

UCHWAŁA NR XLI/332/2023
RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH
z dnia 30.06.2023

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska (etap I).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyzdry, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/74/2015 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 23 września 2015 roku, zwany dalej „planem”.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem zmiany planu”, opracowany na mapie w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska
 - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach 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 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne utworzone do planu
3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§2

Ileokroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach co najmniej dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 12 - 60°;
- 3) miejscu parkingowym - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych urządzone w formie miejsca postojowego na powierzchni terenu lub miejsca w budynku gospodarczo-garażowym;
- 4) 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;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem, stacji transformatorowych;
- 6) budynek mieszkaniowo-usługowy – budynek o funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- 7) budynek gospodarczo-garażowy – budynek o funkcji gospodarczej i garażowej;
- 8) intensywność zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy, tj. sumę powierzchni całkowitej kondygnacji wszystkich budynków na działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 3) RM- tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) R- tereny rolnicze;
- 5) U- tereny zabudowy usługowej;
- 6) ZL- tereny lasów;

- 7) KDZ- tereny dróg zbiorczych;
- 8) KDL- tereny dróg lokalnych;
- 9) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji: dojeżdż, dojazdów, parkingów, budowli i urządzeń budowlanych; sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; obiektów małej architektury; urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych; budowli łączności publicznej bez ograniczeń wysokości;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu oraz z dopuszczeniem:
 - a) zachowania, przebudowy oraz nadbudowy, do parametrów określonych w planie, istniejących budynków lub ich części, usytuowanych na terenach zabudowy, poza obszarem ograniczonym przez linie zabudowy;
 - b) przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,50 m przez takie części i elementy budynków jak: okapy, gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, schody, pochylnie i dźwigi zewnętrzne, przy czym elementy te nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów;

§5

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

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska, a wykorzystanie terenu nie może prowadzić do przekroczenia obowiązujących w przepisach szczególnych standardów emisyjnych;
- 2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia dla terenów publicznych i związanych z obiektami użyteczności publicznej;
- 3) uwzględnienie zasad i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z częściowego położenia terenów w:
 - a) Nadwarciańskim Parku Krajobrazowym;
 - b) Obszarze Natura 2000 - obszarze specjalnej ochrony ptaków Dolina środkowej Warty (PLB300002);
- 4) uwzględnienie zasad i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z położenia terenów w:
 - a) Pyzdrskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
 - b) Obszarze Natura 2000 - Ostoja Nadwarciańska (PLH300009);
- 5) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) dla terenów MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) dla terenów U, w przypadku lokalizacji zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, domów opieki społecznej oraz szpitali, zapewnienie w granicach działki budowlanej dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku odpowiednio jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego, terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, terenów domów opieki społecznej lub terenów szpitali poza miastem;
 - d) dla terenów RM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 7) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, odrębnie lub w kumulacji z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zgodności z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 9) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakaz stosowania w celach grzewczych technologii, gwarantujących dotrzymanie norm emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zakaz działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, składowania nieczystości i odpadów;

- 11) zakaz eksploatacji instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;
- 12) zakaz stosowania urządzeń grzewczych, zasilanych paliwami stałymi, które nie spełniają norm emisyjnych;
- 13) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
- 14) obowiązek zaopatrzenia terenów i budynków w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 15) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 16) nakaz gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 17) uwzględnienie położenia obszaru planu w granicach objętych koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Pyzdry nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. – ważna do dnia 07.07.2024 r.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: strefę ochronną stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej obszar AZP 59-34/1 będące pozostałością osadnictwa pradziejowego, w granicy wyznaczonego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną oraz określa wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w trakcie realizacji prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 7

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków:
 - a) na terenach 1ZL, 2 ZL, R;
- 2) nakaz zachowania odległości zgodnej z przepisami odrębnymi w zakresie sąsiedztwa wału przeciwpowodziowego;
- 3) nakaz zachowania odległości zgodnej z przepisami odrębnymi w zakresie przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

§ 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym obszaru objętego planem.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonego symbolem (1MN...13MN), ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, wykusze, balkony, schody, pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,5 m;
 - b) w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy od krawędzi jezdni, bez prawa jej przekraczania;
- 3) lokalizację na działce budowlanej:
 - a) budynków mieszkalnych wolnostojących;
 - b) budynków gospodarczo-garażowych realizowanych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m²;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 2,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 7) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większą niż:

- 9,5 m w przypadku dachu stromego;
- 7,0 m w przypadku dachu płaskiego;
- b) gospodarczo - garażowych, nie większą niż:
 - 6,0 m w przypadku dachu stromego;
 - 4,0 m w przypadku dachu płaskiego;
- 8) dachy płaskie lub strome;
- 9) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 16m;
- 10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 500 m²;
- 11) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 15^\circ$;
- 12) dopuszcza się wydzielanie działek o szerokości i powierzchni innej niż minimalna:
 - a) w celu koniecznego powiększenia działek sąsiednich;
 - b) pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - c) w celu wydzielenia dojścia i dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 13) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych przy granicy z działką sąsiednią;
- 14) dostęp z przyległej drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 15) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §20 pkt 3;
- 16) dopuszczenie wykorzystania dachów na tarasy, ogrody, instalacje klimatyzacyjne czy panele słoneczne, których elementy nie przekroczą wysokości 1 m ponad poziom dachu;
- 17) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) kondygnacji podziemnych;
 - b) urządzeń budowlanych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonego symbolem (1MN/U... 6 MN/U), ustala się:

- 1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, wykusze, balkony, schody, pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,5 m;
 - b) w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy od krawędzi jezdni, bez prawa jej przekraczania;
- 3) lokalizację na działce budowlanej:
 - a) jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego lub jednego budynku mieszkalno-usługowego;
 - b) maksymalnie dwóch budynków gospodarczo-garażowych realizowanych jako wolnostojące, dobudowane do budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m²;
- 4) w budynku mieszkalno-usługowym:
 - a) dopuszczenie usytuowania jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego,
 - b) ograniczenie powierzchni użytkowej lokalu usługowego do nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku, w którym lokal jest usytuowany;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 2,0;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 8) maksymalną powierzchnię sprzedaży 100,0m² dla funkcji handlowej;
- 9) wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większą niż:
 - 9,5 m w przypadku dachu stromego;
 - 7,0 m w przypadku dachu płaskiego;
 - b) mieszkalno-usługowych i usługowych, do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większą niż:
 - 10,0 m w przypadku dachu stromego;
 - 8,0 m w przypadku dachu płaskiego;

- c) gospodarczo - garażowych, nie większą niż:
 - 5,5 m w przypadku dachu stromego;
 - 4,5 m w przypadku dachu płaskiego;
- 10) dachy płaskie lub strome;
- 11) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 18m;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 600 m²;
- 13) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 15^\circ$;
- 14) dopuszcza się wydzielanie działek o szerokości i powierzchni innej niż minimalna:
 - a) w celu koniecznego powiększenia działek sąsiednich;
 - b) pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - c) w celu wydzielenia dojazdu i dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 15) dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczo-garażowych przy granicy z działką sąsiednią;
- 16) dostęp z przyległej drogi publicznej oraz dróg wewnętrznych;
- 17) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §20 pkt 3;
- 18) dopuszczenie wykorzystania dachów na tarasy, ogrody, instalacje klimatyzacyjne czy panele słoneczne, których elementy nie przekroczą wysokości 1 m ponad poziom dachu;
- 19) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) kondygnacji podziemnych;
 - b) urządzeń budowlanych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 11

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonego symbolem (1RM...17RM), ustala się

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, wykusze, balkony, schody, pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,5 m;
 - b) w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy od krawędzi jezdni, bez prawa jej przekraczania;
- 3) lokalizację na działce budowlanej:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych i towarzyszących działalności rolniczej budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynów, garaży i wiat na sprzęt rolniczy, innych budynków i budowli towarzyszących działalności rolniczej.
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 1,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej nie mniejszy niż 30%.
- 7) wysokość do szczytu dachu budynków:
 - a) mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większą niż:
 - 9,5 m w przypadku dachu stromego;
 - 7,0 m w przypadku dachu płaskiego;
 - b) gospodarczo garażowych nie większą niż:
 - 7,0 m w przypadku dachu stromego;
 - 6,0 m w przypadku dachu płaskiego;
 - c) inwentarskich, magazynów, wiat na sprzęt rolniczy oraz innych budynków i budowli towarzyszących działalności rolniczej nie większą niż:
 - 12,0 m w przypadku dachu stromego;
 - 9,0 m w przypadku dachu płaskiego;
- 8) dachy płaskie lub strome;
- 9) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż 20 m;
- 10) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 15^\circ$;

- 11) dopuszcza się wydzielanie działek o szerokości innej niż minimalna:
 - a) w celu koniecznego powiększenia działek sąsiednich;
 - b) pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - c) w celu wydzielania dojazdu i dojazdu do nowo wydzielanych działek;
- 12) dostęp z przyległej drogi publicznej oraz z dróg wewnętrznych;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §20 pkt 3;
- 14) dopuszczenie wykorzystania dachów na tarasy, ogrody, instalacje klimatyzacyjne czy panele słoneczne, których elementy nie przekroczą wysokości 1 m ponad poziom dachu;
- 15) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) kondygnacji podziemnych;
 - b) urządzeń budowlanych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 12

