

Uchwała Nr III/33/2018
Rady Miejskiej w Poniecu
z dnia 20 grudnia 2018 r.

w sprawie: uchwalenia zmiany 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 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), a także w związku z uchwałą Nr XXXII/260/2018 Rady Miejskiej w Poniecu z dnia 6 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany 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/, uchwala się co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§1. 1. Uchwala 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.

1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000 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 zmianą mpzp zawiera działki o nr ewidencyjnych: obręb Janiszewo: 498, 514, 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 zmiany planu jest zwiększenie powierzchni terenów o przeznaczeniu techniczno - produkcyjnym, składów i magazynów oraz usługowym w obrębie miasta Ponieca i wsi Janiszewo. Wynika to z analizy i oceny potrzeb inwestycyjnych.

§2. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **Uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę.
- 2) **Planie** – rozumie się przez to zmianę miejscowego planu 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.
- 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 zajęłą przez budynek, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu.
- 8) **Powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną powierzchnię pokrytą roślinnością na gruncie rodzimym.

- 9) **Wysokości budynku** – rozumie się przez to wymiar mierzony od poziomu terenu przy budynku do najwyższego punktu jego konstrukcji.
 - 10) **Poziomie terenu** – rozumie się przez to rzędną terenu nad poziomem morza przed wejściem głównym do budynku, bądź jego samodzielnej części.
 - 11) **Urządzeniach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci i urządzenia wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, linie telesterownicze, (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje transformatorowo-rozdzielcze, rozdzielcze, stacje redukcyjno - pomiarowe (infrastruktura techniczna kubaturowa), komunikacji kołowej i pieszej, niezbędne do obsługi danego terenu, oraz sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami odrębnymi;
 - 12) **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 komunikacji publicznej droga powiatowa – klasy głównej, oznaczona na rysunku planu symbolem „**KDg**”.
 - 4) Tereny komunikacji publicznej droga gminna – klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KDI**”.
 - 5) 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. Uwzględnić aspekty ochrony wód powierzchniowych i podziemnych w celu osiągnięcia celów środowiskowych ustanowionych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry/Łaby/Dunaju tj. w szczególności: kompleksowe i zgodne z obowiązującymi wymogami rozwiązania gospodarki wodnej, ściekowej (ścieki: bytowe, komunalne, przemysłowe), gospodarki wodami opadowymi i roztopowymi oraz gospodarki odpadami.
2. Nie dopuszcza się składowania na wolnym powietrzu materiałów mogących przenikać do gleb, wód gruntowych i powietrza /materiałów pyłących i emitujących odór/.
3. Ustala się obowiązek zabezpieczenia środowiska gruntowo – wodnego przed zanieczyszczeniami ropopochodnymi.
4. 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.
5. Tereny zabudowy usługowej, techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług powinny zostać uzupełniane 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. W obszarze występowania osi widokowej - zespołu budowlanego i założenia urbanistycznego miasta Poniec - z drogi Poniec Janiszewo, obowiązują ograniczenia określone w decyzji w sprawie wpisania do rejestru zabytków (nr rej.: 1181/A z dnia 11 maja 1991 r.).
2. Teren objęty zmianą planu objąć strefą "W" ochrony archeologicznej w tym zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Poniec st. 5 AZP 66-26/29, Poniec st. 6 AZP 66-26/30, Poniec st. 7 AZP 66-26/31, Poniec st. 8 AZP 66-26/32 ujętych w gminnej ewidencji zabytków oraz wykazie wojewódzkiej ewidencji zabytków. Przedmiotem ochrony w strefie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych są znajdujące się w niej zabytki archeologiczne stanowiące świadectwo życia i działalności człowieka.

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

Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1. Ustala się wydzielanie działek dla zabudowy techniczno – produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług.
2. Wydzielanie działek wyłącznie z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.
3. Ustala się wydzielenie działek dla urządzeń infrastruktury technicznej np. stację transformatorową, stosownie do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się scalanie i/lub podział nieruchomości celem uregulowania własności.
5. Sposób podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale III.

§8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Lokalizacja obiektów o wysokości równej i większej niż 50m npt podlega zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP przed wydaniem pozwolenia na budowę.
2. Zagospodarowanie terenu nie może powodować kolizji z istniejącym energetycznym uzbrojeniem naziemnym i podziemnym.

