



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 24 kwietnia 2023 r.

Poz. 2476

### UCHWAŁA NR LIX/459/23 RADY MIEJSKIEJ W PYRZYCACH

z dnia 30 marca 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) Rada Miejska w Pyrzycach uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia Ogólne**

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą nr XXXVII/272/21 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 27 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce przyjętego uchwałą Nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 23 maja 2002 r. (z późniejszymi zmianami), uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce, zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem, o łącznej powierzchni 0,6848 ha, przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu - sporządzony w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pyrzyce;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyrzycach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyrzycach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu.

§ 2. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami **1U** i **2U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczony symbolem **MN/U**;
- 3) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem **ZU**;
- 4) teren dróg wewnętrznych oznaczony symbolem **KDW**.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **łącniku** – rozumie się przez to nadziemną konstrukcję zabudowaną ścianami i krytą dachem o kącie nachylenia połaci dachowej do 10°, służącą przemieszczeniu się pomiędzy obiektami znajdującymi się na dwóch różnych terenach;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy: okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,2 m; balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,2 m; innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 0,7 m. Nieprzekraczalna linia nie dotyczy łącznika pomiędzy zabudową zlokalizowaną na terenie 1U a 2U.
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** - rozumie się przez to linię, na której nakazuje się sytuować minimum 90% długości ściany elewacji frontowej budynku;
- 4) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, tj.: przez powierzchnię zabudowy rozumie się powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu; powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, balkonów, loggii, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów i powierzchni utwardzonych;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się: poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe.;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - rozumie się przez to takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – rozumie się przez to rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 9) **zabudowie mieszkaniowo-usługowym** – rozumie się przez to zabudowę, w której funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i funkcja usługowa występują łącznie, w dowolnych proporcjach;
- 10) **zieleń parkowa** – zieleń występująca w postaci reprezentacyjnych zieleńców i ozdobnych alei umożliwiająca mieszkańcom kontakt z przyrodą.

§ 4. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiary;
- 6) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;
- 7) budynek dawnego młyna parowego wpisany do rejestru zabytków;
- 8) granica strefy „K” ochrony krajobrazu;
- 9) obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisany do rejestru zabytków – teren Starego Miasta oraz strefa ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych VIII wpisana do rejestru zabytków;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, stanowią informacje.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania obszarów krajobrazów określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

**§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację budynków z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §11;
- 2) zakaz lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo - garażowych, kiosków i pawilonów z wyłączeniem:
  - a) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - b) punktów sprzedaży okazjonalnej i sezonowej;
- 3) stosowanie jednolitej kolorystyki dachów dla wszystkich budynków i obiektów realizowanych w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego.

**§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.** W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających możliwość powstania poważnej awarii przemysłowej;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
- 4) przy projektowaniu zieleni towarzyszącej zabudowie i zagospodarowaniu terenów stosowanie nasadzeń drzew dopasowanych siedliskowo;
- 5) zachowanie istniejących wartości rzeźby terenu, stosownie do potrzeb przyrodniczych, gospodarczych i krajobrazowych;
- 6) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;
- 7) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom lub wywóz mas ziemnych poza działkę budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi tj.: dla terenu oznaczonego symbolem MN/U, tak jak dla terenu mieszkaniowo – usługowego.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) dla całego obszaru objęto planem znajdującego się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 38 (decyzja z dnia 22.04.1955 r., znak KI.V-0/17/55) – teren Starego Miasta w Pyrzycach:
  - a) ochronę historycznego układu przestrzennego miasta zachowanego oraz utrwalonego w przekazach ikonograficznych, możliwie do odtworzenia na terenach niezabudowanych lub zdewaloryzowanych, w tym:
    - historyczne formy zabudowy i gabaryty wysokościowe utrwalone w przekazach ikonograficznych,
    - relikty historycznego zagospodarowania / zabudowy zachowane pod obecnym poziomem gruntu;

