

**Uzasadnienie**  
**do uchwały Nr.....**  
**Rady Miejskiej Pniewy**  
**z dnia.....**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu**  
**położonego w miejscowości Rudka**

1. Obszar objęty planem miejscowym stanowi teren o powierzchni około 134 ha, położony jest w miejscowości Rudka, 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 sporządzenia 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 23 czerwca 2023 r.) dla przedmiotowego terenu wskazuje przeznaczenie kierunkowe:
  - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych lub mieszkaniowej jednorodzinnej (RM/MN),
  - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych (RM),  
ponadto:
    - w zakresie walorów przyrodniczych część terenów stanowi użytki rolne, lasy, grunty zadrzewione i zakrzewione oraz przeznaczone do zalesień, grunty pod wodami, korytarz ekologiczny,
    - w zakresie zasobów surowców naturalnych – wskazano odwierty,
    - w zakresie walorów kulturowych – wskazano strefę ochrony stanowisk archeologicznych,
    - w zakresie infrastruktury technicznej część terenów znajduje się w granicach obszaru możliwej lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych.

Ponadto wskazano 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 – zadbane, 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. Cel operacyjny 1.4. Odporna na zmiany klimatu i dbająca o środowisko, mający na celu zachowanie unikalnych ekosystemów, dzięki 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 planu 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:
  - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- teren zabudowy usługowej - jako zachowanie istniejącego zagospodarowania,
  - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, wyłącznie pod lokalizację obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii tj. z energii promieniowania słonecznego,
  - tereny rolnicze,
  - tereny lasów,
  - tereny zieleni nieurządzonej,
  - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
  - tereny dróg publicznych,
  - 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, dojazdów i dojazdów, ustalono: powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, 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. 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.
26. 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.
27. W związku z powyższym uchwalenie planu należy uznać za uzasadnione.