§9. 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 dojazdach, a w uzasadnionych przypadkach na terenach o innym przeznaczeniu, za zgodą i na warunkach określonych przez Dysponentów sieci.
3. Lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej spełniać musi warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
4. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:*
Powiązanie obszaru objętego planem z układem komunikacji zewnętrznej określa rysunek planu.
 - 1) Na układ komunikacji obszarów objętych planem składają się drogi układu obsługującego – drogi publiczne gminne oraz dojazdy.
 - 2) Układ dróg, o którym mowa w ust. 4 pkt. 2 wiąże się z układem komunikacyjnym podstawowym tj. drogą klasy głównej (ul. Rydzyska) – drogą powiatową nr 4803P, Rydzyna - Poniec.
 - 3) Zakaz zjazdu indywidualnego z drogi powiatowej.
 - 4) Możliwość ukształtowania skrzyżowania dróg w formie ronda, przy uwzględnieniu przepisów szczególnych i odrębnych.
 - 5) 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 1000m² powierzchni parku magazynowego, nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
 - b. w przypadku obiektów i lokali usługowych: min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej, nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
 - c. w przypadku obiektów handlowych: min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30m² powierzchni sprzedażowej, nie mniej niż 5 miejsc postojowych;
 - d. w przypadku zabudowy usługowej oraz lokali usługowych w ramach budynków mieszkalnych: 1 stanowisko postojowe na każde 30m² powierzchni użytkowej usług;
 - e. w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 stanowiska postojowe w tym jedno garażowe na budynek mieszkalny.
- 6) Ustala się zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.
 - 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.
5. *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 - 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 publiczne i drogi wewnętrzne) 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) Zapewnić zaopatrzenie wodne do celów gaśniczych oraz drogi pożarowe zapewniające dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz zapewnić możliwość prowadzenia działań ratunkowych.
6. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki:*
- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną zapewnić przez istniejącą infrastrukturę energetyczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci. Dopuszcza się rozwiązania własne/lokalne, również z źródeł energii odnawialnej.
 - 2) Ustala się sytuowanie dodatkowych urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki w granicy terenu objętego planem, z zachowaniem warunków technicznych wydanych przez zarządcę sieci energetycznej – w tym budowę stacji transformatorowej (z możliwością wydzielenia geodezyjnie działki), oraz sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodne z przepisami odrębnymi.

- 3) Zasilanie energetyczne obiektów budowlanych realizować doziemnymi kablami.
 - 4) Dopuszcza się możliwość eksploatacji i modernizacji istniejącej linii elektroenergetycznej.
7. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w gaz:*
- 1) Ustala się dostawę gazu na cele socjalno – bytowe i produkcyjne poprzez budowę sieci gazowej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci.
 - 2) Zezwala się na lokalizację obiektów celu publicznego i/lub indywidualnego zaopatrzenia w gaz. Lokalizacje obiektów spełniać muszą warunki określone w przepisach szczególnych i odrębnych.
 - 3) Należy zachować strefy kontrolowane dla gazociągów układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
8. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji:*
- 1) Ustala się budowę wyłącznie linii kablowych doziemnych telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami. Nie zezwala się na budowę linii napowietrznych.
 - 2) Ustala się rozbudowę sieci kablowej telekomunikacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi dla zasilania terenów nowego zainwestowania według technicznych warunków przyłączenia, z zachowaniem normatywnych odległości od budynków i od innych sieci infrastruktury podziemnej.
9. *Zasady zaopatrzenia w ciepło:*
Nie zezwala się na stosowanie w celach grzewczych paliw wysokoemisyjnych.
10. *Zasady gospodarki odpadami:*
- 1) Wprowadza się zasadę zorganizowanego systemu gromadzenia, segregacji i zagospodarowania odpadów komunalnych, zgodnie z obowiązującymi na obszarze gminy zasadami gospodarki odpadami.
 - 2) Gospodarkę odpadami należy rozwiązywać zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie, z uwzględnieniem segregacji odpadów i właściwego zabezpieczenia odpadów niebezpiecznych.
11. *Zasady w zakresie hałasu:*
- 1) Nakazuje się stosowanie materiałów i osłon wygłuszających dla obiektów, urządzeń i maszyn produkcyjnych celem zapewnienia dopuszczalnego poziomu hałasu.
 - 2) Ustala się wymóg zachowania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego lub na poziomie określonym w przepisach szczególnych.

