

**UCHWAŁA NR XLI/332/2023
RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH**

z dnia 30 czerwca 2023 r.

w sprawie: uchwalenia 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) uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała 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. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach co najmniej dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połąci 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: 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 Pызdry 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, dla terenu 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, dla terenu 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: 18 m;
- 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 dojścia 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, dla terenu 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, dojeżdż 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 wydzielenia dojeżdża 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, dla terenu 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, dojeżdż 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 wydzielenia dojeżdża 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, dla terenu 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, dla terenu 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, dla terenu oznaczonego symbolem ZL1, ZL2, ustala się: przeznaczenie - tereny lasów.

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

- 1) przeznaczenie — tereny dróg publicznych klasy drogi zbiorczej;
- 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.

2. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenu 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, dla terenu 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 2,5 m 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 drenażowych 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 Pызdr.

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

Przewodnicząca Rady

Justyna Sosnowska



GMINA PYZDRY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI RUDA KOMORSKA (ETAP I)

SKALA 1:1000



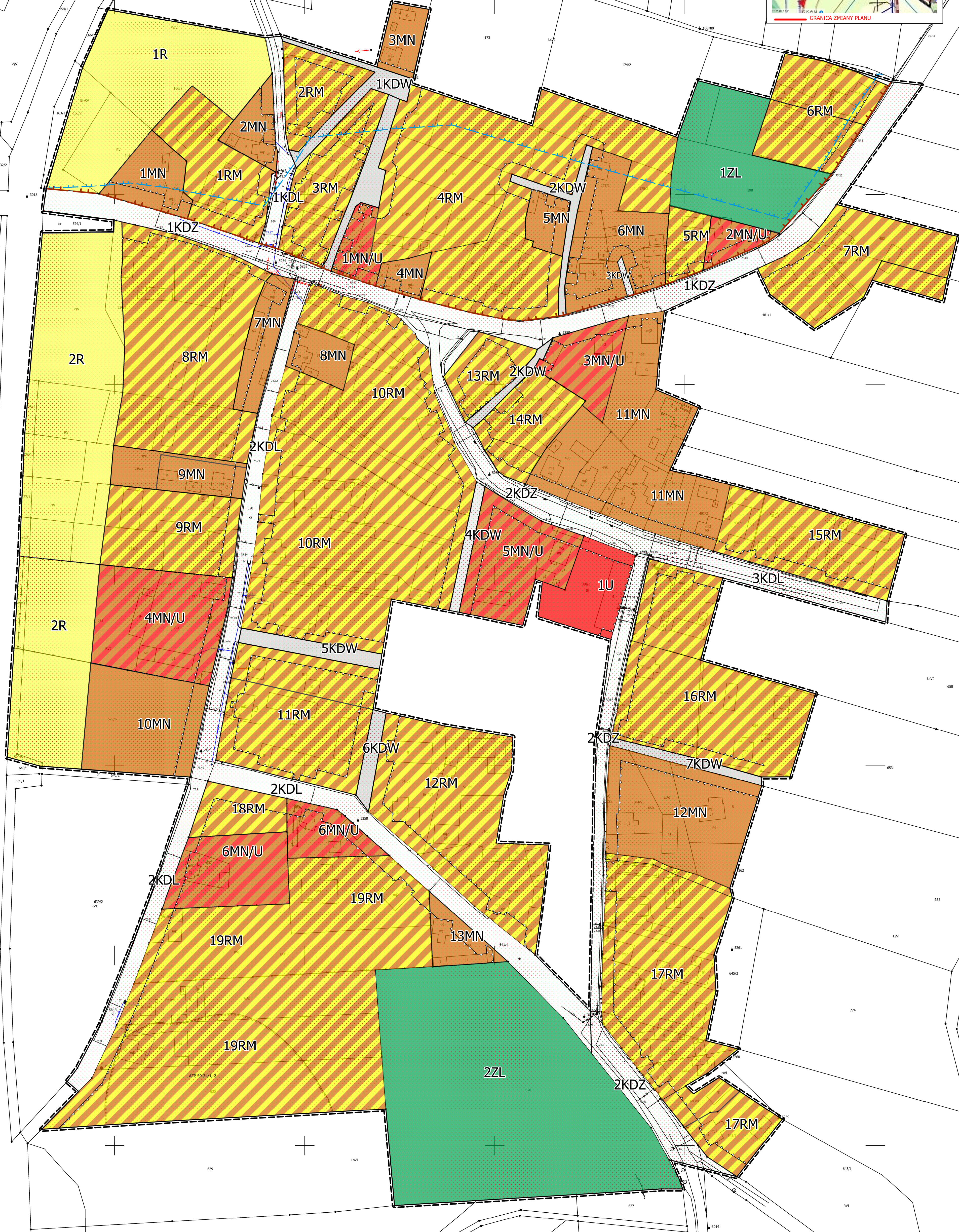
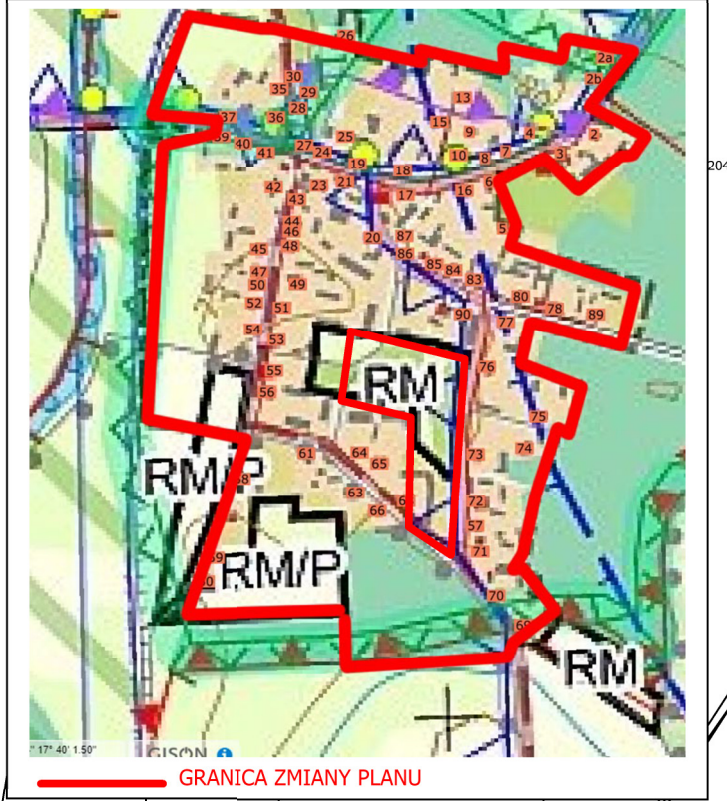
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLI/332/2023
RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH
Z DNIA 30.06.2023



OZNACZENIA

- | | | | |
|--|---|--|---|
| | GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM | | TERENY DRÓG ZBIORCZYCH PUBLICZNYCH |
| | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA | | TERENY DRÓG LOKALNYCH PUBLICZNYCH |
| | NIEPRZEKRĄCZALNA LINIA ZABUDOWY | | TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH |
| | MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ | | PYZDRSKI OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU (CAŁOŚĆ OBSZARU PLANU) |
| | MN/U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ | | OBSZAR NATURA 2000 OSTOJA NADWARCIAŃSKA(CAŁOŚĆ OBSZARU PLANU) |
| | U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ | | GRANICE NADWARCIAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO |
| | RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ | | GRANICE OBSZARU NATURA 2000 DOLINA ŚRODKOWEJ WARTY |
| | R TERENY ROLNICZE | | TERENY ZE WIDZIELNIONOWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH |
| | ZL TERENY LASÓW | | |

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY PYZDRY, ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR VIII/74/2015 RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH Z DNIA 23 WRZEŚNIA 2015 ROKU



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/332/2023
Rady Miejskiej w Pyzdrach
z dnia 30 czerwca 2023 r.

