

**Uchwała Nr .../.../2011**  
**Rady Miejskiej w Poniecu**  
**z dnia 2011r.**

**w sprawie:        uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług w obrębie miasta Ponieca i wsi Janiszewo.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), a także w związku z uchwałą Nr XXXIV/256/2010 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 5 lutego 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług w obrębie miasta Ponieca i wsi Janiszewo po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Poniec, zatwierdzonego uchwałą Nr XII/56/99 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 25 czerwca 1999 roku /ze zmianami/, uchwała się co następuje:

**Rozdział I**  
**USTALENIA OGÓLNE**

- §1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług w obrębie miasta Ponieca i wsi Janiszewo, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią uchwały jest:
- 1) rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.
3. Obszar objęty mpzp zawiera działki o nr ewidencyjnych: obręb Janiszewo: 498, 514, 50190/3, 516, 517 oraz części działek o nr geod.: 499, 519, 523, obręb Ponieca: 522, 523, 524, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538.
4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ochrona interesów prywatnych i publicznych, uporządkowanie terenu i podniesienie jego walorów estetycznych i ekonomicznych, co korzystnie wpłynie na wizerunek miasta Ponieca i wsi Janiszewo, gminy Poniec. Przedmiotem mpzp jest przekształcenie terenu na tereny obiektów techniczno - produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług.
- §2. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
  - 2) **planie** – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
  - 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznym do niniejszej uchwały;
  - 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków. Poza obszarem wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej oraz wykuszy, zadaszeń wejściowych, ramp, podestów, tarasów bez podpiwniczenia, schodów i okapów;
  - 5) **przeznaczeniu podstawowym** – przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą i przeważającą formą wykorzystania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym / uzupełniającym** – przeznaczenie, które może być realizowane jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego w sposób określony w ustaleniach planu;
  - 7) **powierzchni zabudowy** - rozumie się przez to powierzchnię terenu zajęta przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu;
  - 8) **wysokości budynku** – rozumie się przez to wymiar mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji;

- 9) **poziomie terenu** – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części;
  - 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne /infrastruktura techniczna liniowa/ oraz stacje transformatorowe i rozdzielcze /infrastruktura techniczna kubaturowa/;
  - 11) **przepisach szczególnych i odrębnych** – rozumie się przez to inne przepisy ustaw, aktów wykonawczych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§3.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej, techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług, oznaczone na rysunku planu symbolem „**P-U**”;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**MN/U**”;
  - 3) tereny zieleni - lasy, oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZL**”;
  - 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZP**”;
  - 5) tereny komunikacji publicznej droga powiatowa – klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem „**KDg**”;
  - 6) tereny komunikacji publicznej droga gminna – klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDI**”;
  - 7) tereny komunikacji publicznej droga gminna – klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDd**”;
2. Na rysunku planu obowiązującymi oznaczeniami są:
- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy.
3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają charakter informacyjny bądź postulatywny.

## **Rozdział II**

### **ZASADY OGÓLNE ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW**

**§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

1. Większa część obszaru objętego planem znajduje się na obszarze szczególnej ochrony wód powierzchniowych – zlewnia chroniona, podsystemu wodonośnego Baryczy - Rowu Polskiego. Obowiązują zakazy i nakazy wynikające z przepisów odrębnych dotyczących celów ochrony ww. obszarów.
2. Ustala się stosowanie do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji substancji do powietrza, takich jak: paliwa płynne, gazowe i stałe (np.: biomasa i drewno) oraz urządzeń do ich spalania charakteryzujących się wysokim stopniem sprawności. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii.
4. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb i wód gruntowych /materiałów pyłących i emitujących odór/.
5. Wszelkie oddziaływania związane z prowadzoną działalnością, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. Zakazuje się realizacji prac trwale naruszających stosunki gruntowo – wodne na przedmiotowym obszarze i w jego sąsiedztwie.
7. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
8. Zakazuje się realizacji nieuzasadnionych zmian ukształtowania terenu wykraczających poza zakres prac ziemnych, związanych z realizacją zainwestowania przewidzianego w mpzp.
9. Tereny zabudowy usługowej, techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług powinny zostać zagospodarowane zielenią, tak aby zminimalizować oddziaływanie pochodzące z tych obszarów oraz poprawić walory krajobrazowe.

