

11 GRU. 2019

UCHWAŁA NR ...../...../19  
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY  
z dnia ..... 2019r.w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego  
w rejonie ulic Poznańskiej, Jasnej, Tęczowej i Jakubowskiej 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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Poznańskiej, Jasnej, Tęczowej i Jakubowskiej w Pniewach, 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 ulic Poznańskiej, Jasnej, Tęczowej i Jakubowskiej 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. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **dachu stromym** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci dachowych od 20° do 45°;
- 3) **ekologicznych źródłach 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;
- 4) **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, sygnalizacja świetlna, zatoki autobusowe itp.;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji budynków na działce podzieloną przez powierzchnię tej działki;

- 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 nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 8) **pieszo-jezdni** – należy przez to rozumieć drogę przeznaczoną dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach obowiązujących w strefie zamieszkania;
- 9) **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;
- 10) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 11) **terenie** – 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1MN, 2MN, 3MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami **1U/MN, 2U/MN, 3U/MN, 4U/MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolami **1U, 2U**;
- 4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem **ZP**;
- 5) teren infrastruktury elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem **E**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KDW, 2KDW**;
- 7) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami **1KD-Z, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D**.

**§ 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, fioletu, 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) lokalizację szpalerów lub rzędów drzew zgodnie z oznaczeniem na rysunku;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych, pozyskanych podczas prac budowlanych, w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami MN dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami U/MN, w granicach działki budowlanej, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, a w przypadku lokalizacji usług oświaty, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami U w przypadku lokalizacji usług oświaty, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 8) na terenach MN, U/MN, U, E zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach działek budowlanych, z dopuszczeniem odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej lub zbiornika retencyjnego na terenie ZP;
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów KD, KDW do sieci kanalizacji deszczowej;
- 10) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie ZP;
- 11) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojeżdżających oraz dojazdów.

**§ 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 §14 i §18.

**§ 8.1.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**, 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) dopuszczenie zachowania istniejących budynków z możliwością ich przebudowy;

- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w granicy działki w przypadku zabudowy w układzie bliźniaczym lub szeregowym;
  - 5) lokalizacja na działce budowlanej jednego budynku lub jego segmentu mieszkalnego;
  - 6) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego;
  - 7) 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;
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy w układzie :
    - a) wolnostojącym – 30% powierzchni działki budowlanej,
    - b) bliźniaczym – 35% powierzchni działki budowlanej,
    - c) szeregowym – 45% powierzchni działki budowlanej;
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 35% powierzchni działki budowlanej;
  - 10) maksymalna wysokość zabudowy 2 kondygnacje – 9 m do najwyższego punktu połączenia dachowej;
  - 11) intensywność zabudowy działki w układzie:
    - a) wolnostojącym od 0,01 do 0,9,
    - b) bliźniaczym od 0,01 do 1,
    - c) szeregowym od 0,01 do 1,35;
  - 12) maksymalna wysokość budynku garażu budynku gospodarczego lub gospodarczo-garażowego wolnostojącego – 5 m do kalenicy;
  - 13) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym o kącie nachylenia głównych połączeń dachowych do 35°;
  - 14) dla przekryć kafrów i ryzalitów stosowanie dowolnej geometrii dachu;
  - 15) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
  - 16) w zakresie zasad podziału działek minimalna szerokość frontu działki wynosi dla:
    - a) zabudowy wolnostojącej – 20 m,
    - b) zabudowy bliźniaczej – 12 m w przypadku budynku jednolokalowego,
    - c) zabudowy bliźniaczej – 18 m w przypadku budynku dwulokalowego,
    - d) zabudowy szeregowej – 6m w przypadku budynku jednolokalowego,
    - e) zabudowy szeregowej – 12m w przypadku budynku dwulokalowego;
  - 17) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
    - a) 800 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,
    - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej,
    - c) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem 2MN dopuszcza się podział na działki dla zabudowy szeregowej o powierzchni nie mniejszej niż 135m<sup>2</sup>;
  - 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) zapewnienie na działce budowlanej miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 20) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla pojazdów ciężarowych;
  - 21) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych w tym zlokalizowanych wzdłuż granicy planu;
  - 22) dopuszczenie lokalizacji urządzeń sportowych, obiektów małej architektury, dojść, dojazdów.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 16 i 17 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy.