W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska (etap I).

ROZSTRZYGNIECIE

Rady Miejskiej w Pyzdrach w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska (etap I) wraz z prognoza oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Pyzdrach rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Pyzdr w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz prognoza oddziaływania na środowisko w dniach od 26.05.2023 r. do 16.06.2023 r. i terminem wnoszenia uwag do dnia 30 czerwca 2023 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska (etap I).

ROZSTRZYGNIECIE

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

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Pyzdry stwierdza, że:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (mieszkańców) stanowiące – zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) zadania własne gminy.

§2. Finansowanie inwestycji w zakresie budowy sieci infrastruktury technicznej (m.in. kanalizacyjnej, wodociągowej) realizowane będzie wg zasad przyjętych w Gminie Pyzdry lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

§3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej :

- 1) wydatki z budżetu gmin,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) Dotacji unijnych,
 - b) Dotacji samorządu województwa
 - c) Kredytów pożyczek bankowych
 - d) Innych środków zewnętrznych
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

§4. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych , energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r Prawo energetyczne (t.j. Dz. U. z 2022 poz. 1385 ze zm.)

§5. Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska (etap I) – nie przewiduje kosztów związanych z realizacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/332/2023

Rady Miejskiej w Pyzdrach

z dnia 30 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Uzasadnienie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska (etap I), gmina Pyzdry. Uzasadnienie zostało sporządzone zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2023 r. poz. 977). Prace nad planem rozpoczęto w wyniku podjętej uchwały Rady Miejskiej w Pyzdrach Nr XXXIII/298/18 z dnia 8 października 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska (etap I). Obszar opracowania planu miejscowego stanowi teren miejscowości Ruda Komorska z obecnym przeznaczeniem w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako tereny zabudowy zagrodowej.

Teren planu znajduje się na obszarach ochrony przyrody oraz stref ochrony konserwatorskiej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska, jest zgodny ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną ustaloną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyzdry uchwalonego uchwałą Nr VIII/74/2015 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 23 września 2015 roku.

Teren stanowiący „Etap I” uchwalenia planu obejmują tereny zabudowy zagrodowej, grunty rolne, teren drogi powiatowej oraz dróg gminnych. Teren ten w stosunku do uchwały inicjującej został pomniejszony o grunty klasy LsVI dz. nr 508/4 ze względu na brak otrzymania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze.

W związku z powyższym teren działki nr 508/4 został wyłączony z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska. Zakresem planu objęto teren z wyłączeniem nieruchomości o pow. ok 1,0950 ha i oznaczono go jako „Etap I”.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

W ustaleniach szczegółowych określono parametry i wskaźniki dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zapewniających spełnienie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

1.2. Walory architektoniczne i krajobrazowe

Plan miejscowy, określa ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, zapewniających spełnienie walorów architektonicznych i krajobrazowych ze względu na przeznaczenie przedmiotowego terenu pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan miejscowy w § 6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Nieuniknione przekształcenia środowiska i krajobrazu, związane z realizacją ustaleń miejscowego planu mogą zostać ograniczone poprzez wdrożenie odpowiednich działań proekologicznych, na etapie przygotowania i realizacji inwestycji budowlanych. Działania te przedstawiono w prognozie oddziaływania na środowisko oraz zawarto w ustaleniach planu miejscowego.

1.3. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W granicach obszaru objętego opracowaniem nie ma zbiorników wodnych. Nie ma również cieków wodnych i rowów melioracyjnych.

Stan aktualny JCWP oznaczony jako dobry. Ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych – część wód oceniona jako niezagrożona.