- b) odtworzenie gabarytów cennej historycznie zabudowy utrwalonej w przekazach ikonograficznych na terenie oznaczonym symbolem 1U przy północnej elewacji dawnego Młyna parowego;
  - c) zapewnienie ekspozycji miejskich średniowiecznych murów obronnych i dostępu do nich;
  - d) zachowanie ukształtowania terenu z obniżeniem w kierunku cieku wodnego;
  - e) dopuszczenie lokalizacji na terenie oznaczonym symbolem 2U zabudowy w dawnej fosie nawiązującej pod względem kubatury i architektury do obiektu historycznie istniejącego w sąsiedztwie młyna tj.:
    - budynek w konstrukcji ryglowej, o wysokości do 12 m,
    - dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45°, symetryczny, dwuspadowy, o jednakowym nachyleniu połaci, kryty dachówką ceramiczną lub cementową,
    - prostokątny rzut budynku, o dłuższym boku prostopadłym do ściany murów obronnych;
- 2) dla budynku dawnego młyna parowego wpisanego do rejestru zabytków pod numerem A-2028 (decyzja nr 293/2022 z dnia 23.02.2022 r):
- a) utrzymanie kompozycji architektonicznej obiektu, w tym gabarytów wysokościowych, formy dachu, konstrukcji, kompozycji elewacji z dekoracyjnie opracowanym neoromańskim detalem architektonicznym, wystroju architektonicznego, formy stolarki,
  - b) zakaz zewnętrznego ocieplania klinkierowych elewacji budynku;
- 3) dla całego obszaru objętego planem położonego w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych VIII wpisanej do rejestru zabytków:
- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do sprawy ochrony zabytków,
  - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia;
- 4) dla obszaru objętego planem, znajdującego się w granicach strefy „K” ochrony krajobrazu, zgodnie z rysunkiem planu - ochronę topografii terenu.

**§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się obowiązek zachowania ekspozycji średniowiecznych murów obronnych.

**§ 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych dla całego obszaru objętego planem znajdującego się:

- a) na terenie górnicyzm – Wody Termalne „Pyrzyce” numer rejestru 5/1/50 (koncesja ważna do 12/31/2026),
- b) w obszarze górnicyzm – Wody Termalne „Pyrzyce” numer rejestru 5/1/50 (koncesja ważna do 12/31/2026),
- c) w granicach złoża – Wody Termalne „Pyrzyce” WT 7936, ustala się zakaz realizacji działań mogących negatywnie oddziaływać na złoża wód geotermalnych.

**§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym tereny wyłączone z zabudowy.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z drogi publicznej znajdującej się poza granicami opracowania planu (ul. Młyńskiej), zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie mniejsza niż 1 miejsce na każde 15 miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy czym obowiązek ten nie musi być spełniony przy realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości mniejszej niż 6;
- 3) wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:
  - a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc noclegowych w przypadku lokalizacji usług hotelowych i pensjonatowych, schronisk młodzieżowych,
  - c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w przypadku lokalizacji usług handlu,
  - d) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych w przypadku lokalizacji usług z zakresu gastronomii,
  - e) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych i rzemiosła,
  - f) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych do obsługi terenów 1U i 2U na terenie ZU.

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

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację, rozbudowę, modernizację i przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) możliwość likwidacji sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej wyłączonych z eksploatacji, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - e) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - f) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a),
  - g) zagospodarowanie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
    - na własny nieutwardzony teren z uwzględnieniem wprowadzenia urządzeń ograniczających ilości odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji,
    - do kanalizacji deszczowej,
  - j) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacyjnych, parkingów i innych utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - k) zaopatrzenie w ciepło – stosowanie indywidualnych lub miejskich systemów grzewczych, zgodnych z przepisami odrębnymi;
  - l) minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa - 25 mm, sieć wodociągowa – 90 mm, sieć ciepłna - 40 mm, kanalizacja sanitarna - 0,2 m, kanalizacja deszczowa - 0,3 m;
- 2) dopuszcza się:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. b),
  - b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

- c) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych,
- d) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lecz zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów budowlanych służących realizacji inwestycji związanej ze stałym zagospodarowaniem i usytuowanych do czasu końca budowy.