Rozdział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§10. Dla terenów zabudowy, techniczno - produkcyjnej, składów i magazynów oraz usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami „1P-U”, „2P-U”, „4P-U” i „5P-U” ustala się obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1. Przeznaczenie podstawowe - tereny budynków i obiektów techniczno-produkcyjnych, składów, magazynów i usług wraz z infrastrukturą towarzyszącą, w tym sieci i urządzenia dla energii z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi
2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, dojazdy, parkingi, budynki gospodarcze, zieleń urządzone, elementy małej architektury.
3. Dla jednostki bilansowej oznaczonej na rysunku planu symbolem „5P-U” ustala się w sąsiedztwie terenów PKP możliwość realizacji bocznicy, rampy kolejowej, itp. dla obsługi kolejowej obszarów techniczno – produkcyjnych – magazynowych i usług.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,00m od krawędzi drogi powiatowej, 5,00m, 6,00m i 8,00 od granicy jednostki bilansowej – linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 80% powierzchni działki.

6. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 15% powierzchni działki.
7. Intensywność zabudowy : 0,1 – 0,9;
8. Charakterystyka zabudowy:
 - a) wysokość budynków: nie więcej niż 12,00m; dla jednostki bilansowej „1P-U” nie więcej niż 15,00m; nie dotyczy części budynków mieszczących urządzenia technologiczne – dla których maksymalna wysokość wynosić może do 15,00m;
 - b) dopuszcza się przekroczenie maksymalnej wysokości dla urządzeń i obiektów wynikających z warunków technologicznych;
 - c) geometria dachu dowolna;
 - d) 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.
 - e) zadaszenia budynków powinny być wykonane z elementów nie rozprzestrzeniających ognia i wyposażone w instalację odgromową;
 - f) dla jednostki bilansowej „2P-U” plan ustala możliwość lokalizacji budynków w granicy działki oraz z granicami jednostki bilansowej „3MN/U”;
 - g) dla jednostek bilansowych „4P-U” i „5P-U” ustala się możliwość lokalizacji budynków przy i w granicy działki, wewnątrz danej jednostki bilansowej;
9. Zasada podziału terenu na działki powinna spełniać warunek minimalnej powierzchnia działki 2000m² pod inwestycje zgodnie z przeznaczeniem. Linie podziału prostopadłe lub zbliżone do prostopadłych do osi drogi, dojazdu. Minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek nie dotyczy działek pod obiekty infrastruktury technicznej.
10. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych klasy lokalnej i dojazdowej.
11. Grodzenie posesji w obrębie jednostki bilansowej „1P-U” na długości graniczącej z rowem melioracji wodnych szczegółowych należy wykonać w odległości 2,00 m od linii brzegu rowu dla zapewnienia robót konserwacyjnych i działań przeciwpowodziowych.
12. Wprowadza się pas zieleni izolacyjnej wzdłuż granic obszarów o szerokości nie mniejszej niż 3,00m z wyłączeniem przestrzeni dostępności komunikacyjnej.

§11. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**3MN/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 urządzona, izolacyjna, ochronna, ozdobna; obiekty małej architektury; obiekty infrastruktury technicznej; obiekty gospodarcze.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,00m od krawędzi drogi powiatowej, 5,00m i 6,00m od granicy jednostki bilansowej –linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu.
4. Maksymalna powierzchnia zabudowy działki do 80% powierzchni działki.
5. Powierzchnia biologicznie czynna, nie mniej niż 10% całkowitej powierzchni działki.
6. Intensywność zabudowy : 0,1 – 1,2;
7. 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 10,00m.
 - 3) Dach dwu lub wielospadowy, kryty dachówką lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze czerwonym, ceglastoczerwonym lub grafitowym.
8. Zabudowa gospodarcza i garaż:
 - 1) Wysokość: jedna kondygnacja nadziemna, do 7,00m.
 - 2) możliwość lokalizacji budynków w granicy działki oraz z granicami jednostki bilansowej „2P-U”.
9. Dostępność komunikacyjna z terenów komunikacji publicznej drogi gminnej klasy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem „9KDI”.

§12. Dla terenów komunikacji publicznej – droga powiatowa – klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**6KDg**” 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, 15,00m, 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.
- §13.** Dla terenów komunikacji publicznej – droga gminna – klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**9KDI**” 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, od 7,90m do 15,00m, 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 dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem „**7KDd**”, „**8KDd**” i „**10KDd**” 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, od 8,00m, 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**

- §15.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) dla terenów o nowych funkcjach wyznaczonych w planie ustala się 10% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.
- §16.** Zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 r. (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) obszar niniejszego planu nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.
- §17.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Ponieca.
- §18.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.