**§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

1. Obszar planu znajduje się na przedpolu panoramy miasta Ponieca i jest w części objęty ochroną widokową na mocy decyzji w sprawie wpisania do rejestru zabytków zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miasta Poniec (nr rej.: 1181/A z dnia 11 maja 1991r.) – Nowa zabudowa nie może przesłaniać charakterystycznych elementów panoramy Ponieca. Realizacja nowej zabudowy na terenie osi widokowych wpisanych do rejestru zabytków, wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.
2. Obszar planu znajduje się także w strefie „W” ochrony archeologicznej. Zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze powinny być uzgodnione z konserwatorem zabytków, który określi warunki dopuszczające do realizacji inwestycji w zakresie ochrony zabytków archeologicznych.
3. W obrębie planu zlokalizowane są 4 stanowiska archeologiczne: AZP 66-26/29 – Poniec st. 5 osada produkcyjna z wczesnego i środkowego okresu lateńskiego, ślad osadniczy z okresu wczesnego średniowiecza, osada z okresu pradziejowego, 66-26/30 – Poniec st. 6 ślad osadniczy kultury łużyckiej, osada z pradziejowego, osada z okresu wczesnego średniowiecza, ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza, 66-26/31 – Poniec st. 7 osada z okresu wczesnego średniowiecza, i 66-26/32 – Poniec st. 8 cmentarzysko szkieletowe z wczesnej epoki brązu, osada z okresu pradziejowego, osada z okresu późnego średniowiecza. Dopuszcza się możliwość inwestowania w obrębie stanowisk archeologicznych jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań wykopaliskowych.

**§6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.**

1. Ustala się przestrzenią publiczną tereny komunikacji publicznej – droga powiatowa klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem „9KDg”, drogi gminne klasy lokalnej oznaczone na rysunku planu symbolami „10KDI” i „13KDI”, drogi gminne klasy dojazdowej oznaczone na rysunku planu symbolami „11KDd”, „12KDd” i „14KDd” oraz tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolami „7-8ZP”.
2. Przestrzeń publiczną i ogólnodostępną winny być realizowane jako przestrzeń reprezentacyjną, urządzone i wyposażone w wysokiej klasy urządzenia pomocnicze, małą architekturą, nawierzchniami, zielenią reprezentacyjną, itp.
3. Dopuszcza się umieszczanie reklam, tablic informacyjnych lub szyldów o powierzchni nie przekraczającej 4m<sup>2</sup> w miejscach związanych bezpośrednio z obiektami, których dotyczą.

**§7. Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

1. Zakaz wydzielenia działek dla zabudowy mieszkaniowej.
2. Ustala się wydzielenie działek dla zabudowy technicznej – produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług.
3. Ustala się wydzielenie działek pod lokalizację dróg wewnętrznych lub dla urządzeń infrastruktury technicznej np. stację transformatorową zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.

**§8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

1. Ustala się docelowo realizację pełnego zakresu uzbrojenia terenu: sieci kanalizacyjnej, wodociągowej, gazowej, energetycznej i telekomunikacyjnej – poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci infrastruktury technicznej.
2. Nowoprojektowane sieci i urządzenia uzbrojenia technicznego lokalizować na terenach dróg publicznych i wewnętrznych, a w uzasadnionych przypadkach na terenach o innym przeznaczeniu, za zgodą i na warunkach określonych przez Dysponentów sieci.
3. Ustala się pełną, systemową dostawę mediów dla odbiorców indywidualnych – inwestycji, na warunkach ustalonych przez Dysponentów sieci.
4. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
5. Podstawę realizacji uzbrojenia technicznego stanowią będą projekty branżowe.
6. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:*
  - 1) powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji zewnętrznej określa rysunek planu.
  - 2) Na układ komunikacji obszarów objętych planem składają się drogi układu obsługującego – publiczne /gminne/ oraz drogi wewnętrzne;

