Projekt

z dnia 15 maja 2026 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ PNIEWY

z dnia 28 maja 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Rudka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538) uchwala się, co następuje:

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Rudka, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy (uchwała nr LVII/444/23 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 22 czerwca 2023 r.), zwany dalej „planem".

2. Plan obejmuje obszar, którego granice określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Rudka, opracowany w skali 1: 2000;

2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy 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 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) budynku pomocniczym - należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub garażowo-gospodarczy;

2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;

3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach co najmniej dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczającej terenu;

5) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej;

6) pieszo-jezdni – należy przez to rozumieć pas terenu przeznaczony dla ruchu pieszych i pojazdów na zasadach takich, jakie obowiązują w strefie zamieszkania.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN;

2) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;

3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RM, 2RM, 3RM, 4RM i 5RM;

4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem P;

5) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R, 5R i 6R;

6) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL i 11ZL;

7) tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZO, 2ZO, 3ZO, 4ZO, 5ZO, 6ZO i 7ZO;

8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS;

9) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-Z, 2KD-Z, KD-L, 1KD-D i 2KD-D;

10) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW,7KDW, 8KDW i 9KDW.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację budynków zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) dopuszczenie wysunięcia przed linię zabudowy, części i elementów budynków, takich jak:

a) balkony, tarasy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściami, przedsionki, schody, pochylnie, części podziemne budynku o nie więcej niż 1,5 m,

b) okapy, gzymsy, podokienniki, ryzality o nie więcej niż 0,8 m;

3) zakaz wysunięcia przed linię zabudowy zlokalizowaną od strony terenów ZL, elementów, o których mowa w pkt 2;

4) dopuszczenie zachowania z możliwością przebudowy istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub części poza wyznaczonymi linami zabudowy, z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy;

5) dopuszczenie lokalizacji:

a) urządzeń budowlanych,

b) tablic informacyjnych,

c) ciągów pieszych, rowerowych lub pieszo-rowerowych oraz dojść i dojazdów,

d) placów zabaw i gier, plenerowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, w tym związanych z planowaną funkcją terenów;

2) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zachowanie i uzupełnienie istniejących drzew, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, drogową lub zabudową, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia;

4) lokalizację rzędów drzew na terenie KD-L, wskazanych orientacyjnie na rysunku planu;

5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;

6) kształtowanie terenów zieleni w oparciu o zieleń istniejącą, uzupełnianą gatunkami roślin rodzimych, zgodnych geograficznie i siedliskowo;

7) zachowanie cieków i rowów jako otwartych, z dopuszczeniem przebudowy i przełożenia, lokalizacji urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych, budowli hydrotechnicznych, przepustów i kładek;

8) zapewnienie dostępu do wód powierzchniowych na potrzeby wykonywania robót konserwacyjnych i hydrotechnicznych;

9) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;

10) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych:

a) dopuszczenie lokalizacji obiektów i urządzeń, takich jak: rowy infiltracyjne, drenaże rozsączające, rowy i niecki retencyjne, ogrody deszczowe, stawy hydrofitowe, studnie chłonne, zbiorniki retencyjne,

b) dopuszczenie zastosowania nawierzchni przepuszczalnych,

c) dla terenów ZO, ZL, R, WS zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie;

12) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazuje się stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;

13) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

a) dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

c) na terenie U w przypadku lokalizacji:

- szkół, przedszkoli lub żłobków jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

- domów opieki społecznej jak dla terenów domów opieki społecznej,

- obiektów zamieszkania zbiorowego jak dla terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – nr AZP 49-21/39 wskazanego na rysunku planu;

2) ochronę, z dopuszczeniem prac konserwatorskich, ujętego w gminnej ewidencji zabytków dawnego cmentarza ewangelickiego, wskazanego na rysunku planu, poprzez zachowanie:

a) czytelnego układu przestrzennego i kompozycyjnego: układu ścieżek, kwater i zieleni,

b) ogrodzenia,

c) historycznych nagrobków w zastanej formie;

3) ochronę, z możliwością przebudowy, ujętego w gminnej ewidencji zabytków budynku dawnej szkoły, wskazanego na rysunku planu, poprzez zachowanie:

a) historycznej formy architektonicznej budynku, jego gabarytów wysokościowych, formy, kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, formy stolarki okiennej i drzwiowej,

b) oryginalnego wyglądu elewacji budynków, w tym kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji muru.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się nadanie spójnego charakteru oświetleniu oraz nawierzchniom w ramach poszczególnych terenów dróg publicznych.

