

**UCHWAŁA NR XII/102/19**  
**RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH**  
**z dnia 30 grudnia 2019 r.**

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Pyzdry**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Pyzdrach Nr XXV/237/17 z dnia 10 listopada 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Pyzdry, Rada Miejska w Pyzdrach uchwala, co następuje:

**§ 1**

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Pyzdry, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Pyzdry (Uchwała Nr VIII/74/2015 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 23.09.2015r.), zwany dalej „planem”.
2. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.
3. Integralnymi częściami uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:500 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie geodezyjnym Pyzdry;
  - 2) załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
  - 3) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

## § 2

Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym kącie pochylenia połaci dachowych od 25° do 42°;
- 3) miejscu parkingowym - należy przez to rozumieć miejsce przeznaczone do parkowania samochodów osobowych urządzone w formie miejsca postojowego na powierzchni terenu lub miejsca w garażu;
- 4) garażach zblokowanych – należy przez to rozumieć garaże usytuowane bezpośrednio przy granicy dwóch działek budowlanych i przylegające do siebie;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczonych przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię terenu;
- 6) tablicach informacyjnych – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej.

## § 3

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą oraz symbolem literowym.

## § 4

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **MN**.

## § 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
  - napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sztyldów sytuowanych na budynku lub na ogrodzeniu, o powierzchni pojedynczego sztyldu nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
  - a) sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. a;
  - b) dojeżdż i dojazdów do nowo wydzielanych działek o szerokości min 5,0m;

- c) obiektów małej architektury;
- d) tablic informacyjnych;
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń wykonanych z prefabrykowanych, przeszłowych elementów betonowych;
- 5) obowiązek stosowania na elewacjach budynków tynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów ziemi (tj. w odcieniach: piaskowego, beżu, brązu, szarości, ugru, umbry, sepii, ochry, sieni palonej, rudego, bursztynowego, itp.), chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, przy czym dla poszczególnych budynków bliźniaczych oraz zespołów budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej obowiązuje stosowanie jednakowego koloru i materiału dla danych elementów, tworzących elewacje tj. ściany, dachy, elementy architektoniczne artykułujące elewacje.

## § 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni terenu wolnych od utwardzenia;
- 2) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku: dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 3) uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
- 4) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć:
  - a) mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) mogących, odrębnie lub w kumulacji z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000;
- 5) zakaz przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zakaz prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 7) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakazuje się stosowanie w celach grzewczych technologii, gwarantujących dotrzymanie norm emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakazuje się, aby emisja zanieczyszczeń inwestycji spełniały wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 9) zakazuje się działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, składowania nieczystości i odpadów;
- 10) zakazuje się eksploatację instalacji powodujących wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych powodujących

przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny;

- 11) zakazuje się stosowania starych urządzeń grzewczych, zasilanych paliwami stałymi, które nie spełniają norm emisyjnych;
- 12) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
- 13) obowiązek zaopatrzenia terenów i budynków w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 14) wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, na zasadach określonych w planie oraz w przepisach odrębnych;
- 15) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
- 16) obowiązek gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 17) informuje się, że teren objęty opracowaniem posiada koncesję na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Pызdry nr 18/99/p z dnia 07.07.1999r. – ważna do dnia 07.07.2022r.

## § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 2) nie występują stanowiska archeologiczne ujęte w ewidencji służby konserwatorskiej.

## § 8

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak określenia obszarów przestrzeni publicznej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w zakresie dotyczącym obszaru objętego planem.

## § 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, dla terenu oznaczonego symbolem **MN**, ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
  - a) w granicach terenu wysunięcia przed linię części budynku, takich jak: okapy, gzymsy, wykusze, balkony, schody, pochylnie, na głębokość nie większą niż 1,5 m;
- 2) lokalizację na działce budowlanej budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
  - a) maksymalnie dwóch budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych lub garażowych realizowanych jako wolnostojące, dobudowane do budynku mieszkalnego lub zblokowane o powierzchni zabudowy nie większej niż 35,0 m<sup>2</sup>,

- 4) lokalizację budynków mieszkalnych jako:
  - a) wolnostojących;
  - b) bliźniaczych;
  - c) szeregowych;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy nie większy niż: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 – 1,0;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej nie mniejszy niż:
  - a) 40% dla działek o powierzchni większej lub równej 600 m<sup>2</sup>,
  - b) 30% dla działek o powierzchni mniejszej niż 600 m<sup>2</sup>;
- 8) wysokość budynków do szczytu dachu:
  - a) mieszkalnych od 2 kondygnacji nadziemnych, lecz nie większą niż:
    - 9,0 m w przypadku dachu stromego;
    - 7,0 m w przypadku dachu płaskiego;
  - b) garażowych i gospodarczych nie większą niż:
    - 5,0 m w przypadku dachu stromego;
    - 3,5 m w przypadku dachu płaskiego;
- 9) wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej budynków:
  - a) mieszkalnych:
    - 6,0 m w przypadku dachu stromego;
    - 7,0 m w przypadku dachu płaskiego;
  - b) garażowych i gospodarczych nie większą niż:
    - 4,0 m w przypadku dachu stromego;
    - 3,5 m w przypadku dachu płaskiego;
- 10) dachy budynków mieszkalnych: płaskie lub strome;
- 11) dachy budynków garażowych i gospodarczych: płaskie lub strome;
- 12) szerokość frontu nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyłączeniem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż:
  - a) 16,0 m dla zabudowy wolno stojącej;
  - b) 12,0 m dla zabudowy bliźniaczej;
  - c) 6,0 m dla zabudowy szeregowej;
- 13) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, z wyjątkiem działek pod lokalizację infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, nie mniejszą niż:
  - a) 600 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolno stojącej;
  - b) 400 m<sup>2</sup> dla zabudowy bliźniaczej;
  - c) 200 m<sup>2</sup> dla zabudowy szeregowej;
- 14) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni innej niż minimalna określona w ust 13)

