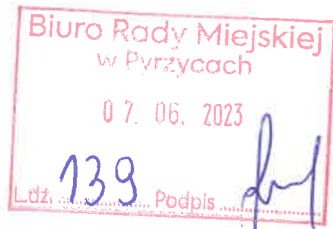


Druk Nr 596/23



**Projekt**

z dnia 5 czerwca 2023 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W PYRZYCACH**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w części obrębów geodezyjnych nr 4, nr 7 i nr 12 m. Pyrzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), Rada Miejska w Pyrzycach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLII/316/21 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w części obrębów geodezyjnych nr 4, nr 7 i nr 12 m. Pyrzyce oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce, przyjętego uchwałą nr XXX/211/20 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 4 grudnia 2020 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w części obrębów geodezyjnych nr 4, nr 7 i nr 12 m. Pyrzyce.

2. Planem miejscowym obejmuje się obszar o powierzchni ok. 50 ha, położony w mieście Pyrzyce, gminie Pyrzyce, w powiecie pyrzyckim, województwie zachodniopomorskim.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, o którym mowa w § 2 pkt 1 oraz w załączniku, o którym mowa w § 2 pkt 4.

**§ 2. Integralnymi częściami uchwały są:**

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w części obrębów geodezyjnych nr 4, nr 7 i nr 12 m. Pyrzyce”, wykonany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie 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 – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu w postaci elektronicznej – stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

**DZIAŁ I.  
Przepisy ogólne**

**§ 3. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:**

- 1) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy lub garażowy lub łączący obie te funkcje w dowolnych proporcjach;
- 2) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;
- 3) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu lub wielospadowy o równym kącie nachylenia głównych połaci dachowych 25°-45°;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą możliwość sytuowania budynków i wiat;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć wyrażoną procentowo powierzchnię działki budowlanej zajętej przez:
  - a) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej budynki, wyznaczoną przez rzut prostokątny naziemnych zewnętrznych krawędzi ścian każdego budynku w stanie wykończonym na powierzchnię terenu oraz
  - b) wszystkie zlokalizowane na działce budowlanej wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych krawędzi słupów lub ścian na powierzchnię terenu;
- 7) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji w budynku lub budynkach oraz wiacie lub wiatach zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) planie – należy przez to rozumieć ustalenia uchwały;
- 9) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyróżniony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, kolorem, numerem i symbolem literowym
- 10) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, o wysokości co najmniej 2 m, złożony z gatunków o gęstym poszyciu, gwarantujących długotrwałe utrzymanie zieleni, odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od otoczenia;
- 11) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć zadrzewienia liściaste i iglaste, składające się z rodzimych gatunków drzew i krzewów, dostosowane do warunków siedliskowych o wysokości co najmniej 2,0 m.

§ 4. Odstępuje się od ustaleń w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 4) teren obsługi cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **UC**;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **E**;
- 7) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-GP**;
- 8) teren drogi publicznej klasy głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD-G**;
- 9) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-L**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **KD-D**;
- 11) tereny publicznych ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDx**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDW**;
- 13) tereny wewnętrznych ciągów pieszych lub rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDWx**.

§ 6. Linie rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek.

## **Rozdział 2.** **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. Dla istniejących w chwili uchwalenia planu budynków dopuszcza się:

- 1) zachowanie istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu funkcji budynków i ich części, ale bez możliwości zwiększenia powierzchni zabudowy;
- 2) rozbudowę z zachowaniem istniejącej wysokości i geometrii dachu;
- 3) przebudowę.

§ 8. W zakresie lokalizacji budynków i wiat:

- 1) ustala się lokalizację zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację na działce budowlanej, składającej się z kilku działek gruntu, bez uwzględnienia ich granic;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie jednokondygnacyjnych budynków gospodarczo-garażowych i wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie materiałów i kolorystyki ustala się:

- 1) kolorystykę dachów stromych w odcieniach czerwieni, brązu, szarości i grafitu;
- 2) kolorystykę elewacji oraz ogrodzeń w kolorach stonowanych, pastelowych, przy jednoczesnym zakazie stosowania kolorów jaskrawych.

§ 10. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) atrap dachów stromych na budynkach;
- 2) obiektów budowlanych o ścianach wykonanych z blachy lub prefabrykowanych przeseł betonowych, w tym realizacji wiat o ścianach z tego typu wypełnieniem.

## **Rozdział 3.** **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 11. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji:
  - a) celu publicznego,
  - b) inwestycji na terenach U i UC;
- 2) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 4) składów otwartych materiałów i surowców sypkich i pylących, poza budynkami;
- 5) usług demontażu pojazdów i maszyn;
- 6) usług składowania i przetwarzania odpadów, usług złomowania lub przeładunku złomu;
- 7) punktów selektywnej zbiórki odpadów, stacji przeładunkowych odpadów i otwartych składowisk odpadów;
- 8) stanowisk postojowych, dojeżdż i dojazdów na powierzchni wliczanej do określonej planem minimalnej powierzchni biologicznie czynnej.

§ 12. Na obszarze objętym planem ustala się zagospodarowanie mas ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności przepisami budowlanymi, o ochronie środowiska oraz o odpadach, przy czym dopuszcza się wykorzystanie zebranej, przed przystąpieniem do inwestycji, wierzchniej warstwy gleby do prac pielęgnacyjno-porządkowych na terenie inwestycji.

§ 13. Ustala się gromadzenie i zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę i przebudowę urządzeń wodnych oraz sieci drenarskiej z zachowaniem ustaleń planu oraz w sposób niekolidujący z podstawą funkcją terenu.

2. Dopuszcza się kanalizację istniejących sieci i urządzeń drenarskich i melioracyjnych, za wyjątkiem rowów na terenach 3ZP, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 30MN, 4KDx, 11KDW.

§ 15. 1. Zagospodarowanie, w tym odprowadzanie, wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się stosowanie rozwiązań umożliwiających retencję wód opadowych lub opóźniających jej spływ, w szczególności w postaci zbiorników retencyjnych, oczek wodnych, wodnych placów zabaw, placów deszczowych, naturalnych obniżen terenu.

3. Należy stosować ażurowe elementy przy urządzeniu dróg dojazdowych, ciągów pieszo – jezdnych i stanowisk postojowych, celem maksymalnego odprowadzenia wód opadowych do gruntu.

§ 16. Ustala się zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisko na terenach:

- 1) MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) ZP – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.

§ 17. 1. Ustala się wprowadzanie i zachowanie drzewostanu wzdłuż dróg oraz na terenach U, MN/U, ZP, KDx i KDWx.

2. Ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach MN/U, U i UC od strony terenów i obiektów wymagających takiej ochrony, celem ochrony przed hałasem, drganiem, zapyleniem, oświetleniem i innym uciążliwościami, które mogą wynikać z prowadzonej działalności usługowej.

§ 18. Odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami planu.

§ 19. Zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii i urządzeń niskoemisyjnych, z zastrzeżeniem § 50.

§ 20. Nakazuje się stosowanie oświetlenia zewnętrznego o ciepłej barwie i natężeniu światła dostosowanych do funkcji terenu, ukierunkowanego bezpośrednio na teren lub obiekt, który oświetla, ograniczającego rozpraszanie światła na otoczenie, w tym tereny sąsiednie oraz niewywołującego efektu olśnienia.

§ 21. Przy zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami planu, należy zapewnić ochronę dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.** **Zasady kształtowania krajobrazu**

§ 22. Nakazuje się realizację nowych liniowych urządzeń infrastruktury technicznej w formie urządzeń podziemnych.

## **Rozdział 5.**

**Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.**

§ 23. Obszar opracowania położony jest na terenie rozpoznanych i eksploatowanych złóż wody termalnej Pyrzyce (WT 7936), znajdującej się w pokładach jury, obszarze i terenie górniczym „Pyrzyce”, w stosunku do których zastosowanie mają odrębne przepisy, w szczególności prawa geologicznego i górniczego.

## **Rozdział 6.**

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 24. Wyznacza się strefy VIII ochrony stanowisk archeologicznych, zewidencjonowanych jako stanowiska archeologiczne: Pyrzyce, stan. 19, AZP 36-08/119, stan. 73, AZP 36-08/108, stan. 74, AZP 36-08/109, stan 82, AZP 36-08-117, stan 83, AZP 36-08/118, dla których ustala się:

- 1) obowiązek prowadzenia interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych;
- 2) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków;
- 3) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

## **Rozdział 7.**

**Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 25. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1MN:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojeżdż i dojazdów,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat, o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>,
  - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 50;
- 3) dachy:
  - a) strome,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż:
    - 4,0 m dla dachu płaskiego,
    - 5,5 m dla dachu stromego,
  - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 30%;

- 7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą, bez konieczności realizacji stanowisk przeznaczonych na parkowanie dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową– nie mniejszą niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległej drogi publicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 26.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN:**

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojeżdż i dojazdów,
  - b) budynków gospodarczo–garażowych i wiat, o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>,
  - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 50;
- 3) dachy:
  - a) strome,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
  - b) budynków gospodarczo–garażowych nie więcej niż:
    - 4,0 m dla dachu płaskiego,
    - 5,5 m dla dachu stromeo,
  - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
  - a) do 25% na terenie 12MN
  - b) do 35% na terenach 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN;
- 7) intensywność zabudowy:
  - a) od 0,01 do 0,75 na terenie 12MN,
  - b) od 0,01 do 1,05 na terenach 2MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż:
  - a) 400 m<sup>2</sup> na terenach 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN,

b) 500 m<sup>2</sup> na terenach 2MN, 11MN, 12MN

– przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą, bez konieczności realizacji stanowisk przeznaczonych na parkowanie dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniejszą niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;

11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 27. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3MN, 4MN, 33MN, 34MN:**

1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na jednej działce budowlanej,
- b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojazdów i dojazdów,
- b) wiat, o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>,
- c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 50;

3) dachy:

- a) strome,
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla wiat;

4) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m,
- b) wiat – do 4,0 m;

5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej: do 45%;

7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,35;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 180 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca pod wiatą, bez konieczności realizacji stanowisk przeznaczonych na parkowanie dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniejszą niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;

11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy czym zakazuje się lokalizacji zjazdów na drogę KD-G, poprzez teren KDx.

**§ 28. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN:**

1) ustala się lokalizację:

- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,

- b) zachowanie rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację na terenach 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 30MN,
  - c) urządzeń budowlanych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) dojść i dojazdów,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat, o powierzchni zabudowy do 50m<sup>2</sup>,
  - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 50;
- 3) dachy:
- a) strome,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych nie więcej niż:
    - 4,0 m dla dachu płaskiego,
    - 5,5 m dla dachu stromego,
  - c) wiat – do 4,0 m;
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 25%;
- 7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż:
- a) 700 m<sup>2</sup> na terenach 16MN, 17MN, 18MN, 20MN, 21MN, 22MN, 28MN, 29MN, 32MN,
  - b) 800 m<sup>2</sup> na terenie 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN,
  - c) 900 m<sup>2</sup> na terenach 14MN, 19MN,
  - d) 1000 m<sup>2</sup> na terenach 13MN, 15MN, 30MN, 31MN
- przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą, bez konieczności realizacji stanowisk przeznaczonych na parkowanie dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniejszą niż 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 29.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami 1MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U:

- 1) ustala się lokalizację:
- a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego na jednej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych;



2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dojeżdż i dojazdów,
- b) budynków gospodarczo-garażowych, o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
- c) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup> na terenie 1MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 11MN/U, 12MN/U i do 60 m<sup>2</sup> na terenie 10MN/U,
- d) jednego budynku usługowego o powierzchni zabudowy do 60 m<sup>2</sup> na jednej działce budowlanej na terenie 1MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U,
- e) infrastruktury technicznej zgodnie z § 50;

3) dachy:

- a) strome,
- b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych, usługowych i wiat;

4) wysokość zabudowy dla:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m;
- b) budynków gospodarczo-garażowych i usługowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
  - 4,0 m dla dachu płaskiego,
  - 5,5 m dla dachu stromego,
- c) wiat – do 4,0 m na terenie 1MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 11MN/U, 12MN/U i do 4,5 m na terenie 10MN/U;

5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,7;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż:

- a) 400 m<sup>2</sup> na terenach 5MN/U, 6MN/U,
- b) 500 m<sup>2</sup> na terenie 1MN/U,
- c) 600 m<sup>2</sup> na terenie 11MN/U, 12MN/U,
- d) 800 m<sup>2</sup> na terenie 10MN/U

– przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:

- a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
- b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
- c) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
- d) 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;

11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U:

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego wolnostojącego albo jednego budynku usługowego na jednej działce budowlanej,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojść i dojazdów,
  - b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat, o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
  - c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 50;
- 3) dachy:
  - a) strome,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie na terenie 13MN/U oraz dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;
- 4) wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych – do dwóch kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 9,0 m,
  - b) budynków usługowych – do 11,0 m,
  - c) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:
    - 4,0 m dla dachu płaskiego,
    - 5,5 m dla dachu stromego,
  - d) wiat – do 4,0 m;
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 0,8;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż:
  - a) 400 m<sup>2</sup> na terenie 4MN/U,
  - b) 500 m<sup>2</sup> na terenie 2MN/U,
  - c) 700 m<sup>2</sup> na terenie 13MN/U, 14MN/U,
  - d) 900 m<sup>2</sup> na terenie 16MN/U,
  - e) 1000 m<sup>2</sup> na terenie 3MN/U, 15MN/U
- przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:
  - a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
  - d) 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;

11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 31.** Na terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U:

1) ustala się lokalizację:

a) jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego w zabudowie wolnostojącej albo zabudowie bliźniaczej na jednej działce budowlanej,

b) urządzeń budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) dojeżdż i dojazdów,

b) budynków gospodarczo-garażowych i wiat, o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,

c) infrastruktury technicznej zgodnie z § 50;

3) dachy:

a) strome,

b) dopuszcza się dachy płaskie dla budynków gospodarczo-garażowych i wiat;

4) wysokość zabudowy dla:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz budynków mieszkalno-usługowych – do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 10,0 m;

b) budynków gospodarczo-garażowych – jedna kondygnacja nadziemna oraz nie więcej niż:

- 4,0 m dla dachu płaskiego,

- 5,5 m dla dachu stromego,

c) wiat – do 4,0 m;

5) poziom posadowienia parteru maksymalnie 0,6 m ponad poziom terenu przy głównym wejściu do budynku;

6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;

7) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,05;

8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 60% powierzchni działki budowlanej;

9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż:

a) 700 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej,

b) 350 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej

– przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;

10) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca w budynku garażowym i pod wiatą – nie mniejszą niż:

a) 2 stanowiska na każdy lokal mieszkalny,

b) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,

c) 2 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,

d) 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych;

11) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym zakazuje się lokalizacja zjazdów na drogę KD-G, poprzez teren KDx.

**§ 32. Na terenach zabudowy usługowej 1U, 2U, 3U, 4U:**

- 1) ustala się lokalizację:
    - a) budynków usługowych,
    - b) urządzeń budowlanych,
    - c) zieleni izolacyjnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) dojść i dojazdów,
    - b) wiat o powierzchni zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
    - c) miejsc wypoczynku w postaci placów zabaw, skwerów i zieleńców, parków kieszonkowych, siłowni zewnętrznych,
    - d) infrastruktury technicznej zgodnie z § 50;
  - 3) dachy płaskie;
  - 4) wysokość zabudowy dla:
    - a) budynków usługowych do trzech kondygnacji nadziemnych oraz nie więcej niż 12,0 m,
    - b) wiat – do 4,0 m;
  - 5) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 35%;
  - 6) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: od 0,01 do 1,05;
  - 7) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 8) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż:
    - a) 2000 m<sup>2</sup> na terenach 1U, 2U, 3U,
    - b) 900 m<sup>2</sup> na terenie 4U
- przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 9) liczbę stanowisk postojowych, wliczając miejsca pod wiatą, nie mniejszą niż:
    - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lub 1 stanowisko na jednostkę mieszkalną,
    - b) 2 stanowiska na każde rozpoczęta 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży handlu,
    - c) 1 stanowisko postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 stanowisk postojowych,
  - 10) obsługę komunikacyjną z terenu przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 33. Na terenie obsługi cmentarza UC:**

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) budynków i budowli usługowych związanych z obsługą cmentarza, a w szczególności domu pogrzebowego, sali ceremonialnej, kostnicy, usług kamieniarskich, usług kwiatarskich,
  - b) urządzeń budowlanych,
  - c) zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojść i dojazdów,

- b) infrastruktury technicznej zgodnie z § 50;
- 3) zabrania się lokalizacji budynków mieszkalnych i wiat;
- 4) dachy:
  - a) strome,
  - b) dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych i do 12,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy działki budowlanej do 40%;
- 7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,2;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>, przy czym dopuszcza się wydzielenie mniejszych działek budowlanych dla obiektów infrastruktury technicznej, dojazdów lub na powiększenie sąsiedniej nieruchomości;
- 10) liczbę stanowisk postojowych – nie mniejszą niż:
  - a) 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
  - b) 1 stanowisko dla autokarów,
  - c) 1 stanowisko przeznaczone na parkowanie dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne lub pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 30 stanowisk postojowych;
- 11) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 34. Na terenie zieleni urządzonej 1ZP:**

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) terenów zieleni, w tym zieleni wysokiej,
  - b) zachowanie i wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień,
  - c) zachowanie i ochronę roślinności;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojazdów i dojazdów wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,
  - b) wyłącznie jednego parterowego budynku usług gastronomicznych lub sanitariatu;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) budynków, z wyłączeniem budynku, o którym mowa w pkt 2 lit. b,
  - b) stanowisk postojowych;
- 4) dachy płaskie;
- 5) wysokość zabudowy do 5,0 m;
- 6) powierzchnię zabudowy do 30 m<sup>2</sup>;
- 7) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,02;
- 8) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 90%;
- 9) powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych równą powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 10) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 35. Na terenach zieleni urządzonej 2ZP, 3ZP:**

- 1) ustala się lokalizację:
  - a) terenów zieleni, w tym zieleni wysokiej,
  - b) zachowanie i wprowadzenie zadrzewień i zakrzewień,
  - c) zachowanie rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację,
  - d) zachowanie i ochronę roślinności;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dojeżdż i dojazdów wyłącznie o nawierzchni przepuszczalnej,
  - b) lokalizację ogrodów przydomowych wyłącznie na terenach 2ZP, powiązanych z terenami 11MN i 12MN;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
  - a) budynków
  - b) stanowisk postojowych;
- 4) powierzchnię terenu biologicznie czynnego – nie mniejszą niż 90%;
- 5) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 36. Na terenie infrastruktury technicznej – elektroenergetyki 1E, 2E, 3E, 4E:**

- 1) ustala się lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 50,
  - b) wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na terenach niezainwestowanych;
- 3) obsługę komunikacyjną z terenów przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

**§ 37. Na terenie drogi publicznej klasy głównej ruchu przyśpieszonego KD-GP:**

- 1) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
  - b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 50,
  - d) lokalizację zieleni izolacyjnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) jezdni i chodników,
  - b) dróg i ścieżek rowerowych,
  - c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

**§ 38. Na terenie drogi publicznej klasy głównej KD-G:**

- 1) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem,
  - b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 50;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) jezdni i chodników,
- b) dróg i ścieżek rowerowych,
- c) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- d) zieleni izolacyjnej,
- e) dopuszcza się obniżenie klasy drogi po wybudowaniu i oddaniu do użytkowania drogi KD-GP.

**§ 39. Na terenach dróg publicznych klasy lokalnej 1KD-L, 2KD-L:**

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 50;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dróg i ścieżek rowerowych,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- c) zjazdów.

**§ 40. Na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D:**

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
- b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi,
- c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 50;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) dróg i ścieżek rowerowych,
- b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
- c) zjazdów;

3) dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

**§ 41. Na terenach publicznych ciągów pieszych lub rowerowych 1KDx, 2KDx, 3KDx, 4KDx:**

1) ustala się:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) lokalizację publicznych ciągów pieszych lub dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) zachowanie rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację na terenie 4KDx,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 50;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

**§ 42. Na terenach dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW:**

- 1) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) zagospodarowanie pasa drogowego – zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi,
  - c) zachowanie rowów melioracyjnych, urządzeń wodnych i ich konserwację na terenie 11KDW,
  - d) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 50;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) dróg i ścieżek rowerowych,
  - b) obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą,
  - c) zjazdów;
- 3) dopuszcza się wydzielenie dla ruchu kołowego i pieszego wspólnej nawierzchni.

**§ 43.** Na terenach wewnętrznych ciągów pieszych lub rowerowych 1KDW<sub>x</sub>, 2KDW<sub>x</sub>, 3KDW<sub>x</sub>, 4KDW<sub>x</sub>, 5KDW<sub>x</sub>, 6KDW<sub>x</sub>, 7KDW<sub>x</sub>, 8KDW<sub>x</sub>, 9KDW<sub>x</sub>, 10KDW<sub>x</sub>, 11KDW<sub>x</sub>, 12KDW<sub>x</sub>:

- 1) ustala się:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizację wewnętrznych ciągów pieszych lub dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej, zgodnie z § 50;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.**

**§ 44. 1.** Nie ustala się terenów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się dla każdej działki budowlanej powstałej w wyniku scalania i podziału nieruchomości nakaz zachowania następujących warunków:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MN/U, U, UC powierzchnia nowej działki budowlanej zgodna z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego ustala się w przedziale 70° - 110°.

3. Parametry ustalone w ust. 2 nie dotyczą wydzielenia działek służących lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz dojazdów i dojazdów.

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 45.** Ustala się uwzględnienie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów wynikających z lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia, wymogów ochrony przeciwpożarowej oraz melioracji i urządzeń wodnych.

**§ 46. 1.** Ustala się pas ochrony funkcyjnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej:

- 1) średniego napięcia SN 15 kV o szerokości 14 m tj. po 7 m od osi linii w obu kierunkach, gdzie oś linii wyznaczają słupy, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii;
- 2) niskiego napięcia nn 0,4 kV o szerokości 3,0 m tj. 1,5 od osi linii w obu kierunkach, gdzie oś linii wyznaczają słupy, przy czym ograniczenie to obowiązuje do czasu skablowania lub rozbiórki linii;



2. W pasie ochrony funkcyjnej, o który mowa w ust. 1 lokalizacja obiektów uzależniona jest od warunków określonych w przepisach odrębnych, a w szczególności zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, przy czym ustalenie to obowiązuje do czasu skablowania lub likwidacji linii.

§ 47. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości wyższej niż 20,0 m.

§ 48. Ustala się uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji cmentarza (działka o nr ewid. 33, 42 obręb ewidencyjny 7 m. Pyrzyce), znajdującego się poza obszarem opracowania planu miejscowego, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymogów sanitarnych dla lokalizowania cmentarzy, poprzez wyznaczenie zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) strefy sanitarnej o zasięgu 50 m od granicy cmentarza, w której zakazuje się lokalizowania nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć własnych wody;
- 2) strefy sanitarnej o zasięgu 150 m od granicy cmentarza, w której przy uwzględnieniu zakazów dla strefy, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się lokalizowanie nowych zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności tylko i wyłącznie pod warunkiem korzystania z wody poprzez podłączenie do istniejącej sieci wodociągowej.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§ 49. W zakresie systemów komunikacji:

- 1) ustala się połączenie z układem zewnętrznym za pośrednictwem istniejącego układu komunikacyjnego, w tym znajdującego się poza obszarem planu;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną z istniejących i planowanych dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 3) liczbę stanowisk postojowych:
  - a) zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów,
  - b) sumaryczną w przypadku obiektów mieszczących różne funkcje.

§ 50. 1. W zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie, budowę i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z dopuszczeniem przebudowy i rozbiórki,
  - b) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym ustala się lokalizację nowo projektowanych elementów infrastruktury technicznej na terenach dróg publicznych KD-L, KD-D, KDx oraz dróg wewnętrznych KDW, KDWx oraz dopuszcza się ich lokalizację na terenach o innym przeznaczeniu,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w wodę, w tym dla potrzeb przeciwpożarowych: z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wody, z uwzględnieniem hydrantów o minimalnej średnicy 80 mm i średnicy projektowanej sieci wodociągowej nie mniejszej niż 80 mm, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających ze stref, o których mowa w § 48,
  - e) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, przy czym średnica projektowanej sieci grawitacyjnej nie może być mniejsza niż 150 mm i tłocznej nie może być mniejsza niż 63 mm,
  - f) zaopatrzenie w gaz z urządzeń i sieci gazowych średniego lub niskiego ciśnienia,

g) zaopatrzenie w energię elektryczną oraz ciepło z sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym odnawialnych źródeł energii, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,

h) inne elementy uzbrojenia zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się lokalizacji:

a) urządzeń, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW,

b) elektrowni wiatrowych,

c) biogazowni;

3) dopuszcza się:

a) skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych,

b) lokalizację stacji transformatorowych jako wolnostojących lub słupowych.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 pkt 2 nie dotyczy mikroinstalacji oraz urządzeń innych niż wolnostojące w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **Rozdział 11. Stawki procentowe**

§ 51. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości .....%.

### **Rozdział 12. Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 52. Traci moc w zakresie obszaru objętego niniejszą uchwałą:

1) uchwała nr XIII/93/03 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 września 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, Nr 104, poz. 1760);

2) uchwała nr XXVII/197/04 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 września 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce obręb geodezyjny nr 7 m. Pyrzyce, działki nr 64 i 65 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, Nr 94, poz. 1764);

3) uchwała nr XXXIX/334/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce – w obrębie ewidencyjnym nr 4, 7 i 12 m Pyrzyce (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, Nr 20, poz. 816), zmieniona uchwałą nr XXIII/245/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/334/09 rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce – w obrębie ewidencyjnym nr 4, 7 i 12 miasta Pyrzyce (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 1297).

§ 53. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyrzyc.

§ 54. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Wnioskodawca

Burmistrz Pyrzyce

*Marzena Podzińska*

Marzena Podzińska

Przewodniczący Rady Miejskiej  
w Pyrzycach

Mariusz Majak



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Pyrzycach

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W PYRZYCACH O SPOSOBIE ROZPATRZENIA  
UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO.**

Przedmiotowy projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 20 kwietnia 2023 r. do dnia 12 maja 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Pyrzycach. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozwiązaniami odbyła się dnia 26 kwietnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Pyrzycach. Uwagi do wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego można było składać do dnia 29 maja 2023 r. W przedmiotowym terminie wpłynęły 3 uwagi dotyczące:

- 1) możliwości podziału celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości na terenie 28MN;
- 2) zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1000 m<sup>2</sup> na 700 m<sup>2</sup> i dopuszczenia dachów płaskich na terenie 13MN/U;
- 3) zwiększenia powierzchni zabudowy wiaty do 60 m<sup>2</sup> i wysokości wiaty do 4,5 m na terenie 10MN/U.

Przedmiotowe uwagi zostały pozytywnie rozpatrzone przez Burmistrza Pyrzyc. Stąd też nie ma konieczności przedstawiania Radzie Miejskiej w Pyrzycach listy nieuwzględnionych uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Pyrzycach  
z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W PYRZYCACH O SPOSOBIE REALIZACJI,  
ZAPISANYCH W PLANIE MIEJSCOWYM, INWESTYCJI, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ  
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 R., poz. 977) Rada Miejska w Pyrzycach rozstrzyga, co następuje.

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

1. Zadania w zakresie realizacji przewidzianych dróg publicznych będą realizowane zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami.

2. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, 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.

3. Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, ujętych w niniejszym planie, które należą do zadań własnych Gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2022 r., poz. 1634, 1692, 1725, 1747, 1768 , 1964, 2414, 412, 497, 658 i 803), przy czym:

- 1) wydatki majątkowe Gminy określa Rada Miejska w Pyrzycach w Wykazie Przedsięwzięć stanowiącym załącznik do Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 2) wydatki majątkowe na dany rok stanowią załącznik do uchwały budżetowej.

4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu dokumentów, o których mowa w ust. 3.

5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków.

**§ 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 z budżetu państwa,
  - c) dotacji innych jednostek samorządu terytorialnego,
  - d) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - e) kredytów, pożyczek bankowych oraz obligacji,
  - f) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Pyrzycach  
z dnia.....2023 r.

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 2022 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został opracowany na podstawie uchwały nr XLII/316/21 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w części obrębów geodezyjnych nr 4, nr 7 i nr 12 m. Pyrzyce.

Obszar opracowania planu obejmuje teren o powierzchni około 50 ha, położony w południowo – zachodniej części miasta Pyrzyce w rejonie ulic: Basenowej, A. Mickiewicza, B. Leśmiana, J. Słowackiego, w powiecie pyrzyckim, województwie zachodniopomorskim.

Obszar opracowania planu miejscowego jest już w części zainwestowany zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz usługową. Jak wynika z uzasadnienia do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, jak i analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego i stopnia przewidywanych rozwiązań z ustalenia studium, celem opracowania planu miejscowego jest uporządkowanie przyjętych w obowiązującym planie miejscowym rozwiązań komunikacyjnych oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przede wszystkim geometrii dachów.

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce, przyjętym uchwałą nr XXX/211/20 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 4 grudnia 2020 r. obszar opracowania planu miejscowego położony jest w strefie osadniczej (wydzielone tereny osadnictwa, gdzie zabudowa jest możliwa pod warunkiem podporządkowania jej względem krajobrazowym) oraz w strefie turystycznej (centrum rekreacyjno – wypoczynkowe). Zgodnie z polityką przestrzenną gminy przedmiotowy obszar winien zostać zagospodarowany na cele mieszkaniowe, usługowe, zieleni, komunikację i rekreację. Z przedmiotowego dokumentu wynika również:

- niewystarczająca w stosunku do potrzeb liczba mieszkań;
- konieczność koncentracji miejsc pracy, budownictwa mieszkaniowego i usług na terenie miasta;
- konieczność przygotowania terenów pod obecne i przyszłe tereny mieszkaniowe, przy założeniu uzyskania pełnej samodzielności zamieszkania;
- możliwość wykorzystania w rozwoju miasta: rezerw terenowych, istniejących rezerw w systemie ciepłowniczym oraz wykorzystanie zmineralizowanych wód geotermalnych do celów ciepłowniczych;
- kierowania się wiodącą zasadą w kształtowaniu zabudowy układów osadniczych jaką jest koncentracja w ramach istniejącego zainwestowania;
- wyznaczanie nowych terenów rozwojowych nastąpić winno jako kontynuacja założeń historycznych, bądź też w formie nowej tkanki budowlanej, zharmonizowanej z otoczeniem oraz rzeźbą terenu;
- wyznaczone postulowane kierunki rozwoju mieszkalnictwa niosą w sobie funkcje: mieszkalnictwa, usługowej i drobnej wytwórczości;
- uwzględnienie ograniczeń w rozwoju przestrzennym miasta wynikających z: niekorzystanych warunków gruntowo – wodnych i klimatycznych, bardzo wysokiej jakości użytków rolnych otaczających miasto;
- położenie terenów rozwojowych miasta w kierunku południowo – zachodnim;
- wskazuje się jako możliwość utworzenie w południowej – części miasta centrum sportowo – rekreacyjnego wykorzystującego urządzenia istniejące i włączając tereny sąsiednie (nieczynny cmentarz, użytki zieleni).

Z powyższego wynika, że projekt planu miejscowego realizuje politykę zawartą w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przede wszystkim poprzez koncentrację zabudowy w ramach istniejącej struktury osadniczej miasta, w tym istniejącej na tym terenie zabudowy. Projekt planu

miejscowego nawiązuje do istniejącego zagospodarowania terenu i istniejącej już na tym terenie zabudowy, nie uniemożliwiając tym samym funkcjonowania terenów zieleni, obejmujących park miejski czy istniejący i planowany cmentarz. Na uwadze mieć także należy, że przedmiotowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce, na podstawie uchwały nr XXXIV/291/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Pyrzyce zostało uznane za nieaktualne.

Dla części przedmiotowego terenu obowiązują 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przyjęte:

- 1) uchwałą nr XIII/93/03 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 września 2003 r. w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, Nr 104, poz. 1760);
- 2) uchwałą nr XXVII/197/04 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 września 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce obręb geodezyjny nr 7 m. Pyrzyce, działki nr 64 i 65 (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, Nr 94, poz. 1764);
- 3) uchwałą nr XXXIX/334/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce – w obrębie ewidencyjnym nr 4, 7 i 12 m Pyrzyce (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, Nr 20, poz. 816), zmieniona uchwałą nr XXIII/245/12 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIX/334/09 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce – w obrębie ewidencyjnym nr 4, 7 i 12 miasta Pyrzyce (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 1297).

Obowiązujące plany miejscowe wyznaczają tereny pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniowo – usługową;
- zabudowę usługową;
- zieleni urządzonej i zieleni i zieleni izolacyjnej;
- tereny rekreacyjno – sportowe.

Zgodnie z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany. Oznacza to, że zmiana planu miejscowego jest w rzeczywistości opracowaniem nowego planu miejscowego dla danego obszaru. Obszar opracowania jest objętym planami miejscowymi w części. Stąd też dla części obszaru opracowania, tam gdzie obowiązują plany miejscowe, niniejszy plan można traktować jako zmianę planu. Natomiast dla obszarów, gdzie obecnie nie obowiązuje żaden plan miejscowy, niniejszy plan należy traktować jako opracowanie planu miejscowego. Biorąc zatem pod uwagę ww. art. 27 oraz mając na względzie, że obowiązujące dla części obszaru plany miejscowe weszły w życie w latach 2003-2012, przyjęto, że niniejszy plan jest w rzeczywistości opracowaniem nowego planu miejscowego dla obszaru wskazanego w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Burmistrz Pyrzyc przeprowadził procedurę określoną w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W związku z powyższym Burmistrz Pyrzyc;

- 1) uzgodnił stopień szczegółowości informacji zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) sporządził prognozę oddziaływania na środowisko;
- 3) uzyskał wymagane prawem opinie i uzgodnienia;



- 4) zapewnił możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie oceny oddziaływania na środowisko skutków realizacji ustaleń planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego realizuje politykę przestrzenną zawartą w ww. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ww. ustawy w uzasadnieniu uchwały planu miejscowego przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne.

W związku z powyższym wymagania ładu przestrzennego, architektury i urbanistyki zrealizowane zostały poprzez wyznaczone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linie zabudowy oraz na podstawie istniejącej i otaczającej zabudowy wskaźniki zagospodarowania terenu w tym: intensywność zabudowy, wysokość budynków, geometria dachów. Nie wyznaczono obszarów do obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, jednakże wyznaczono parametry przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, gdyby właściciele nieruchomości zdecydowali się taką procedurę przeprowadzić fakultatywnie.

Walory architektoniczne i krajobrazowe zostały uwzględnione poprzez analizę istniejącego zagospodarowania zarówno w zakresie występujących funkcji oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Na tej podstawie dokonano podziału na jednostki funkcjonalno – przestrzenne wraz z ustaleniem dla nich aktualnych parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Projekt planu miejscowego dotyczy obszaru położonego w południowo – zachodniej części miasta Pyrzyce, o powierzchni ok. 50 ha. Jest to obszar już częściowo zabudowany zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz usługową, a w części jeszcze wykorzystywany rolniczo. Przez obszar opracowania przebiega droga wojewódzka nr 122 prowadząca ruch tranzytowy przez centrum miasta w kierunku drogi ekspresowej S3. Jednocześnie w celu wyprowadzenia przedmiotowego ruchu tranzytowego poza miasto i tym samym zwiększenia bezpieczeństwa oraz warunków życia, w zachodniej części obszaru opracowania planu miejscowego planowana jest obwodnica miasta Pyrzyce w ciągu drogi wojewódzkiej nr 119. Stąd też celem opracowania planu miejscowego jest aktualizacja obowiązujących planów miejscowych do aktualnych potrzeb inwestycyjnych, uporządkowanie zrealizowanej i realizującej się zabudowy oraz wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych miasta Pyrzyce w nawiązaniu do istniejących struktur przestrzennych, występującej w sąsiedztwie zabudowy oraz planowanych inwestycji komunikacyjnych.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania zasobami wodnymi i ochrony gruntów rolnych i leśnych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, zagospodarowania odpadów, zagospodarowania wód opadowych i roztopowych oraz ograniczenia niskiej emisji. Obszar opracowania planu miejscowego położony jest w granicach administracyjnych miasta Pyrzyce i obejmuje zarówno tereny istniejącej zabudowy (tereny mieszkaniowe: B oraz zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy: Bp, jak i grunty orne II klasy (RII i RIIIa). Fragmentarycznie występują tutaj nieużytki (N), grunty pod rowami (W, W/RIIIa) oraz grunty rolne zabudowane (Br/RIIIa). Na obszarze opracowania występują także drogi (dr). Ze względu na położenie obszaru opracowania planu w granicach administracyjnych miasta, przedmiotowe grunty rolne nie wymagają zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na obszarze opracowania planu miejscowego nie występują grunty leśne.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej uwzględniono poprzez wskazanie strefy VIII ochrony stanowisk archeologicznych wraz z ustaleniem zasad przeprowadzania na ich terenie procesu inwestycyjnego.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych uwzględniono poprzez określenie funkcji możliwych do realizacji na obszarze planu, niekolidujących z funkcjami już występującymi, określenie układu komunikacyjnego poprzez wskazanie dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych, określenie normatywu parkingowego oraz zasad podłączenia do sieci wodociągowej, służącej również celom przeciwpożarowym.

Wymagania uniwersalnego projektowania uwzględniono w projekcie planu poprzez ujednoczone i dostosowane do obowiązujących przepisów, w szczególności techniczno – budowlanych, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu.

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez analizę struktury użytkowania (grunty publiczne, grunty prywatne), analizę obowiązujących dla części obszaru ustaleń planów miejscowych, celem nie pogarszania wyznaczonych już wcześniej parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, a jedynie ich uporządkowanie, ujednoczenie i poprawę.

Granic i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych uwzględniono poprzez wskazanie, iż obszar opracowania planu położony jest w granicach złoża wód termalnych Pyrzyce, które są wykorzystywane do celów ciepłowniczych, rekreacyjnych i balneoterapeutycznych, wraz ze wskazaniem iż do wykorzystanie przedmiotowych złóż mają zastosowanie przepisy odrębne.

Prawo własności uwzględnione zostało poprzez analizę struktury własności (grunty prywatne, publiczne) i poprzez to analizę i ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych terenów.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa uwzględniono poprzez wyznaczenie układu komunikacyjnego, w szczególności dróg publicznych, wskazanie zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną, wykazanie występujących na terenie złóż wód termalnych.

Potrzeby interesu publicznego uwzględnione zostały w projekcie planu poprzez wyznaczenie publicznego jak wewnętrzny układ komunikacyjny oraz zasady i warunki kształtowania i korzystania z tego układu, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych oraz poprzez określenie zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych uwzględniono poprzez ustalenia dotyczące wyposażenia obszaru w nowe obiekty i sieci infrastruktury technicznej oraz zasady funkcjonowania istniejących. Uwzględniono także lokalizację mikroinstalacji w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy 9 marca 2023 r. o zmianie ustawy o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych oraz niektórych innych ustaw (Dz. U., poz. 553).

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej uwzględniono poprzez obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego zamieszczone w prasie lokalnej oraz na tablicy ogłoszeń. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu cały projekt planu został zamieszczony na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, o czym powiadomiono w ogłoszeniach i obwieszczeniach. Przedmiotowy projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w terminie od dnia 20 kwietnia 2023 r. do dnia 12 maja 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Pyrzycach. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko rozwiązaniami odbyła się dnia 26 kwietnia 2023 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Pyrzycach. Uwagi do wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego można było składać do dnia 29 maja 2023 r. W przedmiotowym terminie wpłynęły 3 uwagi dotyczące:

- 1) możliwości podziału celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości na terenie 28MN;
- 2) zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej z 1000 m<sup>2</sup> na 700 m<sup>2</sup> i dopuszczenia dachów płaskich na terenie 13MN/U;

3) zwiększenia powierzchni zabudowy wiaty to 60 m<sup>2</sup> i wysokości wiaty do 4,5 m na terenie 10MN/U. Przedmiotowe uwagi zostały pozytywnie rozpatrzone przez Burmistrza Pyrzyc. Stąd też nie ma konieczności przedstawiania Radzie Miejskiej w Pyrzycach listy nieuwzględnionych uwag.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych: zapewniono poprzez możliwość wglądu do dokumentacji planistycznej i możliwość zapoznania się z proponowanymi rozwiązaniami, a wybrane dokumenty zostały udostępnione na BIPie.

Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności uwzględnione zostały poprzez określenie docelowego sposobu zaopatrzenia w wodę planowanej i istniejącej zabudowy.

Burmistrz Pyzyc wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Sytuowanie nowej zabudowy, uwzględnienie ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez analizę istniejącego zagospodarowania w kontekście obowiązujących dla części obszaru planów miejscowych oraz planowanych inwestycji komunikacyjnych i na tej podstawie wyznaczenie układu komunikacyjnego i jednostek funkcjonalno – przestrzennych oraz parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – projekt planu realizuje wytyczne uchwały nr XXXIV/291/17 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Pyrzyce.

Wpływ na finanse publiczne został określony w opracowanej prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W związku z zachowaniem trybu oraz zasad sporządzania planu miejscowego, wynikającego z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zachowaniu zgodności z polityką przestrzenną gminy, określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce, podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

BURMISTRZ  
*Marzyna Podzińska*

