

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ PNIEWY

z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Pniewach między ul. Poznańską a obwodnicą miasta.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Pniewach między ul. Poznańską a obwodnicą miasta, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy (Uchwała Nr LVII/444/23 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 22 czerwca 2023 r.), zwaną dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu zatytułowany: zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Pniewach między ul. Poznańską a obwodnicą miasta, opracowany w skali 1: 1000;
 - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie większym niż 12°;

- 2) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) teren kanalizacji – teren pompowni ścieków, oznaczony na rysunku planu symbolem IKP;
- 3) teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy takich części i elementów budynków jak:
 - a) balkony, tarasy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, schody, pochylnie, części podziemne budynku o nie więcej niż 2,5 m,
 - b) okapy, gzymsy, podokienniki o nie więcej niż 0,8 m;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) tablic informacyjnych,
 - c) pylonów i masztów reklamowych – o wysokości nie większej niż 20,0 m i szerokości nie większej niż 3,0 m,
 - d) dojsć i dojazdów.

§ 5

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, w tym związanych z planowaną funkcją terenów oraz inwestycji celu publicznego, w tym z zakresu łączności publicznej;
- 2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) zachowanie i uzupełnienie istniejących zadrzewień i zakrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, drogową lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;
- 6) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku lokalizacji na terenie U zabudowy zamieszkania zbiorowego, zapewnienie w granicach działki budowlanej, na której znajdować się będzie taki obiekt lub taka zabudowa, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego;
- 9) zastosowanie rozwiązań technicznych w budynkach przeznaczonych na pobyt stały ludzi, zmniejszających skutki negatywnego oddziaływania ruchu drogowego drogi krajowej nr 92 na przyległy teren, w szczególności zastosowania w budynkach okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

§ 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 § 13.

§ 8

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

- 1) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków na terenie KDD;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w tym pylonów i masztów reklamowych,

o których mowa w § 4 pkt 2 lit. c, oraz miejsc parkingowych, poza nieprzekraczalną linią zabudowy w obszarze wzdłuż drogi krajowej nr 92.

§ 9

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenie drogi publicznej parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu,
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 5) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 3 stanowiska postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi;
- 6) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk dla rowerów w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde 1000 m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi;
- 7) zapewnienie na działce budowlanej miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaokrąglenie liczby stanowisk do najbliższej wartości całkowitej, przy czym nie może to być mniej niż 1 stanowisko;
- 9) w przypadku lokalizacji usług wymagających dostaw towarów, nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk do przeładunku towarów, zlokalizowanych poza stanowiskami określonymi w pkt 5-6.

§ 10

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do tych sieci;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu;
- 3) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;

- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;
- 6) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 11

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) lokalizację budynków usługowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
 - b) stacji paliw,
 - c) zabudowy zamieszkania zbiorowego,
 - d) stacji transformatorowych przylegających do ściany budynku o innym przeznaczeniu, lub wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu,
 - e) jednej kondygnacji podziemnej;
- 3) zakaz lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej lub szpitali;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,5;
- 7) wysokość zabudowy nie większą niż 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 8) dachy płaskie;
- 9) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 4000 m²;
- 10) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 9 pkt 5-7;
- 11) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 12) zasady wydzielania działek, o których mowa w pkt 9 nie dotyczą wydzielenia działek pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IKP ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków,
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%,
- 3) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie linii rozgraniczających;
- 4) dostęp dla samochodów do przyległej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.

§13

Na terenie komunikacji drogowej publicznej – terenie drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, ustala się:

- 1) klasę drogi – dojazdową;
- 2) lokalizację jezdni i co najmniej jednostronnego chodnika;
- 3) dopuszczenie lokalizacji ścieżki rowerowej;
- 4) lokalizację elementów pasa drogowego lub ich fragmentów, w nawiązaniu do zagospodarowania drogi położonej poza granicami planu;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

§ 14

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, ustala się:

- 1) powierzchnię nie mniejszą niż 4000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 50 m;
- 2) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 15

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.