**§ 9.1.** Na terenach zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U/MN**, **2U/MN**, **3U/MN**, **4U/MN**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym albo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej albo zabudowy usługowej;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dla budynków rozbudowywanych dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących budynków z możliwością ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 5) lokalizacja garażu jako wbudowanego lub przylegającego do budynku mieszkalnego
- 6) dopuszczenie lokalizacji wolnostojącego budynku gospodarczo-garażowego, w tym wiaty garażowej, o łącznej powierzchni nie większej niż 80 m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszczenie lokalizacji wolno stojącego budynku gospodarczo-garażowego lub w granicy działki, przy czym budynek w granicy działki musi być zblokowany budynkiem gospodarczo-garażowym na sąsiedniej działce;
- 8) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300 m<sup>2</sup>;
- 9) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej nie więcej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;
- 12) maksymalną wysokość zabudowy 2 kondygnacje – 10 m z zastrzeżeniem pkt 13;
- 13) maksymalną wysokość budynku gospodarczo-garażowego 1 kondygnacja – 6 m;
- 14) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym z zastrzeżeniem pkt 3;
- 15) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 stanowiska na każde mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
  - c) 4 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
  - d) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
  - e) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
  - f) 3 stanowiska na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e,
  - g) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 5 stanowisk postojowych;
- 16) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo – postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 15;
- 17) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych w tym zlokalizowanych wzdłuż granicy planu poprzez istniejące zjazdy;
- 18) dopuszczenie lokalizacji dojazdów i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 19) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie wolnostojącym,
  - b) 300m<sup>2</sup> dla zabudowy w układzie bliźniaczym.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 19, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 10.1.** Na terenach zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami **1U**, **2U**, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja na działce budynków usługowych;
  - 2) dopuszczenie zachowania istniejących budynków mieszkalnych z możliwością ich przebudowy i nadbudowy do wysokości zgodnej z najwyższym punktem połąci dachowej budynku nadbudowywanego;
  - 3) dopuszczenie zachowania istniejących budynków magazynowych i gospodarczo-garażowych;
  - 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>
  - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
  - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej;
  - 7) intensywność zabudowy od 0,01 do 2;
  - 8) maksymalną wysokość zabudowy 3 kondygnacje – 12 m;
  - 9) przekrycie budynków dachem płaskim lub stromym z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 10) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
    - a) 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej biur i urzędów,
    - b) 3 stanowiska na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
    - c) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
    - d) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
    - e) 3 stanowiska na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit b-e;
  - 11) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 12) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo – postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 10;
  - 13) obsługa pojazdami samochodowymi z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych;
  - 14) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż i dojazdów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 15) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1500 m<sup>2</sup>.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 15, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

**§ 11.** Na terenie zieleni urządzonej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZP**, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią niską lub wysoką;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) ścieżek rowerowych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych,
  - b) zbiorników retencyjnych dla wód opadowych i roztopowych,
  - c) urządzeń wodnych;
- 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 1500 m<sup>2</sup>;

- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu nie mniejszy niż 70%;
- 5) dostęp do przyległej drogi wewnętrznej.

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

- 1) lokalizację obiektów i sieci elektroenergetycznych;
- 2) wysokość obiektów nie większą niż 5 m;
- 3) stosowanie dowolnej formy zadaszania;
- 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 – 100 m<sup>2</sup>;
- 8) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych, sieci infrastruktury technicznej oraz zieleni niskiej;
- 9) obsługę pojazdami samochodowymi z terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD-L.

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

- 1) sytuowanie jezdni lub pieszo-jezdni o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m;
- 2) dopuszczenie usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalony pkt 1 elementów infrastruktury drogowej, w tym stanowisk postojowych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów.

**§ 14.** Na terenach dróg publicznych oznaczonych na rysunku symbolami **1KD-Z, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D**, ustala się:

- 1) klasę Z - zbiorczą dla drogi na terenie **1KD-Z**;
- 2) klasę L - lokalną dla drogi na terenie **2KD-L, 3KD-L**;
- 3) klasę D - dojazdową dla drogi na terenie **4KD-D, 5KD-D, 6KD-D**;
- 4) sytuowanie na terenach dróg:
  - a) **1KD-Z, 2KD-L** elementów infrastruktury drogowej,
  - b) **3KD-L** jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i co najmniej jednostronnego chodnika,
  - c) **4KD-D, 5KD-D, 6KD-D** jednej jezdni o dwóch pasach ruchu i co najmniej jednostronnego chodnika lub pieszo-jezdni o szerokości co najmniej 6,0m;
- 5) usytuowanie dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 4b i 4c elementów infrastruktury drogowej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów.