**§ 14. Wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów U i MN/U - 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia Szczegółowe**

**§ 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami **1U** o powierzchni 0,1151 ha:

1. Ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa usługowa;

b) dopuszczalne - drobne usługi o charakterze przetwórczo - rzemieślniczym o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>;

2) zakaz lokalizacji myjni samochodowej, stacji paliw, warsztatów samochodowych;

3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,4;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;

6) ochronę w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z zapisami §8;

7) ochronę budynku dawnego młyna parowego wpisanego do rejestru zabytków zgodnie z zapisami §8;

8) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m,

9) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 10°,

10) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji – kolor biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, z zastrzeżeniem §8;

11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;

12) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się lokalizację:

1) łącznika do projektowanego budynku na terenie 2U. Łącznik winien być usytuowany na wysokości nie niższej niż 5,0 m n.p.t. licząc od najniższego elementu łącznika. Całkowita wysokość łącznika nie może być większa niż 4,5 m, a jego gabaryty nie mogą wykraczać ponad maksymalną wysokość zabudowy określoną dla terenu 1U i 2U;

2) dojść, dojazdów i parkingów;

3) urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

- 4) placów zabaw, zieleni parkowej, siłowni zewnętrznej;
- 5) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 6) kondygnacji podziemnej.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolami **2U** o powierzchni 0,3413 ha:

1. Ustala się:

1) przeznaczenie:

a) podstawowe – zabudowa usługowa;

b) dopuszczalne - drobne usługi o charakterze przetwórczo - rzemieślniczym o powierzchni użytkowej do 100 m<sup>2</sup>;

- 2) zakaz lokalizacji myjni samochodowej, stacji paliw, warsztatów samochodowych;
- 3) zachowanie istniejącego w dniu uchwalenia planu ciekłu wodnego;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 7) ochronę w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z zapisami §8;
- 8) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 12,0 m,
- 9) geometria dachu: dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45° z główną kalenicą usytuowaną prostopadle względem średniowiecznych murów obronnych,
- 10) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - a) kolorystyka elewacji – biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, z zastrzeżeniem §8;
  - b) kolorystyka połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne, z zastrzeżeniem §8;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) łącznika do budynku zlokalizowanego na terenie 1U. Łącznik winien być usytuowany na wysokości nie niższej niż 5,0 m n.p.t. licząc od najniższego elementu łącznika. Całkowita wysokość łącznika nie może być większa niż 4,5 m, a jego gabaryty nie mogą wykraczać ponad maksymalną wysokość zabudowy określoną dla terenu 1U i 2U;
- 2) dojść, dojazdów i parkingów;
- 3) placów zabaw, zieleni parkowej, siłowni zewnętrznej;
- 4) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 5) kondygnacji podziemnej.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **MN/U** o powierzchni 0,0688 ha:

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- b) zabudowa mieszkaniowo – usługowa,
- c) zabudowa usługowa;
- 2) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 3) zakaz lokalizacji myjni samochodowej, stacji paliw, warsztatów samochodowych;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,5;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni terenu;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 30%;
- 7) ochronę w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z zapisami §8;
- 8) wysokość zabudowy: do dwóch kondygnacji nadziemnych - nie wyżej niż 8,0 m;
- 9) geometria dachu: dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 45° z główną kalenicą usytuowaną równolegle względem frontu działki;
- 10) wykończenie zewnętrzne budynków:
  - a) kolorystykę elewacji – kolory pastelowe, biały, szary, oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,
  - b) kolorystykę połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;
- 11) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 12) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) placów zabaw, zieleni parkowej, siłowni zewnętrznej;
- 2) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) realizację kondygnacji podziemnej.

**§ 18.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **ZU** o powierzchni 0,1319 ha:

1. Ustala się:

1) Przeznaczenie:

- a) podstawowe – teren zieleni urządzonej,
- b) dopuszczalne – parking w zieleni urządzonej do obsługi terenu U;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 3) zachowanie istniejącego cieków wodnego;
- 4) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w odległości mniejszej niż 3,0 m od najdalej wysuniętego lica średniowiecznych murów obronnych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 70%;
- 6) ochronę w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z zapisami §8;
- 7) maksymalną dopuszczalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych – 30,
- 8) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;
- 9) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.