- a) w celu koniecznego powiększenia działek sąsiednich;
  - b) pod lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
  - c) w celu wydzielenia dojścia i dojazdu do nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 15) dostęp z przyległej drogi publicznej znajdującej się poza granicami planu;
- 16) zapewnienie stanowisk postojowych zgodnie z §13 pkt 3;
- 17) dopuszczenie wykorzystania dachów na tarasy, ogrody, instalacje klimatyzacyjne czy panele słoneczne, których elementy nie przekroczą wysokości 1 m ponad poziom dachu;
- 18) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
- kondygnacji podziemnych,
  - urządzeń budowlanych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.

#### **§ 10**

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

#### **§ 11**

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie przewiduje się scalania i podziału nieruchomości, wymagających wszczęcia procedury w rozumieniu przepisów odrębnych.

#### **§ 12**

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy nie podejmuje się ustaleń.

#### **§ 13**

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

- 1) powiązanie terenu MN z zewnętrznym, układem dróg publicznych:
- a) przyległy teren ulicy Jana Pawła II (dz. nr 1377);
  - b) dopuszcza się powiązanie z innymi drogami publicznymi, nie przylegającymi bezpośrednio do terenu opracowania;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań elementów dojść i dojazdów z zewnętrznym układem drogowym;
- 3) nakaz zapewnienia na działce budowlanej, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż: na każdy budynek mieszkalny w zabudowie jednorodzinnej: 1 stanowisko postojowe oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w budynku drugiego lokalu mieszkalnego albo dodatkowe 2 stanowiska w przypadku wydzielenia w budynku lokalu użytkowego oraz miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14**

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz dostęp do sieci;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich przebudowy;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną: nn, Sn:
  - a) zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych na obszarze planu lub poza nim, dopuszcza się budowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej odpowiednio do zbilansowanych potrzeb i zgodne z warunkami wydanymi przez przedsiębiorstwo energetyczne. W przypadku konieczności budowy stacji transformatorowych na terenie objętym planem, Operator sieci wskaże miejsca pod ich budowę;
  - b) w przypadku wystąpienia kolizji dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi Operator sieci, koszty związane z przebudową poniesie Podmiot wchodzący w kolizję;
  - c) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych, w tym dla stacji transformatorowych, nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy, właściciele terenów winni rezerwować miejsce na potrzeby rozbudowy sieci elektroenergetycznej;
  - d) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury sieciowej średniego napięcia SN 15kV, niskiego napięcia nn 0,4kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej zlokalizowanej na terenach objętych mpzp wraz z niewielką korektą trasy;
  - e) wszystkie istniejące na obszarze sieci elektroenergetyczne kablowe podziemne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie przedmiotowego terenu, zachowując bezpieczne odległości lub je przebudować;
- 4) zaopatrzenie w wodę pitną:
  - a) z układu istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
  - b) rozbudowę sieci wodociągowej, w tym budowę nowych wodociągów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - c) obowiązek przy rozbudowie i modernizacji sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:
  - a) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjno-tłocznej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków;
  - b) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie wód opadowych i roztopowych:
  - a) na terenach MN odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

- b) rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej grawitacyjnej, wraz z niezbędnymi urządzeniami podczyszczającymi;
- 7) zaopatrzenie w systemy grzewcze:
- a) dopuszczenie stosowania w nowo powstałej zabudowie systemów grzewczych w oparciu o: urządzenia grzewcze spełniające wymogi Ekoprojektu lub klasy 5 wg normy PN-EN 303-5:2012 oraz odnawialne źródła energii, zaopatrzenie w gaz ustala z nowoprojektowanych sieci gazowych na terenie gminy w obszarze lub poza obszarem planu;
  - b) jeżeli spełnione są warunki techniczne umożliwiające podłączenie nowoprojektowanych sieci gazowych na terenie gminy oraz uzasadnione jest to ekonomicznie zaopatrzenie w gaz ustala się z nowych sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze lub poza obszarem planu;
  - c) ustala się minimalne średnice sieci gazowej – 25[mm];
  - d) ustala się strefy kontrolowane dla nowoprojektowanych sieci gazowych na terenie gminy zgodnie z przepisami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. 2013 poz. 640);
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci:
- a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej,
  - b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;
- 9) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

#### **§ 15**

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

#### **§ 16**

Dla obszaru objętego planem ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

#### **§ 17**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyzdr.

#### **§ 18**

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



# MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM PYZDRY

Załącznik nr 1

WYBÓR ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I WERSIUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
Uchwała Nr VIII/740/15 Rady Miejskiej w Puzdru  
z dnia 23.09.2015