Grunt znajdujący się na terenie objętym planem (etap I), nie wymagają uzyskania zgody właściwego organu, w zakresie zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz otrzymał zgodę na wyłączenie z produkcji leśnej dz. nr 650 oraz 653. Obszar planu jest położony na terenach ochrony przyrodniczej: Nadwarciańskim Parku Krajobrazowym, Obszarze Natura 2000 - obszarze specjalnej ochrony ptaków Dolina środkowej Warty (PLB300002), Pyzdrym Obszarze Chronionego Krajobrazu, Obszarze Natura 2000 - Ostoja Nadwarciańska (PLH300009);

W prognozie oddziaływania na środowisko uwzględniono zagadnienia dotyczące flory i fauny występującej w zakresie opracowania planu oraz uwzględniono oddziaływanie na tereny Natura 2000.

- 1.4. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej .
Na terenie objętym planem: występują stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej obszar AZP 59-34/1, 2 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;
- 1.5. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.
Projekt planu został sporządzony w celu umożliwienia zabudowy jednorodzinnej i usługowej. Obszar terenów przeznaczonych pod zabudowę jest położony poza obszarami zagrożenia powodziowego oraz poza terenem osuwisk.
- 1.6. Walory ekonomiczne przestrzeni.
Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Plan nie ogranicza możliwości tymczasowego zagospodarowania zgodnego z dotychczasowym przeznaczeniem oraz sposobem użytkowania terenu. Przedmiotowy temat został przeanalizowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ruda Komorska. Zgodnie z prognozą uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.
- 1.7. Prawo własności.
Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenów.
- 1.8. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlegał uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwa Państwa. Organy te uzgodniły i zaopiniowały rozwiązania projektowe bez uwag.
- 1.9. Potrzeby interesu publicznego.
Celem planu jest dostosowanie potrzeb mieszkaniowych dla mieszkańców gminy. Przedmiotowe zadanie inwestycyjne nie jest realizacją inwestycji celu publicznego zarówno o znaczeniu lokalnym jak i ponadlokalnym. Plan miejscowy nie ustala lokalizacji inwestycji celu publicznego, wynikających z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa wielkopolskiego uchwalonego uchwałą numer V/70/19 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 25 marca 2019 roku.
- 1.10. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.
Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Plan nie ogranicza możliwości realizacji infrastruktury sieci szerokopasmowej.
- 1.11. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.
Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Burmistrz Pyzdr na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa . W dniu 29.01.2021 roku Burmistrz Pyzdr ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego, wyznaczając termin składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie w procedurze planistycznej nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych. Ponadto, projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26.05.2023 r. do 16.06.2023 r., po uprzednim ogłoszeniu o ww. wyłożeniu. Ogłoszenie zamieszczono w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego

oraz na stronie internetowej Urzędu. W ogłoszeniu został wyznaczony termin wyłożenia projektu i prognozy, termin dyskusji publicznej ustalono na dzień 31.05.2023 r. oraz ustalono termin składania uwag – do dnia 30.06.2023 r. W terminach wyznaczonych przez Burmistrza Pyzdr każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego lub w prognozie oddziaływania na środowisko, mógł wnieść uwagi. Uwagi mogły być wnoszone w formie pisemnej, w formie ustnej do protokołu z dyskusji publicznej, a także za pomocą poczty elektronicznej. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

1.12. Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności Projekt zmiany planu miejscowego w §17 i 18 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz komunikacji, w tym systemów zaopatrzenia w wodę, w energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków..

