

**UCHWAŁA NR XXIV/195/2013**  
**RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH**  
**z dnia 28 czerwca 2013 roku**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1709, 1710, 1711 obręb Pyzdry.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.) Rada Miejska w Pyzdrach uchwala, co następuje.

**Rozdział I**  
**Przepisy Ogólne**

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1709, 1710, 1711 obręb Pyzdry, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pyzdry.
2. Integralną część uchwały stanowią:
  - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
  - 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

## § 2

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 2) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.);
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku. W 50% długości ściany frontowej budynku dopuszcza się równoległe wysunięcie w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,5 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,8 m;
- 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ich ścian zewnętrznych, z wyłączeniem takich elementów jak: schody, rampy, tarasy, balkony;
- 5) „reklamie” – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach drogowych;
- 6) „szyldzie” – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pyzdrach;

## Rozdział II

### Ustalenia szczegółowe

#### § 3

Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym.

#### § 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN** i **2MN**;
- 2) teren drogi publicznej - dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

#### § 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie;
  - b) stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych do pokrycia dachów budynków, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d;
- 2) dopuszcza się:
  - a) umieszczanie szyldów, o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>, wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach;
  - b) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 1,0 m<sup>2</sup> i wysokości nie większej niż 3,0 m;

- c) lokalizację obiektów małej architektury;
  - d) stosowanie dowolnych materiałów do pokrycia dachów płaskich;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji reklam;
  - b) lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych;
  - c) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy;
  - d) lokalizacji na terenie 1MN i 2MN ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych lub pełnych murów;
  - e) stosowania na terenie 1MN i 2MN materiałów z blachy i z PCV (typu „siding”) jako elementów elewacyjnych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych, okien lub rynien.

## § 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
- a) segregację, gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Pyzdry oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) obowiązek przebudowy urządzeń drenarskich na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenarskiej w przypadku wystąpienia kolizji tych urządzeń z lokalizowanymi obiektami budowlanymi;
  - c) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) zachowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu 1MN i 2MN, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - e) stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne;

- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych przepisami odrębnymi.

#### § 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkami, ustala się obowiązek niezwłocznego zawiadomienia właściwego organu ochrony zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Pyzdr i podjęcia wszelkich czynności przewidzianych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

#### § 8

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN** i **2MN**:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego i jednego garażu albo budynku gospodarczo – garażowego;
- b) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących;
- c) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 1% i nie więcej niż 40%;
- d) powierzchnię całkowitej zabudowy garażu albo budynku gospodarczo – garażowego – nie więcej niż 60 m<sup>2</sup>;
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- f) wysokość zabudowy nie większą niż:
  - dla budynków mieszkalnych: 10 m,

- dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego albo 6 m w przypadku dachu stromego;
  - g) geometrię dachów:
    - dla budynków mieszkalnych: strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
    - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: dowolne;
  - j) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - k) obsługę komunikacyjną z drogi KDW;
  - l) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych, wliczając w to miejsca w garażu albo budynku gospodarczo – garażowym;
  - m) zachowanie linii zabudowy nie jest wymagane przy sytuowaniu urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) sytuowanie garaży i budynków gospodarczo – garażowych jako dobudowanych do budynków mieszkalnych lub wbudowanych w bryły tych budynków;
  - b) sytuowanie garaży i budynków gospodarczo – garażowych w granicy z działką sąsiednią;
  - c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
  - d) prowadzenie infrastruktury technicznej;
  - e) wydzielanie działek budowlanych o powierzchni nie mniejszej niż 700m<sup>2</sup>, szerokości frontów nie mniejszej niż 20 m i przebiegu granic prostopadłym lub zbliżonym do prostopadłego do dróg, z którymi te granice się łączą, z zastrzeżeniem lit. f;
  - f) wydzielanie nieruchomości przeznaczonych na cele infrastruktury technicznej – elektroenergetyki o powierzchni maks. 70 m<sup>2</sup>, posiadających bezpośredni dostęp do drogi;
  - g) lokalizację dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do działek, w ramach terenu;

- h) realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej w budynkach mieszkalnych, pod warunkiem przeprowadzenia odpowiednich badań geotechnicznych;

#### § 10

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

#### § 11

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń ze względu na brak obszarów wymagających przeprowadzenia takiej procedury w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

#### § 12

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### § 13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się:
  - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD:
    - lokalizację jezdni oraz co najmniej jednostronnych chodników,
    - szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
    - teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu stanowi przestrzeń poszerzenia istniejącej drogi realizowanego na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

- parametry układu drogowego zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi, w zakresie niedefiniowanym ustaleniami planu,
- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW:
- lokalizację jezdni,
  - szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
  - powiązanie z zewnętrznym układem dróg publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD i KDW, lokalizację infrastruktury technicznej, w tym obiektów i urządzeń infrastruktury drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) zakazuje się:
- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD i KDW - lokalizacji miejsc postojowych.

#### § 14

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

- 1) ustala się:
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną z sieci infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit a;
  - b) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;
  - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną ze źródeł własnych do czasu wybudowania sieci z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;

- b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych bezodpływowych zbiorników;
  - c) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych stosując rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) roboty budowlane w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zabrania się:
- a) realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

### **Rozdział III**

#### **Przepisy Końcowe**

##### § 15

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

##### § 16

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pyzdr.

##### § 17

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
/-/Elżbieta Kłossowska