- 3) układ dróg, o którym mowa w ust. 6 pkt. 2 wiąże się z układem komunikacyjnym podstawowym tj. drogą klasy głównej (ul. Rydzyńska) – drogą powiatową nr 21 209 Rydzyna – Poniec;
- 4) ustala się wprowadzenie sieci dróg wewnętrznych, obsługujących tereny o nowym projektowanym przeznaczeniu dla jednostek bilansowych „1P-U”, „3P-U”, „4P-U” i „5P-U”, zgodnie z przepisami odrębnymi i według potrzeb;
- 5) zakaz zjazdu z drogi powiatowej;
- 6) w granicach poszczególnych terenów należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych oraz garażowych zaspokajającą potrzeby w zakresie parkowania i postoju samochodów z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:
  - a) w przypadku zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1 stanowisko postojowe na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni parku magazynowego,
  - b) w przypadku obiektów i lokali usługowych: min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) w przypadku obiektów handlowych: min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej,
  - d) w przypadku zabudowy usługowej oraz lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych: 1 stanowisko postojowe na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - e) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe w tym jedno garażowe na każdy budynek mieszkalny,
- 7) w zależności od charakteru działalności w projektach zagospodarowania terenu poszczególnych inwestycji należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc dla pojazdów ciężarowych oraz place manewrowe o parametrach odpowiadających odpowiadającym rozmiarowi transportu;
7. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej:*
  - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, podłączanej docelowo do zewnętrznego systemu sieci miejskiej;
  - 2) na terenie objętym planem ustala się realizację rozdzielczego systemu kanalizacji;
  - 3) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do projektowanej kanalizacji, na warunkach określonych przez Dysponenta sieci;
  - 4) działki pod zabudowę uzbroić w indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Dopuszcza się, jako rozwiązanie tymczasowe, odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, lub inne - do czasu objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną. Ścieki ze zbiorników będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewowego przy oczyszczalni ścieków;
  - 5) ustala się zastosowanie urządzeń hermetyzujących rozładunek/załadunek płynów szkodliwych/problematycznych dla środowiska;
  - 6) oddziaływanie związane z procesem gromadzenia oraz oczyszczania wód opadowych i/lub roztopowych nie może przekraczać granic nieruchomości, w której odprowadzane i oczyszczane są wody opadowe i/lub roztopowe;
  - 7) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych oraz podziemnych;
  - 8) zakazuje się odprowadzania do gruntu lub kanalizacji zbiorczej wód opadowych i/lub roztopowych z terenów komunikacji kołowej (drogi publicznej i drogi wewnętrznej) bez uprzedniego oczyszczenia;
  - 9) na terenach zabudowy techniczno – produkcyjnej zezwala się na lokalizację lokalnych obiektów oczyszczania ścieków przemysłowych; lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych;
  - 10) przed realizacją inwestycji należy uzyskać warunki techniczne podłączenia indywidualnego i systemowego od właściwego zarządcy sieci;
  - 11) zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratunkowych.
8. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:*
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejącą sieć zewnętrzną po uzgodnieniu z dysponentem sieci i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
  - 2) przyłączenie nowych odbiorców do sieci elektroenergetycznej na zasadach określonych przepisami prawa energetycznego;
  - 3) złącza kablowe odbiorców należy lokalizować w granicach działek;
  - 4) zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami nn;