**§ 15.** 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 występowanie na obszarze objętym planem.

**§ 16.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami ustala się:

- 1) powierzchnię działek zgodnie z § 8 ust. 1 pkt 17 i ust. 2, § 9 ust. 1 pkt 19 i ust. 2, § 10 ust. 1 pkt 15 i ust. 2, §11 pkt 3 oraz §12 pkt 7;
- 2) szerokość frontów działek nie mniejszą niż 6 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 pkt 16;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 60° i nie większy niż 90°.

**§ 17.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się obowiązek każdorazowego zgłaszania do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP obiektów i budowli o wysokości równej i większej niż 50 m npt.

**§ 18.** 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 zgodnie z § 5 pkt 8 – 11, bez naruszenia interesu osób trzecich z możliwością ich wtórnego wykorzystania do celów bytowo-gospodarczych;
- 9) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych źródeł ciepła;
- 10) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 11) dopuszczenie lokalizacji nowych linii, węzłów telekomunikacyjnych i szafek kablowych;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych wyłącznie jako kablowych;
- 13) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych:
  - a) wysokości nie większej niż 5 m,
  - 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 – 50 m<sup>2</sup>.

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

**§ 20.** Dla terenu objętego planem ustala się ....% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.



§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

RADCA PRAWNY  
mgr Roman Jan Hojn  
Pz 1028

# miejsowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Poznańskiej, Jasnej, Tęczowej i Jakubowskiej w Pniewach

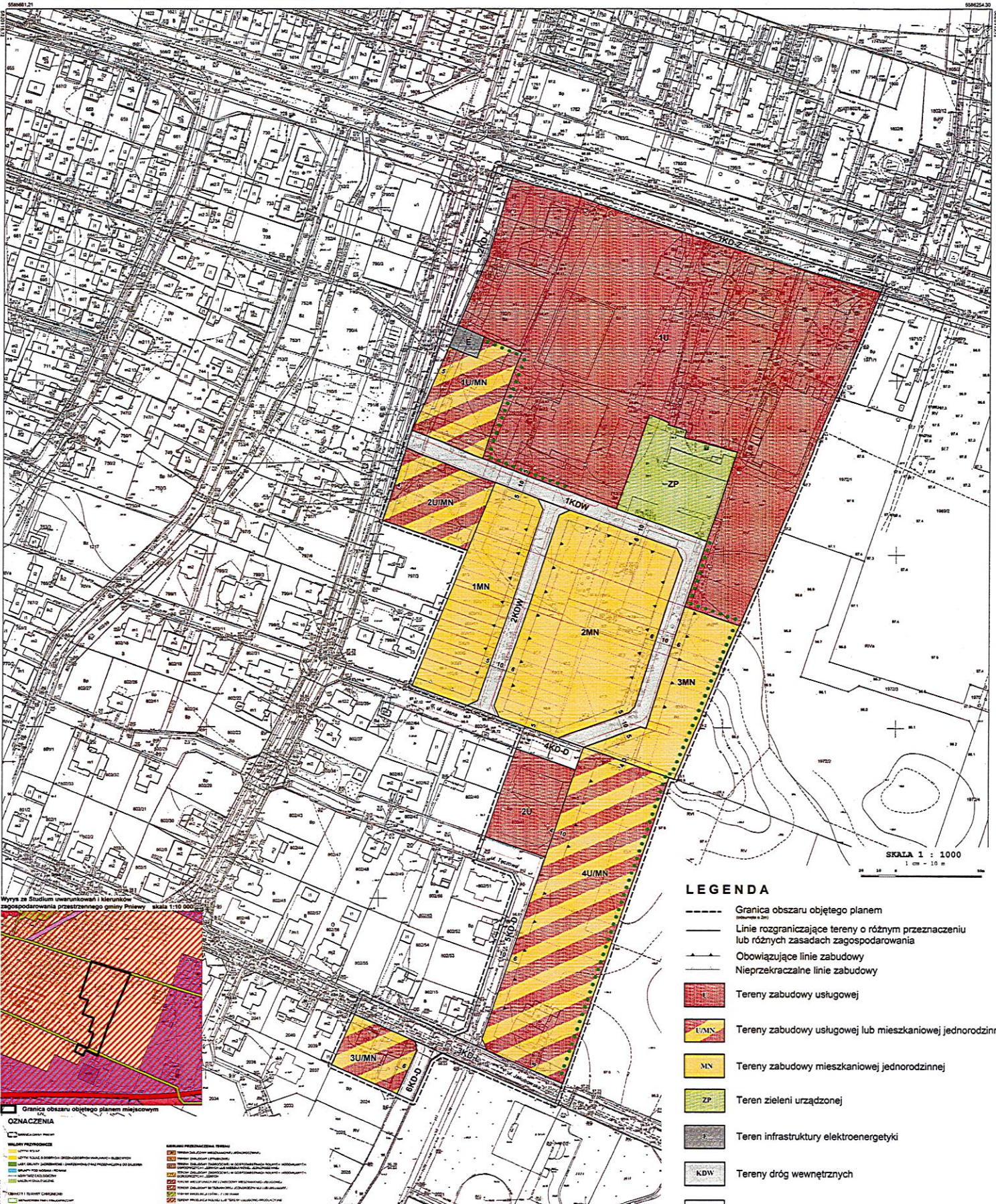
STAROSTA POWIATU SZAMOTULSKIEGO  
ul. Wojska Polskiego 4  
64-500 Szamotuły