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonego symbolem 18RM, 19RM ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy zagrodowej lub produkcji rolniczej;
- 2) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
 - a) wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, wykusze, balkony, schody, pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,5 m;
 - b) w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy od krawędzi jezdni, bez prawa jej przekraczania;
- 3) lokalizację na działce budowlanej: budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynów, garaży i wiat na sprzęt rolniczy, innych budynków i budowli towarzyszących działalności rolniczej;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 2,0;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej nie mniejszy niż 30%;
- 7) wysokość do szczytu dachu budynków:
 - a) mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większą niż:
 - 9,5 m w przypadku dachu stromego;
 - 7,0 m w przypadku dachu płaskiego;
 - b) gospodarczo garażowych nie większą niż:
 - 7,0 m w przypadku dachu stromego;
 - 6,0 m w przypadku dachu płaskiego;
 - c) inwentarskich, magazynów, wiat na sprzęt rolniczy oraz innych budynków i budowli towarzyszących działalności i produkcji rolniczej nie większą niż:
 - 12,0 m w przypadku dachu stromego;
 - 9,0 m w przypadku dachu płaskiego;
- 8) dachy płaskie lub strome;
- 9) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazd i dojazdów, nie mniejszą niż 20 m;
- 10) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 15^\circ$;
- 11) dopuszcza się wydzielanie działek o szerokości innej niż minimalna:
 - a) w celu koniecznego powiększenia działek sąsiednich;
 - b) pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - c) w celu wydzielania dojazdu i dojazdu do nowo wydzielanych działek;
- 12) dostęp z przyległej drogi publicznej oraz z dróg wewnętrznych;
- 13) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §20 pkt 3;
- 14) dopuszczenie wykorzystania dachów na tarasy, ogrody, instalacje klimatyzacyjne czy panele słoneczne, których elementy nie przekroczą wysokości 1 m ponad poziom dachu;
- 15) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) kondygnacji podziemnych;
 - b) urządzeń budowlanych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 13

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonego symbolem U, ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszcza się lokalizację jedynie budynków usługowych o funkcjach administracji, kultury, ochrony zdrowia, gastronomii, handlu o powierzchni do 500 m², leczniczo-opiekuńczych, hotelowych, warsztatów rzemieślniczych, biur oraz jednego budynku gospodarczego i jednego budynku garażowego;
- 4) na działce usługowej należy zapewnić lokalizację obiektów technologicznych i miejsc do parkowania pojazdów niezbędnych do obsługi terenów usług;
- 5) dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 500 m²;
- 6) maksymalną powierzchnię sprzedaży 200,0m² dla funkcji handlowej;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20% powierzchni działki;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01 – 2,0;
- 9) wysokość budynków:
 - a) usługowych, do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większą niż:
 - 12,0 m w przypadku dachu stromego;
 - 10,0 m w przypadku dachu płaskiego;
 - b) garażowych, gospodarczych, nie większą niż:
 - 5,0 m w przypadku dachu stromego;
 - 3,5 m w przypadku dachu płaskiego;
- 10) dachy budynków: płaskie lub strome;
- 11) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, nie mniejszą niż 12 m;
- 12) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, nie mniejszą niż 600 m²;
- 13) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni i szerokości innej niż minimalna;
 - a) w celu koniecznego powiększenia działek sąsiednich;
 - b) pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
 - c) w celu wydzielenia dojeżdża i dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 14) dostęp z przyległej drogi publicznej oraz z dróg wewnętrznych;
- 15) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §20 pkt 3;
- 16) dopuszczenie wykorzystania dachów na tarasy, ogrody, instalacje klimatyzacyjne czy panele słoneczne, których elementy nie przekroczą wysokości 1 m ponad poziom dachu;
- 17) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
 - a) kondygnacji podziemnych;
 - b) urządzeń budowlanych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

§ 14

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonego symbolem 1R, 2R, ustala się:

- 1) przeznaczenie- tereny rolnicze;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejącego zainwestowania, z zakazem realizacji nowych obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zalesień;
- 4) zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych do pól, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 15

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonego symbolem ZL1, ZL2, ustala się: przeznaczenie - tereny lasów.