- 5) ustala się realizację wyłącznie kablowych sieci elektroenergetycznych i oświetleniowych. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację dodatkowych urządzeń w zakresie energetyki np. stacji transformatorowych w obrębie terenów oznaczonych symbolem „1P-U”, „3P-U”, „4P-U” i „5P-U” z możliwością wydzielenia geodezyjnie działki;
- 7) zakaz lokalizacji siłowni wiatrowych.
9. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz:*
  - 1) zaopatrzenie w gaz przez budowę sieci gazowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
  - 2) w przypadku braku możliwości podłączenia do lokalnej sieci gazowej do czasu jej realizacji dopuszcza się zasilania z indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
10. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:*  
Ustala się budowę infrastruktury telekomunikacyjnej i połączenie z istniejącym systemem zewnętrznym na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
11. *Zasady zaopatrzenia w ciepło:*  
Nie zezwala się na stosowanie w celach grzewczych paliw wysokoemisyjnych. Zaleca się wykorzystanie gazu i innych paliw niskoemisyjnych.
12. *Zasady gospodarki odpadami:*
  - 1) ustala się wprowadzenie systemu segregacji odpadów w specjalistycznych kontenerach i wywozu przez wyspecjalizowane firmy według przepisów szczególnych;
  - 2) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów oprócz na istniejącym systemie oczyszczania miasta i gminy z dopuszczeniem innych jednostek koncesjonowanych (specjalistycznych w tym zakresie);
  - 3) ustala się tymczasowe gromadzenie odpadów w indywidualnych zamykanych pojemnikach zlokalizowanych w granicach obszarów funkcjonowania;
  - 4) oddziaływania związane z procesem gromadzenia i zagospodarowania odpadów nie mogą przekraczać granic terenu, na którym prowadzona jest działalność powodująca ich powstawanie.
13. *Zasady w zakresie hałasu:*  
Nakazuje się stosowanie materiałów i osłon wygłuszających dla obiektów, urządzeń i maszyn produkcyjnych celem zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu. Ustala się wymóg zachowania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych.

### Rozdział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- §9.** Dla terenów zabudowy, techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami „1P-U”, „3P-U”, „4P-U” i „5P-U” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa obiektów techniczno - produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług.
  2. Przeznaczenie uzupełniające/towarzyszące terenu – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi, budynki gospodarcze, zieleni urządzona, elementy małej architektury, reklamy.
  3. Dla jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „3P-U” ustala się w sąsiedztwie terenów PKP możliwość realizacji bocznic, rampy kolejowej, itp. dla obsługi kolejowej obszarów techniczno - produkcyjnych – magazynowych i usług, pod warunkiem niezbędnych uzgodnień.
  4. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
  5. Obowiązek realizacji dróg wewnętrznych wraz z miejscami postojowymi o nawierzchni utwardzonej, zgodnie z przepisami branżowymi i według potrzeb wynikających z przedsięwzięcia inwestycyjnego. Minimalna szerokość jezdni dróg wewnętrznych wynosić powinna 6,00m.
  6. Plan ustala zapewnienie niezbędnej ilości miejsc parkingowych w granicach działki.
  7. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 60% powierzchni działki.
  8. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% powierzchni działki.
  9. Charakterystyka zabudowy:
    - 1) wysokość: nie więcej niż 12,00m;
    - 2) geometria dachu dowolna;
    - 3) zadaszenia budynków powinny być wykonane z elementów nie rozprzestrzeniających ognia i wyposażone w instalację odgromową;

- 4) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości zabudowy dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych;
  - 5) lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej niż 50,00m npt podlega zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.
  - 6) dla jednostki bilansowej „5P-U” plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki (także z granicami jednostki bilansowej „6MN/U” w przypadku wystąpienia budynków gospodarczych i usługowych o podobnych parametrach) w taki sposób, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt.
4. Zasada podziału terenu na działki powinna spełniać warunek minimalnej powierzchni działki 2000m<sup>2</sup> pod inwestycje zgodnie z przeznaczeniem.
  5. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej – drogi gminne i drogi wewnętrzne.
  6. Grodzenie posesji w obrębie jednostki bilansowej „1P-U” na długości graniczącej z rowem melioracji wodnych szczegółowych należy wykonać w odległości 2,00m od linii brzegu rowu dla zapewnienia robót konserwacyjnych i działań przeciwpowodziowych.
  7. Wprowadza się pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granic obszarów o szerokości nie mniejszej niż 3,00m z wyłączeniem przestrzeni dostępności komunikacyjnej.

**§10.** Dla terenów zieleni - lasy, oznaczonych na rysunku planu symbolem „2ZL” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – tereny leśne.
2. Przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.
3. Nakazuje się zachowanie dotychczasowej formy użytkowania i zagospodarowania terenu.
4. Tereny nieużytków włączone w granice terenów lasu przeznaczyć na zalesienie.
5. Zakaz realizacji zabudowy.
6. Zakazuje się umieszczania reklam.
7. Dopuszczalna realizacja obiektów służących bezpośrednio gospodarce leśnej oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych.
8. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, zasypywania oczek wodnych i bezodpływowych naturalnych zagłębień terenu, zmiany konfiguracji i rzeźby terenu.
9. Obsługa komunikacyjna terenu z istniejących dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami jednostek bilansowych „11KDd”, „12KDd” oraz poprzez drogi wewnętrzne.
10. Dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych dróg dla obsługi terenów leśnych.

