

UCHWAŁA NR II/17/18
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia 20.12.2018r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu położonego w rejonie „Żydowskich Gór”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349 i poz. 1432) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566 oraz z 2018 r. poz. 1496 i poz. 1544), Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie „Żydowskich Gór”, 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 terenu położonego w rejonie „Żydowskich Gór”, opracowany w skali 1: 2000, 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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 3) **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 rolniczy, oznaczony na rysunku symbolem **R**;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami **1RM, 2RM**;
- 3) teren infrastruktury technicznej elektroenergetyki oznaczonym na rysunku symbolem **E**.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych z elementów prefabrykowanych.

§ 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;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zachowanie wód powierzchniowych z możliwością przebudowy istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów i zbiorników retencyjnych z dostępem zgodnym z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 4) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się w granicach archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej wskazanych na rysunku planu, nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu, przy czym przed wydaniem pozwolenia na budowę inwestor winien uzyskać pozwolenie właściwego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych.

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

§ 8. Na terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku symbolem **R**, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania z uwzględnieniem występujących na terenie wód powierzchniowych oraz zadrzewień i zakrzewień;
- 2) zakaz lokalizacji budynków i budowli z zastrzeżeniem pkt 3) ;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szklarni lub tuneli foliowych o wysokości do najwyższego punktu do 4m z uwzględnieniem ograniczeń w strefie kontrolowanej, o której mowa w pkt 4);
- 4) zachowanie istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną i pasem eksploatacyjnym zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 5) dopuszczenie wprowadzenia nasadzeń drzew i krzewów poza strefą eksploatacyjną od sieci gazowej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji płyt gnojowych;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 8) obsługę pojazdami samochodowymi z terenów dróg wzdłuż granicy planu.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku symbolami **1RM**, **2RM**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej składającej się z budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zabudowy gospodarczej, garażowej oraz budynków inwentarskich związanych z produkcją rolniczą;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:

- a) kondygnacji podziemnych, pod warunkiem, że ich budowa nie doprowadzi do zanieczyszczenia środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych, powodując ich niekorzystne oddziaływanie na stateczność gruntów,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, stanowisk postojowych, dojazdów i dojeżdź,
 - c) budowli rolniczych;
- 3) zakaz lokalizacji ferm zwierząt futerkowych;
 - 4) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 3000 m²;
 - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 25%, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego nie może być większa niż 250 m²;
 - 6) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,75;
 - 7) powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej nie mniejszą niż 40%,
 - 8) wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego nie więcej niż 9 m i 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,
 - b) budynku gospodarczego lub garażu – nie więcej niż 10 m i 1 kondygnacja nadziemna,
 - c) budynków inwentarskich – nie więcej niż 10 m;
 - d) budowli rolniczych – nie więcej niż 15 m;
 - 9) dachy strome o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
 - 10) dopuszcza się zachowanie, remont i przebudowę istniejących budynków na terenie **2RM** a w tym dachów o innej geometrii lub pokryciu oraz kontynuacji geometrii istniejącego dachu w przypadku jego rozbudowy;
 - 11) zapewnienie stanowisk postojowych w ilości nie mniejszej niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny, a w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego dodatkowo 1 stanowisko postojowe;
 - 12) obsługę pojazdami samochodowymi z dróg publicznych poprzez drogi dojazdowe do gruntów rolnych lub leśnych;
 - 13) na terenie oznaczonym symbolem **2RM** w części obejmującej strefę kontrolowaną od gazociągu DN 1400 lokalizacją zabudowy i zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej.

§ 10. Na terenie infrastruktury technicznej elektroenergetyki oznaczonym na rysunku symbolem **E** ustala się:

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość obiektów nie większą niż 4m;
- 3) stosowanie dowolnej formy zadaszenia;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 5% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy działki od 0,1 do 0,6;
- 7) minimalną powierzchnię działki - 40m²;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdź, dojazdów, stanowisk postojowych, sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni niskiej;
- 9) obsługę pojazdami samochodowymi z przyległych terenów komunikacji.

§ 11. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie 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.