§ 16

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonego symbolem 1KDZ, 2KDZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie — tereny dróg publicznych: klasy drogi zbiorcze;

- 2) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych służących komunikacji, sieci infrastrukturalnych, zieleni przydrożnej oraz wiat przystankowych, zgodnie z przepisami odrębnym;
 - 3) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności na włączeniach dróg publicznych i wewnętrznych.
2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonego symbolem 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się:
- 1) przeznaczenie — tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej;
 - 2) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych służących komunikacji, sieci infrastrukturalnych, zieleni przydrożnej oraz wiat przystankowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności na włączeniach dróg publicznych i wewnętrznych;
3. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonego symbolem (1KDW...7KDW), ustala się:
- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych wewnętrznych;
 - 2) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych służących komunikacji, sieci infrastrukturalnych, zieleni przydrożnej oraz wiat przystankowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności na włączeniach dróg publicznych i wewnętrznych do drogi publicznej;

§ 17

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 18

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 19

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

- 1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej MN: 1 stanowisko postojowe,
 - b) na każdy lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej MN/U: 1 stanowisko postojowe oraz 1 stanowisko dla funkcji usługowej ,
 - c) na każde 50m² pow. budynków usługowych lub jeden lokal usługowy w zabudowie usługowej U: 1 stanowisko postojowe,
 - d) na każdy lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej RM: 1 stanowisko postojowe,
 - e) miejsca postojowe lokalizować poza powierzchnią biologicznie czynną;
 - f) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: nn, Sn:

- a) dopuszcza się budowę infrastruktury sieciowej średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia nn 0,4kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej zlokalizowanej na terenach objętych mpzp wraz z niewielką korektą trasy;
 - b) wyznacza się pas technologiczny terenu ochronnego dla napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych:
 - dla linii napowietrznych SN-15 kV – 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii);
 - dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii);
 - dla linii kablowych SN-15kV i nn-0,4 kV – 1,4 m (po 0,7 m po każdej ze stron od osi linii);
 - zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych.
 - w przypadku planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie od skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż: 5 m dla linii napowietrznych SN 15KV, 3 m dla linii napowietrznych nn 0,4kV oraz 2,5m dla linii kablowych Sn,nn nakaz wykonania uzgodnień branżowych z właścicielem linii;
 - c) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych na obszarze planu lub poza nim, dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodne z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne;
 - d) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie objętym planem ze wskazaniem lokalizacji przez operatora sieci;
 - e) dopuszcza się możliwość stawiania stacji transformatorowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy;
 - f) w przypadku wystąpienia kolizji dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi Operator sieci, koszty związane z przebudową poniesie Podmiot wchodzący w kolizję;
 - g) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym dla stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy, właściciele terenów winni rezerwować miejsce na potrzeby rozbudowy sieci elektroenergetycznej;
 - h) wszystkie istniejące na obszarze sieci elektroenergetyczne kablowe podziemne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości lub je przebudować;
 - i) ograniczenia dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczą działek budowlanych widzialnych na potrzeby lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną:
- a) z układu istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
 - b) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) obowiązek przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych:
- a) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z uwzględnieniem lit. b) i c);
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych jeżeli warunki techniczne lub ekonomiczne nie pozwalają na odprowadzenie ich do kanalizacji sanitarnej;
 - c) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do indywidualnych oczyszczalni ścieków jeżeli warunki techniczne lub ekonomiczne nie pozwalają na odprowadzenie ich do kanalizacji sanitarnej;

- 6) w celu retencjonowania wód opadowych i roztopowych lub nadmiaru wód gruntowych dopuszcza się realizację otwartych lub podziemnych zbiorników retencyjnych oraz komór drenazowych w granicach działek budowlanych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) budowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w systemy grzewcze:
 - a) dopuszczenie stosowania w nowo powstałej zabudowie systemów grzewczych w oparciu o urządzenia grzewcze spełniające wymogi Ekoprojektu lub klasy 5 wg normy PN-EN 303-5:2012 oraz odnawialne źródła energii, zaopatrzenie w gaz ustala z nowoprojektowanych sieci gazowych na terenie gminy w obszarze lub poza obszarem planu;
 - b) z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii;
 - c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci gazowych;
 - d) ustala się minimalne średnice sieci gazowej – 25[mm];
 - e) ustala się strefy kontrolowane dla nowoprojektowanych sieci gazowych na terenie gminy zgodnie z przepisami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r. poz. 640);
- 9) gospodarowanie odpadami: zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie:
 - a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej (w tym sieci światłowodowe oraz węzły dystrybucyjne);
 - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego.

§ 22

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 23

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

uchwała się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	WARTOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ
MN, MN/U	10%
Pozostałe	0%

§ 24

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyzdr.

§ 25

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