§ 16

Ustalenia dla terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ustalenia § 4 pkt 3 lit. c zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

§ 17

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

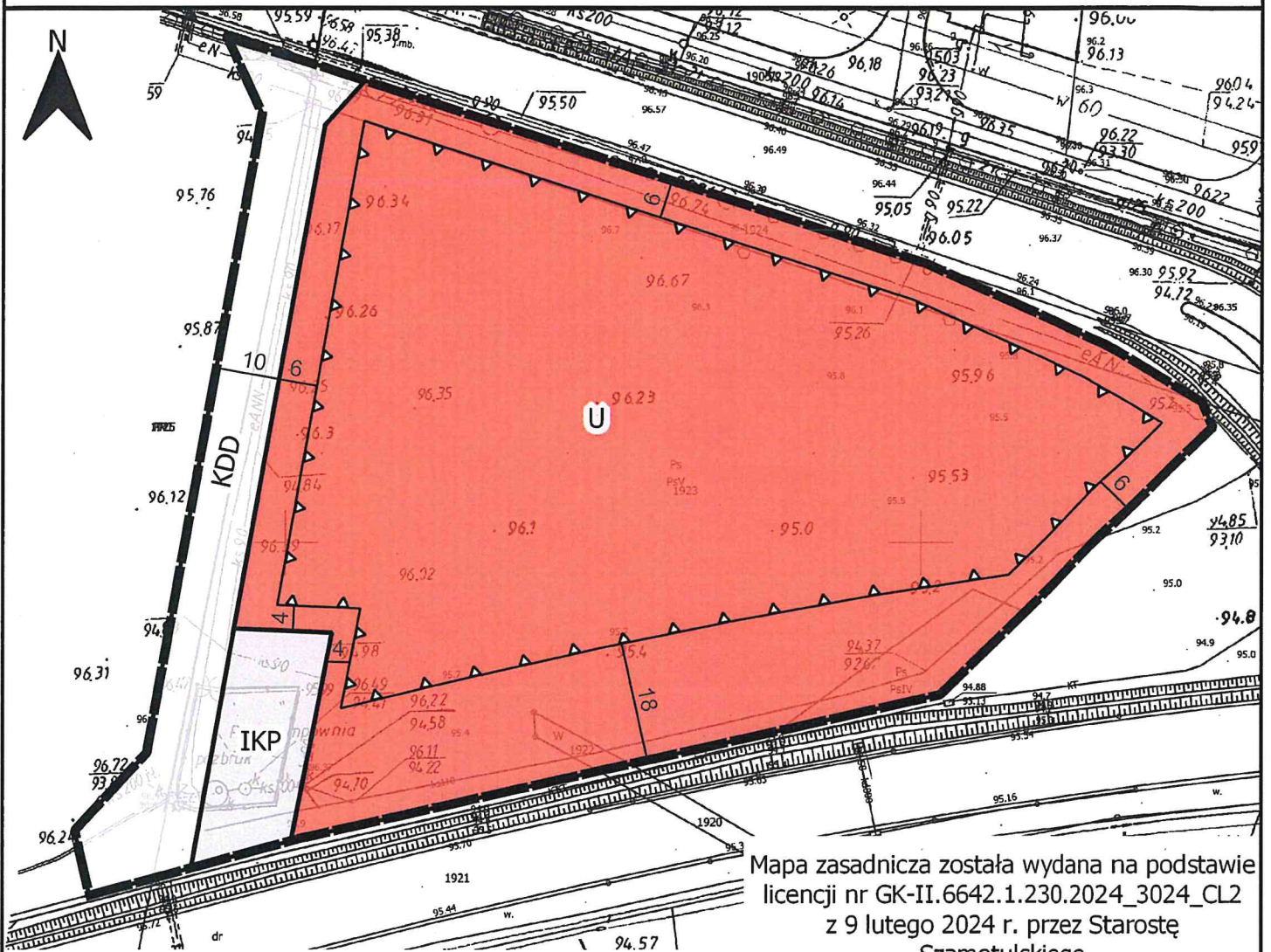
§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Pniewy.