§ 12. 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 oraz

- 1) minimalna powierzchnia działek na terenach RM - 3000 m²,
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20,0 m,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego 90°, przy czym dopuszcza się kąty w przedziale 80° - 100°.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu ustala się 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 50m npt.

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

- 1) zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej;
- 3) zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, bez naruszenia interesu osób trzecich z możliwością ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych.

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

§16. 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.

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

ADCA PRAWNY
in

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej
mgr inż. Krzysztof Matuszak

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr II /17/18
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 20.12.2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie „Żydowskich Gór”.**

W ustawowo wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu, w związku z czym 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945).

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

mgr inż. Krzysztof Matuszak

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania
przestrzennego terenu położonego w rejonie „Żydowskich Gór”, inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich
finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945),
Rada Miejska Pniewy rozstrzyga, co następuje:

§ 1

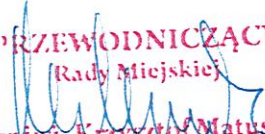
Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 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 planem gospodarki odpadami 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 – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

PRZEWODNICZĄCY
(Rady Miejskiej)

mgr inż. Krzysztof Matuszak

UZASADNIENIE

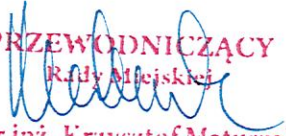
1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok 33,8ha. Położony jest w obrębie geodezyjnym Pniewy-Zamek.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr XXXVI/362/18 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 8 lutego 2018 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie „Żydowskich Gór”.
3. Dla obszaru objętego niniejszym przystąpieniem nie obowiązuje plan miejscowy.
4. Ustalenia planu miejscowego wpisują się w „Strategię Rozwoju Gminy do roku 2023.” (uchwała Nr XIII/152/16 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 25 lutego 2016 r.), której jednym z celów jest zagospodarowanie gminy w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju oraz ładu przestrzennego.
5. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy”, przyjętego Uchwałą Nr XXXIX/402/18 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 26 kwietnia 2018 r, które dla przedmiotowego terenu wskazuje tereny rolnicze z dopuszczoną zabudową zagrodową oraz teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych lub mieszkaniowej jednorodzinnej.
6. Sporządzenie planu pozostaje w zgodzie z wynikami Oceny Aktualności Studium i planów miejscowych w Gminie Pniewy – stan na 30 września 2016, przyjętej uchwałą Nr XXIII/233/16 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 24 listopada 2016 r.
7. Jednym z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona terenów rolniczych przed niekontrolowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną. Ustalenia planu są poszanowaniem zasad ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska, odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju.
8. Plan nie generuje transportochłonności układu przestrzennego. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono przy uwzględnieniu interesu publicznego oraz prywatnego dopuszczając tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Z uwagi na położenie obszaru planu przy drodze gminnej zapewniony jest dostęp do korzystania z publicznego transportu zbiorowego.
9. 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.

10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się w archeologiczną strefę ochrony konserwatorskiej wskazaną na rysunku planu, dla której nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji.
11. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, plan nie stoi w sprzeczności.
12. Plan nie generuje potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
13. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez ustalenie ochrony wojskowych teletechnicznych linii kablowych.
14. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 25 kwietnia 2018 r. 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.
15. 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, nie stwierdzono występowania kosztów oraz dochodów będących konsekwencją uchwalenia planu miejscowego.
16. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 1.10.2018 r. do 29.10.2018 r., a w jego trakcie odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. miejscowego planu, ukazało się w gazecie w dniu 24.09.2018 r., a obwieszczenie zostało zamieszczone na stronie internetowej oraz wywieszono na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Pniewach w dniach od 24.09.2018 r. do 15.11.2018 r. Do projektu planu,

w terminie określonym w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, nie wpłynęła żadna uwaga.

17. Burmistrz Gminy Pniewy zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy przedstawił Radzie Miejskiej Pniewy projekt uchwały wraz z załącznikami, celem uchwalenia.
18. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ochroni przestrzeń produkcji rolniczej przed zabudową.
19. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Miejskiej

mgr inż. Krzysztof Matuszak