Jednostka ewidencyjna: Pniewy - miasto  
Obszar ewidencyjny: Pniewy

Znak: GK.6642.1.2156.2018

Mapa zasadnicza  
Skala 1:1000

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ...../19 Rady Miejskiej Pniewy z dnia ..... 2019r



SKALA 1 : 1000  
1 cm = 10 m

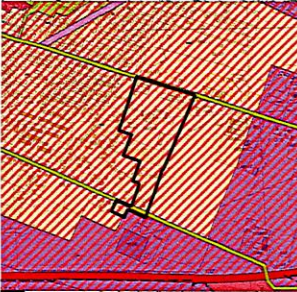
## LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem (niebieska i czarna)
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązujące linie zabudowy
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- 1 Tereny zabudowy usługowej
- U/MN Tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZP Teren zieleni urządzonej
- KOW Teren infrastruktury elektroenergetyki
- KDW Tereny dróg wewnętrznych
- KD Tereny dróg publicznych

## Oznaczenia informacyjne

- Szpalery lub rzędy drzew
- Geometria jezdní, skrzyżowań i miejsc postojowych
- Orientacyjne granice podziału działek
- Istniejące granice działek

Wzrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy skala 1:10 000



Granica obszaru objętego planem miejscowym

**OZNACZENIA**

WALORY PRZEDSIĘWZIĘCIA	WALORY PRZEDSIĘWZIĘCIA
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Uprządkowanie terenu</li> <li>2. Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej</li> <li>3. Budowa i modernizacja infrastruktury elektroenergetycznej</li> <li>4. Budowa i modernizacja infrastruktury transportowej</li> <li>5. Budowa i modernizacja infrastruktury społecznej</li> <li>6. Budowa i modernizacja infrastruktury kulturalnej</li> <li>7. Budowa i modernizacja infrastruktury sportowej</li> <li>8. Budowa i modernizacja infrastruktury rekreacyjnej</li> <li>9. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony środowiska</li> <li>10. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwpowodziowej</li> <li>11. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwolewniowej</li> <li>12. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwośnieżnej</li> <li>13. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozwojowej</li> <li>14. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>15. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>16. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>17. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>18. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>19. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>20. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Budowa i modernizacja infrastruktury technicznej</li> <li>2. Budowa i modernizacja infrastruktury elektroenergetycznej</li> <li>3. Budowa i modernizacja infrastruktury transportowej</li> <li>4. Budowa i modernizacja infrastruktury społecznej</li> <li>5. Budowa i modernizacja infrastruktury kulturalnej</li> <li>6. Budowa i modernizacja infrastruktury sportowej</li> <li>7. Budowa i modernizacja infrastruktury rekreacyjnej</li> <li>8. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony środowiska</li> <li>9. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwpowodziowej</li> <li>10. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwolewniowej</li> <li>11. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwośnieżnej</li> <li>12. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozwojowej</li> <li>13. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>14. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>15. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>16. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>17. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>18. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>19. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> <li>20. Budowa i modernizacja infrastruktury ochrony przeciwozłotowej</li> </ul>

Podpiszka się zgodzono i załączaj kopii z treścią materiału planistycznego załączonego i kartograficznego

STAROSTA POWIATU SZAMOTULSKIEGO  
Miejscowa jednostka ewidencyjna  
P. 3022 2015 1602  
15-10-2018 r.

Z up. ST. 15.10.2018

Architektka Niewiś  
Szanowny, dnia 15-10-2018 r.

