

UCHWAŁA NR .....

RADY MIEJSKIEJ PNIEWY

z dnia .....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie działki nr 159 w Zamorzu.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) uchwała się, co następuje:

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie działki nr 159 w Zamorzu, po stwierdzeniu, że jest on zgodny ze 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 w sąsiedztwie działki nr 159 w Zamorzu, 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

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 2) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem PEF;
- 2) teren cmentarza zamkniętego, oznaczony na rysunku planu symbolem CZ;
- 3) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem RN;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KR.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację naziemnych elementów urządzeń fotowoltaicznych w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) urządzeń budowlanych,
  - b) tablic informacyjnych,
  - c) dojazdów i dojść.

### § 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 zadrzewień i zakrzewień, a w przypadku kolizji z planowaną i istniejącą infrastrukturą techniczną, dojazdami, dojazdami, dopuszczenie ich przesadzenia lub usunięcia i wprowadzenia nowych nasadzeń;
- 4) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 5) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz zagospodarowanie ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminnym;
- 6) dopuszczenie wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 7) zagospodarowanie lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę cmentarza ewangelickiego, ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Pniewy, wskazanego na rysunku planu, poprzez:
  - a) zachowanie w niezmienionej formie układu przestrzennego cmentarza,
  - b) utrzymanie historycznego układu zieleni oraz ochronę starodrzewia;
- 2) nakaz prowadzenia badań archeologicznych podczas prac ziemnych w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – Zamorze stan. 7, obszar AZP 50-21/49, wskazanego na rysunku planu.

#### § 7

Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni 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 CZ, RN, KR i KP;
- 2) uwzględnienie wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów ograniczeń i wymagań wynikających z położenia w sąsiedztwie lasów.

#### § 9

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

- 1) na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej szerokość jezdni lub pieszo-jezdni nie mniejszą niż 5 m;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;

- 3) dopuszczenie lokalizacji dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów zagospodarowania pasa drogowego;
- 4) nakaz zapewnienia na działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania dla terenu PEF;
- 5) 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) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PEF 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:
  - 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 5%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 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) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż 15 000 m<sup>2</sup>;
- 10) zasady wydzielania działek, o których mowa w pkt 9 nie dotyczą wydzielenia działek pod dojścia i dojazdy;
- 11) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z § 9 pkt 1 i pkt 3;
- 12) dostęp do drogi publicznej poprzez teren KR;

## § 12

W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem CZ ustala się:

- 1) lokalizację cmentarza zamkniętego, z uwzględnieniem § 6;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) lapidarium cmentarnego,
  - b) zieleni o charakterze parkowym;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60%;
- 4) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej zgodną z powierzchnią terenu w obrębie jego linii rozgraniczających;
- 5) dostęp do drogi publicznej poprzez teren KR.

## § 13

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RN ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego sposobu zagospodarowania;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 80%;
- 3) dopuszczenie:

- a) zachowania dotychczasowego sposobu użytkowania terenów – pastwiska, nieużytki i zieleń nieurządzona, towarzyszące gospodarce rolnej;
  - b) lokalizacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
  - c) lokalizacji stawów lub oczek wodnych, związanych z przeznaczeniem terenów;
- 4) dostęp do drogi publicznej poprzez teren KR.

#### § 14

W zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KR ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni, z dopuszczeniem lokalizacji innych elementów zagospodarowania pasa drogowego.

#### § 15

Nie podejmuje się ustaleń w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

#### § 16

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

#### § 17

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### § 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Pniewy.

#### § 19

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

**UZASADNIENIE**  
**DO UCHWAŁY NR**  
**RADY MIEJSKIEJ PNIEWY**  
**z dnia**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie działki nr 159 w Zamorzu.

1. Obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego położony jest w miejscowości Zamorze, w gminie Pniewy, w powiecie szamotulskim. Zajmuje powierzchnię około 6,8 ha. Na obszarze objętym planem ustala się przeznaczenie pod teren elektrowni słonecznej (PEF), teren cmentarza zamkniętego (CZ), teren rolnictwa z zakazem zabudowy (RN) oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej (KR).
2. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LIX/464/23 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 9 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie działki nr 159 w Zamorzu.
3. Dla obszaru objętego niniejszym przystąpieniem nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
4. Do sporządzenia planu miejscowego przystąpiono w związku z postępowaniami prowadzonymi w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla farmy fotowoltaicznej i biogazowni. W toku postępowań Wielkopolski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Poznaniu wypowiedział się podczas uzgodnień, że ze stanowiska konserwatorskiego istotne jest zachowanie w niezmienionej formie układu przestrzennego cmentarza, zlokalizowanego na działce o nr ewid. 159 w miejscowości Zamorze, wraz z otoczeniem oraz ochrona powiązań widokowych obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.
5. Ustalenia planu miejscowego wpisują się w „Strategię Rozwoju Gminy na lata 2024-2030” (Uchwała Nr VII/44/24 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 30 października 2024 r.), w której wizja Gminy Pniewy brzmi następująco: Gmina Pniewy w 2033 roku jest miejscem na dobrej drodze – bezpiecznym, nowoczesnym, szanującym tradycje, wspierającym rozwój i aktywność mieszkańców oraz wyróżniającym się wysoką wrażliwością społeczną. Pod hasłem nowoczesności rozumie się innowacyjny rozwój z wykorzystaniem technik i metod wyróżniających się dużą efektywnością oraz