1.13. Przeznaczenia terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych Projekt planu wyznacza tereny zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej oraz jednorodzinnej lub usługowej. W ramach procedury planistycznej w odpowiedzi na zawiadomienie Burmistrza o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, wpłynęły wnioski od osób prywatnych. W trakcie wyłożenia do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym na wnoszenie uwag terminie nie wpłynęły żadne uwagi. Dodatkowo, na potrzeby projektu planu miejscowego została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko oraz opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

1.14. Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy Podstawowym i nadrzędnym celem planu jest zabezpieczenie możliwości realizacji struktury zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W planie lokalizowano tereny dla nowej zabudowy, rozumianej jako efektywne gospodarowanie przestrzenią w warunkach ekonomicznych. Realizacja przedmiotowego projektu planu wpłynie korzystnie na rozwój ekonomiczny jednostki gminnej poprzez podniesienie standardu życia mieszkańców oraz uporządkowanie zabudowy w zależności od potrzeb mieszkańców.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

W wyniku sporządzonej oceny stwierdzono, że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyzdry spełnia swoje zadania, a jego zapisy są nadal aktualne, tym samym uznano możliwość dalszego posługiwania się tym opracowaniem planistycznym w pracach Urzędu Miejskiego w Pyzdrach. W związku z powyższym niniejszy plan spełnia wymóg zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie narusza on ustaleń zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyzdry oraz z obecnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Do projektu planu sporządzono prognozę skutków finansowych wpływu ustaleń planu na dochody własne i wydatki gminy. Prognoza została wykonana dla maksymalnych wartości dotyczących zarówno wydatków jak i dochodów gminy. Maksymalne wartości dotyczą elementów możliwych do oszacowania w dniu opracowania prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W założeniach przyjęto pełną realizację ustaleń planistycznych wynikających z ustalonych w planie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej nie są wymagane dla przedmiotowego opracowania. Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazała, że realizacja ustaleń planu nie będzie wiązała się z koniecznością poniesienia przez Gminę nakładów na budowę infrastruktury technicznej, związanej z koniecznością urządzenia dróg gminnych i sieci wodociągowo - kanalizacyjnych. Uchwalenie planu spowoduje wzrost dochodów z podatku od nieruchomości i może spowodować wpływy z podatku od czynności cywilnoprawnych. Przewiduje się, że realizacja ustaleń planu nie będzie miała wpływu na budżet skarbu państwa, województwa oraz powiatu.

4. Przebieg dotychczasowej procedury planistycznej.

1) Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został poddany procedurze planistycznej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Burmistrz Pyzdr w ramach obowiązującej procedury planistycznej dokonał następujących czynności: - ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń i na stronach BIP o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków, - powiadomił na piśmie instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania, - rozpatrzył wnioski do miejscowego planu złożone przez organy i instytucje właściwe do uzgadniania i opiniowania oraz osoby prywatne - sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu, - sporządził prognozę oddziaływania na środowisko, - uzyskał opinie o projekcie miejscowego planu i dokonał jego uzgodnień, - ogłosił w prasie, na stronach BIP, a także poprzez obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, informując osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej o możliwości składania uwag dotyczących projektu planu oraz prognozy, - wyłożył projekt miejscowego planu do publicznego wglądu (w dniach od 26.05.2023 r. do 16.06.2023 r.), przeprowadził w dniu 31.05.2023 r. dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami, - przyjmował uwagi w terminie do dnia 30.06.2023 r., w terminie tym uwag nie wniesiono. Wobec wyczerpania procedury sporządzenia projektu planu określonej w art. 17 pkt 1-14, Burmistrz Pyzdr przedkłada Radzie Miejskiej w Pyzdrach projekt uchwały wraz z jej integralnymi częściami, tj.: 1) załącznikiem Nr 1 – stanowiącym część graficzną, zwaną dalej rysunkiem planu, opracowanym w skali 1: 1000; 2) załącznikiem Nr 2 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu; 3) załącznikiem Nr 3 – stanowiącym rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach 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, do uchwalenia, 4) załącznik Nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne utworzone do planu.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę Miejską w Pyzdrach uchwała wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana wojewodzie w celu oceny ich zgodności z przepisami prawa i publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego. Publikacja w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego obejmie tekst planu stanowiący treść uchwały, część graficzną oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały.

Przewodnicząca Rady

Justyna Sosnowska