PNI EWY  
ul. Wolności 10, 64-500 Pniewy  
tel. 71 722 22 22, fax 71 722 22 23  
e-mail: pniewy@pniewy.pl

Załącznik nr 2  
do uchwały nr ...../...../2019  
Rady Miejskiej Pniewy  
z dnia .....2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Poznańskiej, Jasnej,  
Tęczowej i Jakubowskiej w Pniewach**

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

**UWAGA ZŁOŻONA W TRAKCIE I WYŁOŻENIA**

Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną.

**Treść uwagi:** Zgłaszam uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ul. Poznańskiej, Jasnej, Tęczowej i Jakubowskiej w Pniewach, w zakresie terenu oznaczonego **3U/MN**: zmniejszenie lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **3U/MN** z odległości 15 m na 10 m lub 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **6KD-D**.

**Rozstrzygnięcie:** uwaga częściowo uwzględniona.

**Uzasadnienie:** Częściowe uwzględnienie uwagi – w związku z ustaleniem w projekcie planu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie **3U/MN** w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej z terenem **6KD-D**.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy  
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania  
przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Poznańskiej, Jasnej, Tęczowej  
i Jakubowskiej w Pniewach inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które  
należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 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 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 Pniewy;
- 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.

## UZASADNIENIE

1. Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 8 ha. Położony jest w mieście Pniewy.
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą nr XLIII/427/18 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 27 czerwca 2018 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Poznańskiej, Jasnej, Tęczowej i Jakubowskiej w Pniewach.
3. Dla części obszaru objętego niniejszym przystąpieniem obowiązuje plan miejscowy zatwierdzony uchwałą nr XXXIII/329/17 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 26 października 2017 r.
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 teren wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ponadto Studium wskazuje, iż wyznaczone na rysunku Studium tereny przeznaczone pod zabudowę oznaczają funkcję dominującą, a nie wyłączną. W związku z tym zabudowa ta może być uzupełniania innymi funkcjami z uwzględnieniem zasad i wskazówek określonych w Studium, w szczególności uzupełnienie stanowić mogą funkcje usług podstawowych, a także funkcje umożliwiające dokończenie lub wytworzenie założenia urbanistycznego.
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 umożliwienie rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej w sposób uporządkowany w związku ze zrealizowanymi i budowanymi obiektami. Ustalenia planu skonstruowano w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego oraz zasadami ochrony środowiska, odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju.
8. Plan nie generuje transportochłonności układu przestrzennego. Rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono przy uwzględnieniu interesu publicznego oraz prywatnego. 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.

10. Nie występują zagadnienia z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.
11. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, plan umożliwia m.in. zaprojektowanie w sposób optymalny układ dróg wewnętrznych na terenie z dopuszczeniem miejsc postojowych.
12. 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.
13. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
14. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, zebrane zostały wnioski do planu zgodnie z ogłoszeniem z dnia 1 sierpnia 2018 r. 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 będących konsekwencją uchwalenia planu miejscowego.
16. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 12 sierpnia 2019 r. do 11 września 2019 r., a w jego trakcie odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do projektu wpłynęły 4 uwagi, które 15 października 2019 r. Burmistrz rozstrzygnął pozytywnie, uwzględniając uwagi. Powyższe spowodowało konieczność ponowienia procedury i ponownego wyłożenia projektu do publicznego wglądu. Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 28 października 2019 r. do 28 listopada 2019 r., a w jego trakcie odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie. Do ponownie wyłożonego projektu nie wpłynęły już żadne uwagi.
17. Burmistrz Gminy Pniewy zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) przedstawił Radzie Miejskiej Pniewy projekt uchwały wraz z załącznikami, celem uchwalenia.
18. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie ulic Poznańskiej, Jasnej, Tęczowej i Jakubowskiej w Pniewach stworzy podstawy prawne do zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego terenu

w sposób sprzyjający realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zapewni obsługę komunikacyjną oraz stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu, wyłącznie zgodnie z planem.


19. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

20. Podjęcie uchwały nie powoduje ujemnych skutków finansowych dla budżetu Gminy Pniewy.

Przedkłada:  **BURMISTRZ  
GMINY**  
Jarosław Przewoźny

Zatwierdził:  **Kierownik  
Ref. Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej**  
mgr inż. Jacek Korpik

Sporządził:  **Inżynier  
d/s budżetu i licznictwa**  
Jerzy Franek

Radca prawny:  **RADCA PRAWNY**  
mgr Roman Jan Wojan  
Pz 1028