§ 19

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

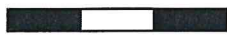
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Pniewach między ul. Poznańską a obwodnicą miasta
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr _____ z dnia _____



Mapa zasadnicza została wydana na podstawie licencji nr GK-II.6642.1.230.2024_3024_CL2 z 9 lutego 2024 r. przez Starostę Szamotulskiego







Skala 1:1000

0 10 20 30 m

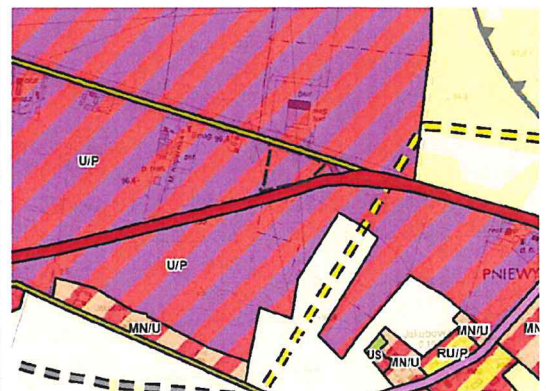




Układ współrzędnych 2000 (strefa V) EPSG:2176

Oznaczenia

-  granica planu
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  U - teren usług
-  IKP - teren kanalizacji - teren pompowni ścieków
-  KDD - teren komunikacji drogowej publicznej - teren drogi dojazdowej

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pniewy (Uchwała Nr LVII/444/23 z dnia 22 czerwca 2023 r.) KIERUNKI Skala 1:20 000



-  granica planu
-  tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Pniewach między ul. Poznańską a obwodnicą miasta.

1. Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w rejonie ulicy Poznańskiej w Pniewach i obwodnicy miasta, w powiecie szamotulskim. Zajmuje powierzchnię około 1,3 ha. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod teren zabudowy usług (U) teren kanalizacji – teren przepompowni ścieków (IKP) oraz teren komunikacji drogowej publicznej – teren drogi dojazdowej (KDD).
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LVIII/454/23 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 28 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Pniewach między ul. Poznańską a obwodnicą miasta.
3. Dla obszaru objętego projektem planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Pniewach między ul. Poznańską a obwodnicą miasta (przyjęty uchwałą XLVIII/371/06 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 29 maja 2006 r.).
4. Do zmiany wskazanego wyżej planu miejscowego przystąpiono na skutek wniosku właściciela terenu o wprowadzenie terenów zabudowy usługowej, w tym usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m².
5. Ustalenia planu miejscowego wpisują się w „Strategię Rozwoju Gminy na lata 2024-2030” (Uchwała Nr VII/44/24 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 30 października 2024 r.), której jednym z celów jest „Uregulowana polityka przestrzenna – ukształtowana polityka przestrzenna poszczególnych obszarów, uwzględniająca różne aspekty, takie jak strefy inwestycyjne, osiedleńcze i rekreacyjne”.
6. Ustalenia planu miejscowego nie naruszają zapisów „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy”, które dla przedmiotowego terenu wskazują przeznaczenie kierunkowe jako tereny zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów (U/P).

7. Sporządzenie planu pozostaje w zgodzie z wynikami Oceny Aktualności Studium i planów miejscowych w Gminie Pniewy, przyjętej uchwałą Nr XXV/205/20 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 17 grudnia 2020 r.
8. Jednym z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie realizacji zabudowy usługowej w szerszym zakresie.
9. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, plan odwołuje się do przepisów odrębnych.
10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, plan nie określa zasad, z uwagi na brak występowania terenów wskazanych do ochrony w powyższym zakresie.
11. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych, plan umożliwia m.in. zaprojektowanie w sposób optymalny układu transportowego połączonego z istniejącą siecią dróg oraz dopuszczeniem lokalizacji miejsc postojowych.
12. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, 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, tj. do dnia 22 grudnia 2023 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. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.
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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej w Pniewach między ul. Poznańską a obwodnicą miasta ma pozwolić na realizację zabudowy usługowej.
18. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.