przyjaznych środowisku, np. pozyskiwaniem energii z odnawialnych źródeł czy rozwojem cyfryzacji. Cel operacyjny 1.4. Gmina odporna na zmiany klimatu i dbająca o środowisko wskazuje na kierunek działania – zwiększenie samowystarczalności energetycznej poprzez pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł. Natomiast cel operacyjny 2.1. wskazuje na gminę Pniewy jako atrakcyjne miejsce do prowadzenia działalności gospodarczej i rolniczej – realizowany poprzez wspieranie wysoko efektywnego i nowoczesnego (ekologicznego) rolnictwa.

6. Ustalenia planu miejscowego są zgodne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pniewy”, które dla terenu objętego planem wskazuje przeznaczenie kierunkowe: częściowo teren cmentarza oraz częściowo tereny stanowiące użytki rolne w grupie terenów wyłączonych z zabudowy. W zakresie infrastruktury technicznej teren planu znajduje się w granicach obszaru możliwej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych. W Studium wskazano również strefy ochrony stanowisk archeologicznych.
7. Sporządzenie planu pozostaje w zgodzie z wynikami Oceny Aktualności Studium i planów miejscowych w Gminie Pniewy, przyjętej uchwałą Nr XXV/205/20 Rady Miejskiej Pniewy z dnia 17 grudnia 2020 r.
8. Jednym z głównych założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona terenu nieczynnego cmentarza ewangelickiego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Pniewy, a także umożliwienie budowy farmy fotowoltaicznej. Ustalenia planu umożliwią realizowanie założeń właścicielskich z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz zasad ochrony środowiska, odpowiadających idei zrównoważonego rozwoju. Zapisy planu uniemożliwiają również realizację biogazowni.
9. W zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych, plan odwołuje się do przepisów odrębnych.
10. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, plan określa zasady ochrony cmentarza ewangelickiego ujętego w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków i Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Pniewy oraz zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego ujętego w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków – Zamorze stan. 7, obszar AZP 50-21/49.
11. Plan uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.
12. Na obszarze objętym planem nie wystąpiły szczególne potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

13. Na obszarze objętym planem nie wystąpiła potrzeba określania szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Obszar planu obejmuje zdefiniowaną i wykształconą strukturę geodezyjną, która umożliwi realizację ustaleń planu. Istniejąca struktura podziału geodezyjnego podkreślona została poprzez linie rozgraniczające terenów, w tym poprzez wyznaczone w planie tereny komunikacji. Parametry działek, w tym kąty położenia ich granic, są w szczególności zdefiniowane poprzez istniejące już działki ewidencyjne oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Plan umożliwi wtórne podziały nieruchomości, a przyjęte ustalenia, w tym linie rozgraniczające tereny, gwarantują przeprowadzenie ewentualnych wtórnych podziałów w sposób właściwy. Nie zachodzi sytuacja przypadkowych nowych podziałów, wymagających zastosowania wyprzedzająco procedury scalenia.
14. W ramach udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, po przystąpieniu do sporządzenia planu w ustawowym terminie, tj. do dnia 22 grudnia 2023 r. zebrane zostały wnioski do planu. W celu zachowania jawności procedur planistycznych, w czasie procedury planistycznej zainteresowani mieli prawo wglądu do sporządzanego projektu planu oraz otrzymania informacji w wersji papierowej lub elektronicznej.
15. Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z przepisami odrębnymi projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia.
16. W ramach procedury planistycznej sporządzona została „Prognoza oddziaływania na środowisko”, która szczegółowo opisuje istniejące komponenty środowiska przyrodniczego, ich stan ilościowy i jakościowy, a także prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska.
17. Przeanalizowany został wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy – ocenia się, że realizacja ustaleń planu ma wpływ na budżet gminy poprzez wpływy do budżetu z tytułu podatków lokalnych.  
Ustalenia planu nie przewidują realizacji nowych inwestycji obciążających finanse publiczne.
18. Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sąsiedztwie działki nr 159 w Zamorzu stworzy podstawy prawne do zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego terenu w sposób umożliwiający realizację budowy farmy fotowoltaicznej wyłącznie zgodnie z planem, będzie chronił obszar zabytkowego

omentarza ewangelickiego, a także zabezpieczy tereny użytkowane rolniczo przed zabudową.

19. W związku z powyższym podjęcie uchwały jest uzasadnione.