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

1) zakaz lokalizacji budynków na terenach ZL, ZO, R, WS, KD-Z, KD-L,KD-D i KDW;

2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń wynikających z wyznaczenia strefy ochronnej odwiertu Pniewy 3, wskazanej na rysunku planu;

4) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń i wymagań wynikających z położenia w sąsiedztwie lasów;

5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

1) na terenie dróg publicznych

a) parametry zgodnie z klasyfikacją, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu,

b) szerokość jezdni lub pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5,0 m;

2) na terenie drogi wewnętrznej szerokość jezdni lub pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5 m;

3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;

4) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego;

5) nakaz zapewnienia na działce nie mniej niż:

a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,

b) 3 stanowiska na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków na terenie U,

c) 2 stanowiska postojowe dla terenu P;

6) zapewnienie na działce budowlanej miejsca przeznaczonego na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

2) zachowanie ciągłości powiązań elementów infrastruktury technicznej w granicy planu;

3) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;

4) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się indywidualne ujęcia wody do czasu wykonania sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia, na obszarze województwa wielkopolskiego, ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi i przepisami szczególnymi;

6) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem ich gromadzenia w szczelnych zbiornikach bezodpływowych do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej.

§ 11. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN ustala się:

1) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem nie więcej niż dwóch budynków pomocniczych;

2) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie jako wolno stojących;

3) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych jako wolno stojących albo dobudowanych do budynku mieszkalnego;

4) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;

5) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;

7) wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych nie większą niż 8,5 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) dla budynków pomocniczych nie większą niż 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;

8) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;

9) dachy:

a) budynków mieszkalnych strome, z dopuszczeniem zastosowania dachu płaskiego dla jednokondygnacyjnych części budynku, przy czym nie mogą stanowić one więcej niż 30% powierzchni całego dachu,

b) budynków pomocniczych strome lub płaskie;

10) dla lukarn, kaferków lub ryzalitów, dachów nad tarasami i wejściami stosowanie dowolnej geometrii dachu;

11) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż:

a) 750 m² na terenach 2MN i 3MN,

b) 1000 m² na terenach 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN;

12) zasady wydzielania działek, o których mowa w pkt 11 nie dotyczą wydzielenia działek pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

13) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 9 pkt 5;

14) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne oraz dojazdy.

§ 12. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami U ustala się:

1) lokalizację budynków usługowych;

2) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;

3) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 20%;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;

5) wysokość zabudowy nie większą niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,4;

7) dachy strome lub płaskie;

8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 1000 m²;

9) zasady wydzielania działek, o których mowa w pkt 8 nie dotyczą wydzielenia działek pod dojścia, dojazdy, obiekty infrastruktury technicznej i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;

10) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 9 pkt 5;

11) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu.

§ 13. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM ustala się:

1) lokalizację budynków i budowli służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego lub hodowlanego oraz budynków pomocniczych;

2) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

3) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 25%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%;

6) wysokość zabudowy:

a) dla budynków: mieszkalnych, służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego lub hodowlanego nie większą niż 9 m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,

b) dla budynków pomocniczych nie większą niż 5 m i nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) dla budowli nie większą niż 15 m;

7) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5;

8) dachy:

a) budynków mieszkalnych strome, z dopuszczeniem zastosowania dachu płaskiego dla jednokondygnacyjnych części budynku, przy czym nie mogą stanowić one więcej niż 30% powierzchni całego dachu,

b) budynków służących do prowadzenia gospodarstwa rolnego lub hodowlanego lub budynków pomocniczych strome lub płaskie;

9) dla lukarn, kaferków lub ryzalitów, dachów nad tarasami i wejściami stosowanie dowolnej geometrii dachu;

10) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;

11) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 9 pkt 5;

12) dostęp dla samochodów do przyległych dróg publicznych, w tym położonych poza granicami planu, bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne.

§ 14. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P ustala się:

1) lokalizację obiektów i urządzeń wolno stojących wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wyłącznie z energii promieniowania słonecznego;

2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń związanych z wytwarzaniem energii, o którym mowa w pkt 1, tj.:

a) stacji transformatorowych oraz magazynów energii, w tym realizowanych jako obiekty kontenerowe,

b) wiat o wysokości nie większej niż 5 m,

c) obiektów budowlanych związanych z obsługą terenu,

d) budynku portierni;

3) możliwość zachowania i użytkowania gruntów rolnych, zgodne z przepisami odrębnymi;

4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 5%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;

6) nadziemną intensywność zabudowy od 0,1 do 0,05;

7) wysokość zabudowy:

a) budynków nie większą niż 6 m,

b) budowli nie większą niż 12 m;

8) dachy płaskie;

9) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 9 pkt 5;

10) dostęp do drogi publicznej poprzez drogi wewnętrzne.

§ 15. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R ustala się:

1) zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%;

3) dopuszczenie:

a) zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – łąki, pastwiska, nieużytki i zieleń nieurządzona, towarzyszące gospodarce rolnej,

b) lokalizacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,

c) lokalizacji stawów lub oczek wodnych, związanych z przeznaczeniem terenów.

§ 16. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL ustala się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

§ 17. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZO ustala się:

1) zagospodarowanie zielenią nieurządzoną, łąkami i pastwiskami;

2) zachowanie ukształtowania terenu;

3) zachowanie istniejących cieków naturalnych i rowów;

4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%;

5) dopuszczenie:

a) lokalizacji stawów lub oczek wodnych,

b) zalesienia.

§ 18. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS ustala się:

1) zachowanie istniejącego cieku jako otwartego, z uwzględnieniem §5 pkt 7 i 8;

2) zakaz umacniania brzegów materiałami uniemożliwiającymi naturalną wegetację roślin z uwzględnieniem § 5 pkt 7 i 8;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%.

§ 19. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KD-Z, KD-L, KD-D ustala się:

1) klasę drogi:

a) zbiorczą - na terenach KD-Z,

b) lokalną - na terenie KD-L,

c) dojazdową - na terenach KD-D;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

3) lokalizację jezdni lub jej fragmentów, z dopuszczeniem lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego.

§ 20. W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW ustala się:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;

2) lokalizację jezdni lub pieszo-jezdni, z dopuszczeniem lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego.

§ 21. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów i dróg wewnętrznych, ustala się:

1) powierzchnię nie mniejszą niż:

a) 750 m² na terenach 2MN i 3MN,

b) 1000 m² na terenach 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN;

2) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m;

2) kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 22. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia na obszarze objętym koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki".

§ 23. Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi.

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

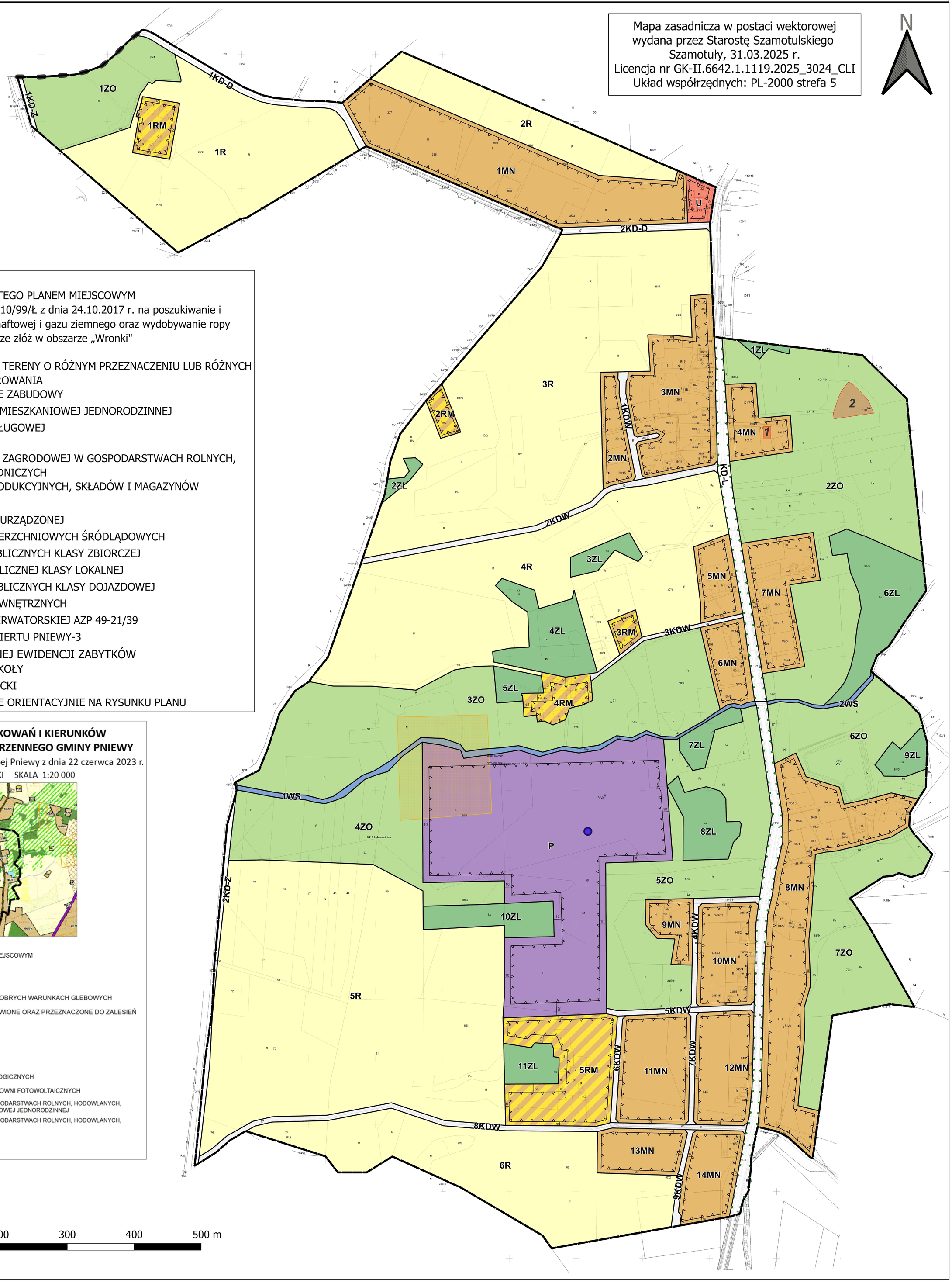
Załącznik nr 1 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 28 maja 2026 r.

Załącznik nr 1

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Rudka

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej
wydana przez Starostę Szamotulskiego
Szamotuły, 31.03.2025 r.
Licencja nr GK-II.6642.1.1119.2025_3024_CLI
Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 5

N



OZNACZENIA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
  obszar objęty koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki"
- GRANICA GMINY PNIEWY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN -TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U -TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- R - TERENY ROLNICZE
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
- P - TEREN OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- ZL - TERENY LASÓW
- ZO - TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
- WS - TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- KD-Z - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
- KD-L - TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
- KD-D - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ AZP 49-21/39
- STREFA OCHRONNA ODWIERTU PNIEWY-3

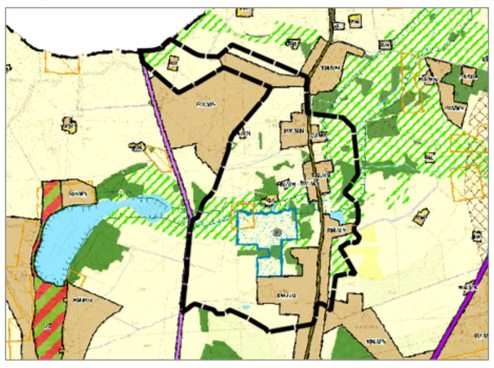
OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

- 1 - BUDYNEK DAWNEJ SZKOŁY
- 2 - CMENTARZ EWANGELICKI
- RZĘDY DRZEW WSKAZANE ORIENTACYJNIE NA RYSUNKU PLANU

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PNIEWY

Uchwała Nr LVII/444/23 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 22 czerwca 2023 r.

Załącznik nr 3 KIERUNKI SKALA 1:20 000



LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICA GMINY PNIEWY
- UŻYTKI ROLNE
- UŻYTKI ROLNE O DOBRYCH I ŚREDNIODOBRYCH WARUNKACH GLEBOWYCH
- LASY, GRUNTY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE ORAZ PRZEZNACZONE DO ZALESIEŃ
- GRUNTY POD WODAMI
- KORYTARZ EKOLOGICZNY
- ŁĄCZNIKI EKOLOGICZNE
- ODWIERT PNIEWY-3
- STREFY OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- OBSZARY MOŻLIWEJ LOKALIZACJI ELEKTROWNI FOTOWOLTAICZNYCH
- RM/MN — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH I LEŚNYCH LUB MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- RM — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH I LEŚNYCH
- DROGI POWIATOWE
- DROGI GMINNE

SKALA 1:2 000

0 100 200 300 400 500 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 28 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Rudka

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska Pniewy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Uwaga wniesiona przez osobę fizyczną - Usługi Geodezyjno - Kartograficzne.

1) **Treść uwagi:** § 11 pkt 11 – minimalna powierzchnia działki (1000 m^2). Zapis określający minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej na poziomie 1000 m^2 w praktyce znacząco ogranicza możliwość racjonalnych podziałów nieruchomości, zwłaszcza na terenach już częściowo zagospodarowanych. Na potrzeby niniejszych uwag opracowano koncepcje podziałów wybranych nieruchomości, które:

- uwzględniają istniejące uwarunkowania przestrzenne,
- przewidują logiczny układ komunikacyjny,
- umożliwiają wydzielenie działek o powierzchniach od ok. 750 m^2, co jest wartością w pełni wystarczającą dla zabudowy jednorodzinnej.

W związku z powyższym wnoszę o:

- obniżenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek do 750 m^2,
- wydzielenie w planie poszczególnych terenów zabudowy mieszkaniowej jako odrębnych jednostek planistycznych (np. 13MN, 14MN itd.) wraz z przypisaniem im indywidualnych parametrów,
- dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych, które będą obsługiwały komunikacyjnie nowo powstałe działki – brak takiego zapisu może w przyszłości skutkować problemami komunikacyjnymi i utrudnieniami w racjonalnym zagospodarowaniu terenów po wejściu planu w życie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Po przeprowadzeniu analiz przestrzennych, uwagi nie uwzględniono w części dotyczącej zmniejszenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na 750 m^2 na terenach 1MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN i 14MN. Przyjęte w projekcie planu działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 wpisują się w istniejący kontekst przestrzenny, nawiązując wielkością do istniejących podziałów.

Pozwalają także na realizację głównego celu projektu planu jakim jest ochrona gruntów rolnych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych przed nadmierną presją inwestycyjną.

Uwagi nie uwzględniono również w części dotyczącej dopuszczenia wydzielania dróg wewnętrznych. Dopuszczone dojścia i dojazdy oraz wydzielone na rysunku planu drogi wewnętrzne pozwalają zapewnić właściwą obsługę komunikacyjną nowo powstałych działek budowlanych.

Uwagę o zmniejszenie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych do 750 m^2 uwzględniono dla terenów 2MN i 3MN ze względu na przeprowadzone analizy przestrzenne i istniejące już podziały działek.

2) **Treść uwagi:** § 21 pkt 2 – szerokość frontu działki (20 m).

Zapis dotyczący minimalnej szerokości frontu działki 20 m jest niejednoznaczny i może powodować trudności interpretacyjne, w szczególności:

- dla działek położonych w drugiej i trzeciej linii zabudowy,
- w przypadku działek obsługiwanych drogami wewnętrznymi.

Wnoszę o:

- doprecyzowanie definicji „frontu działki”

albo

- rezygnację z tego zapisu, gdyż w obecnej formie może on utrudnić podziały nieruchomości i prowadzić do rozbieżnych interpretacji na etapie stosowania planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Po przeprowadzeniu analiz formalno-prawnych, uwagi nieuwzględniono gdyż zapis dotyczący minimalnej szerokości frontu działki 20 m dotyczy wyłącznie podziałów prowadzonych w procedurze scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

3) **Treść uwagi:** Propozycje podziałów zgodnie z załącznikami graficznymi. W załącznikach przedstawiono przykładowe koncepcje podziałów dla działek m.in. nr 36/1, 35/6, 35/4, obejmujące:

- wydzielenie dodatkowych trzech dróg wewnętrznych o szerokości 8 m, wyposażonych w nawroty,
- zapewnienie dostępu do drogi publicznej również dla pozostałych części nieruchomości,
- wydzielenie działek o powierzchniach od 790 m^2 do 924 m^2, przy czym najrozsądniejszym rozwiązaniem byłoby przyjęcie minimalnej powierzchni 750 m^2.

Dla działki nr 39/24 zaproponowano drogę wewnętrzną stanowiącą kontynuację istniejącej drogi o szerokości 10 m, co umożliwia wydzielenie dodatkowych 6 działek budowlanych o powierzchniach od 774 m^2 do 890 m^2.

Dla działek nr 67/2 oraz 68 zaproponowano:

- jedną dłuższą drogę wewnętrzną o szerokości 10 m obsługującą 7 działek,
- jedną krótszą drogę wewnętrzną o szerokości 8 m obsługującą 5 działek.

Przedstawione rozwiązania zapewniają prawidłową i pełną obsługę komunikacyjną terenów objętych opracowaniem oraz pozostają zgodne z zasadami racjonalnego gospodarowania przestrzenią. Zaproponowane koncepcje podziałowe, w tym układ dróg wewnętrznych, umożliwiają bardziej efektywne, czytelne i funkcjonalne wykorzystanie ustaleń planu miejscowego, przy jednoczesnym zachowaniu ładu przestrzennego oraz możliwości etapowania przyszłego zagospodarowania terenu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie: Nie uwzględniono propozycji podziałów i wydzielenia dodatkowych dróg oraz zaproponowanych powierzchni działek budowlanych dla działek 36/1, 35/6, 35/4. Głównym celem opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona gruntów rolnych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych poprzez wyeliminowanie rozpraszania i nadmiernego intensyfikowania zabudowy mieszkaniowej. Przyjęte w projekcie planu działki o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 wpisują się w istniejący kontekst przestrzenny, nawiązując wielkością do istniejących podziałów. W projekcie dopuszczono dojścia, dojazdy będzie więc możliwość właściwej obsługi komunikacyjnej oraz podziału działek przy zachowaniu ustalonej powierzchni.

Dla działek nr 67/2 oraz 68 wprowadzono jedną z zaproponowanych dróg wewnętrznych (9KDW) korygując jednocześnie jej geometrię (przebieg inny niż zaproponowano w uwadze) tak aby stanowiła przedłużenie drogi wewnętrznej 7KDW. Nie uwzględniono wprowadzenia drugiej drogi wewnętrznej i zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej. Przyjęte w projekcie planu działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m^2 wpisują się w istniejący kontekst przestrzenny i pozwalają na realizację głównego celu projektu planu jakim jest ochrona gruntów rolnych oraz walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Uwagę uwzględniono dla działki 39/24. Po przeprowadzeniu analiz przestrzennych i istniejących już podziałów uwzględniono propozycję przedłużenia drogi wewnętrznej i ustalenia minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych 750 m^2 dla terenów 2MN i 3MN.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 28 maja 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Pniewy
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Rudka inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska Pniewy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i cieplnej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Pniewy oraz zapisy uchwał budżetowych gminy.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Programu Inwestycyjnego Gminy Pniewy oraz uchwał budżetowych gminy.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu Gminy;

2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:

a) dotacji unijnych,

b) dotacji samorządu województwa,

c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,

d) kredytów i pożyczek bankowych,

e) 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.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr
.....
Rady Miejskiej Pniewy
z dnia 28 maja 2026 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1. Obszar objęty planem miejscowym stanowi teren o powierzchni około 134 ha, położony jest w miejscowości Rudka, w gminie Pniewy, w powiecie szamotulskim.

2. Sporządzenie planu wywołane zostało uchwałą nr XXVI/220/21 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 4 marca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w miejscowości Rudka.

3.Celem sporządzenie planu jest ochrona terenów rolnych przed rozpraszaniem zabudowy mieszkaniowej.

4. Na terenie opracowania nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

5.Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy (przyjęte uchwałą nr LVII/444/23 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 22 czerwca 2023 r.) dla przedmiotowego terenu wskazuje przeznaczenie kierunkowe:

1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych lub mieszkaniowej jednorodzinnej (RM/MN);

2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych (RM).

Ponadto:

1) w zakresie walorów przyrodniczych część terenów stanowi użytki rolne, lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz przeznaczone do zalesień, grunty pod wodami, korytarz ekologiczny;

2) w zakresie zasobów surowców naturalnych – wskazano odwierty;

3)w zakresie walorów kulturowych – wskazano strefę ochrony stanowisk archeologicznych;

4) w zakresie infrastruktury technicznej część terenów znajduje się w granicach obszaru możliwej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych.

Wskazano także drogi gminne. W Studium ustalono również zasady rozwoju usług wskazując, że priorytetem dla władz lokalnych powinno być zapewnienie dostępu do podstawowych usług dla mieszkańców terenów wiejskich gminy. Na całym obszarze wiejskim można lokalizować usługi, które nie są uciążliwe i nie kolidują z innymi funkcjami terenów sąsiednich.