**§11.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „6MN/U” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z prawem wprowadzenia funkcji usługowej.
2. Przeznaczenie uzupełniające/towarzyszące terenu – zieleń urządzonej, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 30% powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 40% całkowitej powierzchni działki.
6. Charakterystyka - zabudowa mieszkaniowa, mieszkaniowa z funkcją usługową, usługowa:
  - 1) kształtowanie przestrzenne budynku – adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością przebudowy, dobudowy i modernizacji zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczególnymi i odrębnymi;
  - 2) wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe. Maksymalna wysokość w kalenicy 9,00m;
  - 3) dach dwu lub wielospadowy, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym.
7. Zabudowa gospodarcza i garaż:
  - 1) kształtowanie przestrzenne budynku – możliwość sytuowania jednego budynku gospodarczego, jednego budynku garażu do dwóch stanowisk lub jednego garażowo-gospodarczego;
  - 2) wysokość: jedna kondygnacja nadziemna. Maksymalna wysokość w kalenicy 7,00m;
  - 3) dach dwu lub wielospadowy, kryty dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym lub ceglastoczerwonym;

- 4) plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki (także z granicami jednostki bilansowej „5P-U” w przypadku wystąpienia budynków gospodarczych i usługowych o podobnych parametrach) w taki sposób, że budynki gospodarcze działek sąsiadujących stanowić będą przestrzennie jeden obiekt.
- 5) ustala się, aby obiekty gospodarcze, garażowe, czy garażowo-gospodarcze w obrębie każdej działki harmonizowały architektonicznie z budynkami mieszkalnymi (zastosowanie jednakowego materiału budowlanego, rodzaju tynku, pokrycia dachowego, koloru elewacji).
8. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej drogi gminnej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem „10KDI”.

**§12.** Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami „7ZP” i „8ZP” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie terenu – zieleń urządzona z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i małej architektury.
2. Przeznaczenie dopuszczalne – w uzasadnionym przypadku możliwość przeznaczenia w części na cele komunikacji – skrzyżowania dróg /komunikacji publicznej/.
3. Ustala się możliwość sytuowania ścieżek rowerowych.
4. Teren nasadzony zielenią w formie drzew, krzewów, roślin okrywowych i trawy, pełniącej rolę zieleni ozdobnej, realizowanej jako zadrzewienia i zakrzewienia.
5. Połączenie z układem komunikacyjnym zgodnie z rysunkiem planu.

**§13.** Dla terenów komunikacji publicznej – droga powiatowa – klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „9KDg” ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji publicznej droga powiatowa klasy głównej wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania w liniach rozgraniczających.
4. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§14.** Dla terenów komunikacji publicznej – droga gminna – klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami „10KDI” i „13KDI” ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji publicznej droga gminna klasy lokalnej wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania w liniach rozgraniczających.
4. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§15.** Dla terenów komunikacji publicznej – droga gminna – klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „11KDd”, „12KDd” i „14KDd” ustala się zasady budowy systemu komunikacji:

1. Przeznaczenie terenu – tereny komunikacji publicznej droga gminna klasy dojazdowej wraz z infrastrukturą techniczną.
2. Szerokość w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i/lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Utrzymuje się aktualny sposób zagospodarowania w liniach rozgraniczających.
4. Utwardzenie nawierzchni ze spadkiem umożliwiającym swobodny spływ wody opadowej do kanalizacji deszczowej.
5. Dopuszcza się przebudowę, modernizację i zagospodarowanie pasa ruchu i terenu w liniach rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział IV**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

- §16.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 i art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się .....% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- §17.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995r. (tekst jednolity Dz. U. 121 poz. 1266 z 2004r. ze zmianami) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- §18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ponieca.
- §19.** 1. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.  
2. Uchwała, o której mowa w ust. 1, podlega również publikacji na stronie internetowej gminy.



