lub całość powierzchni użytkowej kondygnacji parteru przeznacza się pod usługi;
- 6) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo – garażowy,
- 7) zabudowie zwartej – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową realizowaną w ciągach budynków stykających się ścianami szczytowymi; budynki znajdujące się w takim ciągu muszą posiadać taką samą liczbę kondygnacji nadziemnych oraz jednolitą geometrię dachu;
- 8) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci od 12 do 45°;
- 9) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci do 12°;
- 10) stopniu ażurowości ogrodzenia – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni ażurowej w obrębie ogrodzenia do powierzchni całkowitej ogrodzenia.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, o którym mowa w § 8, oznaczony symbolem MW/U,
- 2) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o którym mowa w § 9, oznaczony symbolem E,

§ 4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) ogrodzeń pełnych betonowych oraz żelbetowych,
 - b) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - c) budynków pomocniczych jako wolnostojących,
 - d) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem dopuszczonych planem;
- 2) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji ogrodzeń o minimalnym stopniu ażurowości 40% oraz wysokości maksymalnej 1,2 m, uzupełnionych roślinnością,
 - b) rozbudowy, przebudowy, rozbiórki, remontu oraz zmiany sposobu użytkowania istniejącej zabudowy na funkcję przewidzianą w planie,
 - c) lokalizacji tablic informacyjnych, dojść, dojazdów, parkingów,
 - d) lokalizacji elementów i urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie oświetlenia ulicznego oraz stacji transformatorowych,
 - e) lokalizacji ścieżek pieszych i rowerowych,
 - f) lokalizacji obiektów małej architektury, szyldów, tablic i urządzeń reklamowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu,
- 2) nakaz zagospodarowania części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla lokalnego środowiska,
- 3) nakaz odtworzenia ciągłości systemów melioracyjnych i drenarskich w przypadku ich przzerwania,

- 4) nakaz usuwania nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych oraz składowania ich na wyznaczonym przez gminę terenie,
- 5) nakaz stosowania w indywidualnych systemach grzewczych paliw gazowych, płynnych lub stałych spełniających wymogi przepisów odrębnych lub wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii ze wskazaniem odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem urządzeń wykorzystujących siłę wiatru,
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- 7) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się nakaz uzyskania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MW/U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
- 8) dopuszczenie stosowania środków technicznych zmniejszających poziom hałasu do poziomu co najmniej dopuszczalnego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami,
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub mieszkalno - usługowych,
- 3) lokalizację budynków w formie wolnostojącej lub w zabudowie zwartej,
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych, przy czym łączna ich powierzchnia nie powinna przekraczać 19% powierzchni zabudowy w granicach działki budowlanej,
- 5) lokalizację budynków pomocniczych jako wbudowane bądź przybudowane do budynków mieszkalnych lub mieszkalno – usługowych,
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 25%,
- 7) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: od 0,2 do 1,6,
- 8) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40% powierzchni,
- 9) wysokość budynków do 14,0 m oraz maksymalnie 4 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze,
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- 11) geometria dachów: dachy płaskie lub strome dwu- i wielospadowe,
- 12) powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej nie mniejszą niż 1000 m²,
- 13) lokalizację miejsc postojowych zgodnie §10 pkt 2,
- 14) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów do poszczególnych działek w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem E ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka,
- 2) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej z dopuszczeniem modernizacji lub lokalizację nowej stacji transformatorowej,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6,
- 4) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 40%,
- 5) wysokość zabudowy do 5,0 m,

- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni działki,
- 7) dowolną geometrię dachu.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu MW/U z drogi gminnej zlokalizowanej poza obszarem planu graniczącą z obszarem od strony północnej;
- 2) na terenie MW/U ustala się nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1,5 stanowiska dla samochodów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod funkcję biurowo – administracyjną,
 - c) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - d) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - e) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienionych w lit. a – d,
 - f) 1 stanowisko dla roweru na 5 lokali mieszkalnych,
 - g) 1 stanowisko dla roweru na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługę;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym dla: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, ciepłowniczej,
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zachowanie z możliwością przebudowy, rozbudowy i przełożenia istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej,
- 5) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej,
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych oraz przemysłowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 7) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnego terenu z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku nawierzchni utwardzonych dopuszczenie stosowania urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe;
- 8) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych w budynkach lub przyłączenie do sieci ciepłowniczej,
- 9) obowiązek gospodarowania odpadami stałymi zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie gminy Pniewy.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych - nie podejmuje się ustaleń,
- 2) w zakresie krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - nie podejmuje się ustaleń.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie odejmuje się ustaleń.

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

- 1) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w przypadku lokalizowania budowli o wysokości 50 m i wyższych - obowiązek stosowania przepisów odrębnych w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 15. Traci moc uchwała nr XXXVIII/407/2002 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 27 czerwca 2002 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszarów działalności gospodarczej przy ul. Spichrzowej w Pniewach, w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

§ 16. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30% stawkę, stanowiącą podstawę określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej Pniewy
(-) Krzysztof Matuszak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY SPICHRZOWEJ W PNIEWACH

STAROSTA POWIATU SZAMOTULSKIEGO

ul. Wojska Polskiego 4
64-500 Szamotuły

Znak: GK.6642.1.2099.2019

Województwo: wielkopolskie
Powiat: szamotulski
Jednostka ewidencyjna: Pniewy - miasto
Obręb ewidencyjny: Pniewy

SKALA: 1 : 1000

0m 50m

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XVII/164/20
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
Z DNIA ..27...maja.. 2020 r.

Mapa zasadnicza
Skala 1:1000

PROJEKTANT:
mgr Maria Wleczorek
Pniewy, maj 2020 r.



USTALENIENIA PLANU:

- MW/U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEŁORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- E** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

INFORMACJE:

- TEREN ZIELENI TOWARZYSZĄCEJ ZABUDOWIE WIEŁORODZINNEJ Z USŁUGAMI

Sporządził: Aleksandra Nowak

(podpis)

Szamotuły, dnia 10-09-2019 r.

Poświadczam się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału podstawowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

STAROSTA
POWIATU SZAMOTULSKIEGO

Mapa zasadnicza

P.3024.2015.3602
(identyfikacja ewidencyjna materiału zasobu)

10-09-2019 r.

Z up. STAROSTY

mgr Ewa Szymkowiak
(INSPEKTOR)

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PNIEWY
(przyjęte Uchwałą Nr XXXIX/402/18 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 26.04.2018 r.)

SKALA: 1 : 10000

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

TERENY WIELOFUNKCYJNEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ



**Załącznik nr 2
do uchwały nr XVII/164/20
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 27 maja 2020 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Spichrzowej w Pniewach.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu, w związku z tym Rada Miejska Pniewy nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie ich rozpatrzenia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293).

**Załącznik nr 3
do uchwały nr XVII/164/20
Rady Miejskiej w Pniewach
z dnia 27 maja 2020 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulicy Spichrzowej w Pniewach, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miejska Pniewy, w oparciu o obowiązujące przepisy, rozstrzyga, co następuje:

- 1) wskutek ustaleń planu nie zachodzi konieczność wykupu pod drogi publiczne, a także plan nie generuje kosztów związanych z realizacją dróg, gdyż w obrębie planu nie zostały zaprojektowane nowe drogi publiczne;
- 2) 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;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą o ochronie środowiska;
- 5) 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 może 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) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień.