

UCHWAŁA NR/...../21
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY
z dnia 2021r.

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Poznańskiej w Pniewach.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), Rada Miejska Pniewy uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Poznańskiej 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) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu aktywizacji gospodarczej przy ul. Poznańskiej w Pniewach”;
 - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy w sprawie 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;
 - 4) załącznik nr 4 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2

Ilećroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **ekologicznych 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;
- 3) **elementach infrastruktury drogowej** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z funkcjonowaniem drogi, takie jak: jezdnie, chodniki, ścieżki rowerowe, pieszo-jezdnie, skrzyżowania, parkingi, przepusty, odwodnienie, oświetlenie, znaki drogowe, sygnalizacje świetlne, itp.
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa inne niż ustawy, na podstawie których uchwalono niniejszą uchwałę;

- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;
- 8) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** – należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem oraz pnącza, byliny, trawy;
- 9) **zieleni izolacyjno-krajobrazowej** – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone formowane w kształcie pasów lub szpalerów, wzdłuż linii rozgraniczających tereny.

§ 3

Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczone na rysunku symbolami **1P, 2P i 3P**;
- 2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku symbolem **U**;
- 3) tereny lasów, oznaczone na rysunku symbolami **1ZL i 2ZL**;
- 4) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku symbolami **KD-Z, 1KD-D i 2KD-D**;

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) sytuowanie budynków, linie zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnie zabudowy, maksymalne wysokości budynków, formy dachów – zgodnie z zapisami w planie;
- 2) dopuszczenie oświetlania obiektów zrealizowanych na obszarze planu przy uwzględnieniu widoczności i bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego;
- 3) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu, zieleni i niebieskiego;
- 4) zakaz sytuowania obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, nie związanych z planowaną funkcją terenu lub z nią nie kolidujących;
- 5) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy takich części i elementów budynków, jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne o nie więcej niż 1,5 m, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów,
- 6) dopuszczenie realizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojeżdż i dojazdów,
 - c) urządzeń budowlanych,
 - d) tablic informacyjnych.

§ 5

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

- 1) emisja hałasu z terenu objętego planem nie może powodować przekraczania akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie;
- 2) zachowanie minimalnej powierzchni zieleni na terenach **P** i **U** zgodnie ze wskaźnikami określonymi w § 8 ust. 1 pkt 8 oraz § 9 ust. 1 pkt 8;
- 3) zachowanie powierzchni wolnych od utwardzenia jako biologicznie czynnych;
- 4) stosowanie w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków zimozielonych akceptujących warunki środowiska zurbanizowanego, w ilości co najmniej 50% nasadzeń na działce;
- 5) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie środowiska;

- 6) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi o odpadach;
- 7) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych dla odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z dojazdów, dojazdów, parkingów i placów po ich uprzednim podczyszczeniu;
- 9) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń służących do retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zabytków archeologicznych w strefie stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku, ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków pod nr:

- 1) Chełmno stan. 3, obszar AZP 50-21/91,
- 2) Chełmno stan. 4, obszar AZP 50-21/92,
- 3) Chełmno stan. 5, obszar AZP 50-21/93,
- 4) Chełmno stan. 6, obszar AZP 50-21/94,
- 5) Chełmno stan. 7, obszar AZP 50-21/95,

w granicach, których nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych podczas prac ziemnych przy realizacji inwestycji związanych z zabudowaniem i zagospodarowaniem terenu.

§ 7

Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

1. Na terenach obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych na rysunku symbolami **1P**, **2P** i **3P** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
 - 2) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, budowli i instalacji przemysłowych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji zabudowy usługowej związanej z przeznaczeniem określonym w pkt 2 niewymagającej komfortu akustycznego, w tym również handlu czy ekspozycji wytwarzanych towarów i produktów, o powierzchni nie przekraczającej 30% całkowitej powierzchni budynków na działce;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących takich jak: portiernie, zbiorniki pożarowe, pompownie, trafostacje, kontenerowe kotłownie gazowe, zbiornik na wodę deszczową, pylony i znaki informacyjne w tym również pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren z zachowaniem przepisów odrębnych;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i obiektów infrastruktury technicznej, zbiorników na paliwo oraz instalacji w zakresie odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, na potrzeby prowadzonej działalności produkcyjnej na działce zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii;
 - 7) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) intensywność zabudowy od 0,1 do 3,7;
 - 10) lokalizacja zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie pasa o minimalnej szerokości 10 m zgodnie z rysunkiem, w którym dopuszcza się dojścia i dojazdy;
 - 11) maksymalna wysokość budynków - 15 m;
 - 12) dopuszczenie lokalizacji budynków magazynowych wysokiego składowania o wysokości nie przekraczającej 25 m, stanowiących nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy określonej w pkt 7;
 - 13) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technologicznych wolnostojących lub na budynku, budowli i instalacji przemysłowych o wys. do 30 m przy czym łączna powierzchnia tych urządzeń stanowić może nie więcej niż 10% powierzchni zabudowy;
 - 14) stosowanie wszelkich form dachów, jednak w przypadku stosowania dachów stromych w budynkach halowych ustala się kąt nachylenia połaci dachowych – nie większy niż 20°;
 - 15) stosowanie systemu kanalizacji deszczowej dla parkingów, placów i dojazdów posiadających utwardzone nawierzchnie, przy czym w przypadku nawierzchni nieutwardzonej należy zabezpieczyć środowisko gruntowo – wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
 - 16) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych, wolnostojących lub wbudowanych w budynki z uwzględnieniem §16 pkt 11;
 - 17) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów samochodowych, w tym dla pojazdów osób niepełnosprawnych, w granicach terenu:
 - a) co najmniej 1 stanowiska postojowe na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) co najmniej 1 stanowisko postoju dla samochodów ciężarowych na 1000 m² powierzchni magazynowej w obiektach budowlanych;
 - c) co najmniej 2% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
 - 18) obsługa komunikacyjna zjazdami z dróg oznaczonych symbolami 1KD-D lub 2KD-D.
 - 19) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 5000 m² na terenie 1P,
 - b) 10000 m² na terenie 2P,
 - c) 20000 m² na terenie 3P.
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 19, nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 9

1. Na terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku symbolem U, ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) sytuowanie budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem;
 - 2) lokalizację zabudowy usługowej, przy czym:
 - a) zakazuje się lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej i szpitali,

- b) zakazuje się lokalizacji zabudowy zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem hoteli;
 - 3) dopuszczenie zagospodarowania terenów placami parkingowymi wraz z zielenią izolacyjno-krajobrazową;
 - 4) lokalizacja zieleni izolacyjno-krajobrazowej w formie pasa o minimalnej szerokości 5 m zgodnie z rysunkiem, w którym dopuszcza się dojścia i dojazdy;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m;
 - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 3;
 - 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 9) stosowanie dowolnej formy dachu;
 - 10) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
 - 11) zapewnienie stanowisk postojowych na działce budowlanej w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej biur i urzędów,
 - b) 4 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej w obiektach handlowych,
 - c) 4 stanowiska na każde 10 miejsc w obiektach gastronomicznych,
 - d) 5 stanowisk na każde 10 łóżek w hotelu,
 - e) 2 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów innych niż wymienione w lit a-d,
 - f) co najmniej 4% udziału stanowisk postojowych przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w wymaganej liczbie stanowisk postojowych dla samochodów osobowych;
 - 12) dla obiektów wymagających obsługi pojazdami ciężarowymi zapewnienie na działce budowlanej co najmniej 1 stanowiska przeładunkowo - postojowego poza stanowiskami postojowymi wymienionymi w pkt 11;
 - 13) obsługa komunikacyjna zjazdami z drogi oznaczonej symbolem 1KD-D;
 - 14) podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m².
2. Zasady wydzielania działek budowlanych, o których mowa w ust. 1 pkt 14 nie dotyczą wydzielenia działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

§10

Na terenach oznaczonych na rysunku symbolami **1ZL** i **2ZL** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu i przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji duktów leśnych, w tym przeznaczonych dla pieszych lub rowerzystów;
- 3) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla samochodów.

§11

Na terenach oznaczonych na rysunku symbolami **KD-Z**, **1KD-D** i **2KD-D** ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) **KD-Z** droga klasy zbiorczej;
- 2) **KD-D** droga klasy dojazdowej;
- 3) lokalizację na terenie **KD-Z** :
 - a) jezdni,
 - b) chodników, pasów rowerowych lub ścieżek rowerowych, lub innych rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy, także poprzez dopuszczenie zamiany chodników na ścieżki pieszo-rowerowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych;

- 4) lokalizację na terenach KD-D :
 - a) jezdni,
 - b) chodników, pasów rowerowych lub ścieżek rowerowych, lub innych rozwiązań ułatwiających ruch rowerowy, także poprzez dopuszczenie zamiany chodników na ścieżki pieszo-rowerowe,
 - c) dopuszczenie lokalizacji przystanków autobusowych,
 - d) lokalizację placu do zawracania dla samochodów ciężarowych na północnym zakończeniu terenu 2KD-D;
- 5) dopuszczenie lokalizacji elementów infrastruktury transportowej innych niż wskazane w pkt 3 i 4 zgodnie przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 7) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 13

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla działek budowlanych powstałych w wyniku scalenia i podziału, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, ustala się:

- 1) na terenach P:
 - a) powierzchnię zgodnie z §8;
 - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 10 m;
 - c) kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°;
- 2) na terenie U:
 - a) powierzchnię zgodnie z §9;
 - b) szerokość frontu nie mniejszą niż 10 m;
 - c) kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 120°.

§ 14

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

- 1) lokalizację zabudowy wzdłuż północnej granicy planu zgodnie z przepisami odrębnymi w szczególności w zakresie transportu kolejowego;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń i wymagań wynikających z położenia w sąsiedztwie lasów;
- 3) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków na terenach ZL.

§ 15

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, pieszo-jezdni, chodników, dróg rowerowych, pieszo-rowerowych z istniejącym układem sieci drogowo-ulicznej poza granicami planu.

§ 16

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, systemu monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 3) lokalizację przyłączy do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę wyłącznie z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się lokalizację studni do zaopatrzenia w wodę technologiczną;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 6) dopuszczenie gromadzenia ścieków technologicznych i odpadów w szczelnych zbiornikach bezodpływowych i ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z ekologicznych źródeł ciepła;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
- 9) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych lub napowietrznych;
- 10) w przypadku realizacji stacji transformatorowych jako wbudowanych w budynki pomieszczenia na ten cel należy zlokalizować w przyziemiu;
- 11) w przypadku lokalizacji wolno stojących stacji transformatorowych:
 - a) dopuszczenie wydzielenia działki budowlanej o powierzchni nie mniejszej niż 35 m²,
 - b) powierzchnię zabudowy stacji nie większą niż 70% powierzchni działki, o której mowa w lit. a,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej na działce, o której mowa w lit. a, nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) intensywność zabudowy działki, o której mowa w lit. a, od 0,1 do 0,7,
 - e) wysokość stacji nie większą niż 4 m,
 - f) dach stacji o dowolnej geometrii.
- 12) dopuszczenie realizacji stacji transformatorowych jako nasłupowych.

§ 17

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

§ 18

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.

§ 19

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi.

§ 20

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