6. Ustalenia projektu planu wpisują się w Strategię Rozwoju Gminy Pniewy na lata 2024-2033. Projekt planu realizuje cel strategiczny nr 1 Gmina Pniewy – zadbana, bezpieczna i dostępna oraz jego cele operacyjne: 1.3. Uregulowana

polityka przestrzenna, której konsekwencją będzie racjonalne i efektywne gospodarowanie przestrzenią, uwzględniające zachowanie terenów zielonych oraz zwiększenie zalesienia Gminy oraz uwzględniająca różne aspekty, takie jak strefy inwestycyjne, osiedleńcze i rekreacyjne dzięki uwzględnianiu ich w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i cel operacyjny 1.4. Odporna na zmiany klimatu i dbająca o środowisko, mający na celu zachowanie unikalnych ekosystemów, dzikiej przyrody oraz innych walorów przyrodniczych dla obecnego i przyszłych pokoleń.

7. Plan uwzględnia wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Pniewy będącej załącznikiem do uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy oraz planów miejscowych (uchwała Nr XXV/205/20 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 17 grudnia 2020 r.). W myśl tego dokumentu zarekomendowano podjęcie zmiany Studium w zakresie dostosowania dokumentu kierunkowego do obowiązujących przepisów prawnych oraz sformułowanie kierunków zagospodarowania gminy w taki sposób by możliwe było rozwijanie zabudowy wyłącznie jako obszarów zwartej zabudowy. Zabudowę rozproszoną dopuszczać powinno się wyłącznie w układach zabudowy zagrodowej. W celu ochrony obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej wskazano konieczność opracowywania planów miejscowych pod zakaz zabudowy. Zarekomendowano podjęcie planów miejscowych zgodnie z przedstawionym „Wieloletnim program sporządzania planów miejscowych”, w którym wskazano opracowanie planów ochronnych dla terenów gdzie pojawia się najwięcej wniosków o ustalenie warunków zabudowy w rolniczej przestrzeni produkcyjnej jak np.: Karmin – Rudka.

8. Teren objęty przedmiotowym planem nie znajduje się w krajobrazie priorytetowym wskazanym w Audycie Krajobrazowym województwa wielkopolskiego, zatwierdzonym uchwałą nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r.

9. Głównym celem sporządzenia panu jest ochrona gruntów rolnych przed rozpraszaniem zabudowy mieszkaniowej. Stworzenie racjonalnych warunków do jej rozwoju z jednoczesnym uwzględnieniem terenów o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Uwzględniając główny cel opracowania struktura funkcjonalno-przestrzenna ustalona w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) teren zabudowy usługowej - jako zachowanie istniejącego zagospodarowania;

3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wyłącznie pod lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii tj. z energii promieniowania słonecznego;

5) tereny rolnicze;

6) tereny lasów;

7) tereny zieleni nieurządzonej;

8) tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

9) tereny dróg publicznych;,

10) tereny dróg wewnętrznych.

10. Plan, kontynuując założenia przyjęte w Studium, zachowuje wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez szczegółowe określenie zasad zagospodarowania poszczególnych terenów, jednoznaczne wyznaczenie linii rozgraniczających, linii zabudowy oraz parametrów zabudowy. Przyjęte parametry zabudowy oraz sposób zagospodarowania zachowują i podkreślają walory krajobrazowe obszaru.

11. Plan uwzględnia istniejące drogi publiczne oraz pozwala na ich połączenie z nowo projektowanym układem wewnętrznym. Określa również dla nowej zabudowy nakaz zapewnienia na działce budowlanej stanowisk postojowych dla samochodów osobowych. W związku z tym należy stwierdzić, że przyjęte w planie rozwiązania uwzględniają wymogi efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne tej przestrzeni.

12. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej plan ustala ochronę stanowiska archeologicznego AZP- 49-21/39 oraz wpisanych do gminnej ewidencji zabytków: terenu dawnego cmentarza ewangelickiego oraz budynku szkoły wraz z zasadami ich ochrony.

13. Teren objęty planem położony jest poza obszarami cennymi przyrodniczo, w tym poza obszarami chronionych gruntów rolnych. Na obszarze opracowania występują lasy, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dla terenów lasów zapisano prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu. Ze względu na charakter planu uwzględniono wymagania ochrony środowiska m.in. poprzez zachowanie terenów zieleni nieurządzonej, lasów, wód powierzchniowych i terenów rolniczych. A także poprzez sformułowanie szeregu zapisów m.in.: zakazujących lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych pozostałymi ustaleniami planu, w tym związanych z planowaną funkcją terenów, o ochronie powierzchni ziemi, powietrza i wód, zachowaniu i uzupełnieniu istniejących drzew i krzewów, ze szczególnym uwzględnieniem rzędów drzew wskazanych orientacyjnie na rysunku planu na terenie KD-L, zagospodarowaniu zielenią wszystkich

powierzchni wolnych od utwardzenia oraz zachowaniu cieków i rowów jako otwartych. Wprowadzono również zapisy w zakresie retencji lub zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, z uwzględnieniem uwarunkowań gruntowo-wodnych.

14. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału, z wyłączeniem działek pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, ustalono: powierzchnię nie mniejszą niż 750-1000 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m oraz kąt położenia granic działki budowlanej w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°.

15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z położenia na obszarze objętym koncesją nr 10/99/Ł z dnia 24.10.2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Wronki".

16. W zakresie ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie ustalono m.in. wysoki udział minimalnych powierzchni biologicznie czynnych na terenach zabudowy, zachowaniu i uzupełnieniu istniejących drzew i krzewów. Wprowadzono zapis o dopuszczeniu stosowania indywidualnych systemów grzewczych, przy czym zakazano stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe, a dodatkowo ustalono w zakresie zaopatrzenia w ciepło stosowanie paliw i urządzeń spełniających wymagania uchwały Sejmiku Województwa Wielkopolskiego w sprawie wprowadzenia ograniczeń lub zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, zgodnie z warunkami technicznymi przepisami szczególnymi.

Ponadto plan dopuszcza roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej, tym samym zapewnia dostęp m.in. do sieci: wodociągowej (zaspokajając potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody), energetycznej oraz kanalizacji sanitarnej.

Natomiast w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustalono zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Powyższe ustalenia będą miały wpływ nie tylko na zmniejszenie ryzyka zanieczyszczenia środowiska, ale również na poprawę komfortu życia mieszkańców i użytkowników terenu, oraz zapewnią właściwą ochronę ich zdrowia.

17. Potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczanie ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska została spełniona poprzez wprowadzenie zapisu o zakazie lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

18. Plan wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez wskazanie parametrów obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami.

19. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności. Plan umożliwia rozwój pełnej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.

20.Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

21. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. od 28 czerwca do 28 lipca 2021 r., zebrane zostały wnioski do planu. Wszystkie zgłaszane kwestie, otrzymane wnioski zostały przeanalizowane i odpowiednio uwzględnione.

22. Na wszystkich etapach procedury planistycznej zachowano jawność i transparentność działań. Każdy zainteresowany miał prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji ustnych od członków zespołu projektowego, a także wypisów i wyrysów z projektu w wersji papierowej lub elektronicznej.

23. W ramach procedury planistycznej sporządzona została „Prognoza oddziaływania na środowisko oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

24. Projekt planu, stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi uzyskał stosowne opinie i uzgodnienia, a następnie został skierowany do wyłożenia do publicznego wglądu.

25. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 grudnia 2025 r. do 16 stycznia 2026 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Pniewy oraz na jego stronie internetowej. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 12 stycznia 2026 r. W ustawowym terminie, tj. do 30 stycznia 2026 r., wpłynęło 1 pismo z uwagami, które Burmistrz Gminy Pniewy uwzględnił w części. Uwzględnienie uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej w niezbędnym zakresie.

26. Projekt planu wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 marca 2026 r. do 24 marca 2026 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego Pniewy oraz na jego stronie internetowej. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w nim rozwiązaniami odbyła się 16 marca 2026 r. W ustawowym terminie, tj. do 8 kwietnia 2026 r., nie wpłynęła żadna uwaga.

27. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:

1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;

2) atrybuty zawierające informacje o akcie;

3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

28. Opracowanie planu umożliwi ochronę gruntów rolnych przed rozpraszaniem zabudowy poprzez wyznaczenie jednoznacznych granic terenów zabudowy jednorodzinnej. Pozwoli na stworzenie racjonalnych warunków do jej rozwoju z jednoczesnym uwzględnieniem terenów o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych tj. zieleni nieurządzonej, lasów, wód powierzchniowych.

29. W związku z powyższym uchwalenie planu należy uznać za uzasadnione.

Burmistrz Gminy Pniewy
Przedkłada: Jarosław Szurka

Kierownik Referatu Inwestycji
i Gospodarki Przestrzennej
Zatwierdził: Jacek Korpik

Sporządziła: Maria Skubiszyńska

Radca prawny: Roman Hojan