2. Dopuszcza się lokalizację:

- 1) placów zabaw, zieleni parkowej, siłowni zewnętrznej;

2) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 19.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KDW** o powierzchni 0,0277 ha:

1. Ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) lokalizację elementów infrastruktury transportowej i technicznej w tym ścieżki rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu tj. nie mniejsza niż 5,0 m.

2. Dopuszcza się przebieg łącznika na wysokości powyżej 5,0 m n.p.t. pomiędzy zabudową zlokalizowaną na terenie 1U i 2U. Całkowita wysokość łącznika nie może być większa niż 4,5 m, a jego gabaryty nie mogą przekraczać ponad maksymalną wysokość zabudowy określoną dla terenu 1U i 2U.

### **Rozdział 3. Ustalenia Końcowe**

**§ 20.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pyrzyc.

**§ 21.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady

**Mariusz Majak**

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU DZIAŁEK O NUMERACH EWIDENCYJNYCH 152, 153/2 OBRĘB 8 W MIEŚCIE PYRZYCE

Z A Ł A C Z N I K N R 1 -  
do uchwały nr LIX/459/2023  
Rady Miejskiej w Pyrzycach  
z dnia 30 marca 2023 r.

RYSUNEK PLANU  
SKALA 1: 1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - GMINA I MIASTO PYRZYCE  
(UCHWAŁA Nr XXX/211/20 RADY MIEJSKIEJ W PYRZYCACH  
Z DNIA 04 GRUDNIA 2020 r. TEKST UJEDNOLICONY)  
SKALA 1:10 000



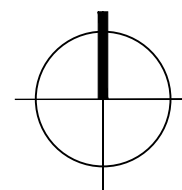
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP
- PRZEMYSŁ, SKŁADY
- TERENY ZABUDOWANE Z SADAMI I OGRODAMI
- STREFA „A” ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA „K” OCHRONY KRAJOBRAZU
- STREFA „W III” OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

## OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKARCZALNA LINIA ZABUDOWY
- WYMIARY
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ
- ZU TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDW TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- BUDYNEK DAWNEGO MŁYNA PAROWEGO WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- OBSZAR ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW - TEREN STEREGO MIASTA
- ORAZ STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH W III
- GRANICA PRZEBIEGU ŚREDNIOWIECZNYCH MURÓW OBRONNYCH
- ul. Młyńska NAZWY WŁASNE ULIC



CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZNAJDUJE SIĘ:  
- NA TERENIE GÓRNICZYM - WODY TERMALNE "PYRZYCE"  
- W OBSZARZE GÓRNICZYM - WODY TERMALNE "PYRZYCE"  
- W GRANICACH ŻŁOŻA - WODY TERMALNE "PYRZYCE"



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/459/23  
Rady Miejskiej w Pyrzycach  
z dnia 30 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyrzycach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm) projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia 2022 r. do 12 września 2022 r., uwagi można było składać do 27 września 2022 r.

§ 2. Po wyłożeniu, w ustalonym terminie, wpłynęła jedna uwaga, którą Burmistrz Pyrzyc częściowo uwzględnił.

§ 3. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm) projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 listopada 2022 r. do 22 grudnia 2022 r., uwagi można było składać do 12 stycznia 2023 r.

§ 4. Po drugim wyłożeniu, w ustalonym terminie, wpłynęła jedna uwaga, którą Burmistrz Pyrzyc częściowo uwzględnił.

§ 5. Na podst. art. 20 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Pyrzycach rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia częściowo niuwzględnionych przez Burmistrza uwag.

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyrzycach w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	26.09.2022 r.	osoba fizyczna	<p>(...) jako właściciel wymienionych nieruchomości składam następujące uwagi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Rozdział I Ustalenia Ogólne</li> </ul> <p>§ 2” W zakresie przeznaczenia terenu oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się 3) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZU”;</p> <p>1) Wnoszę o wykreślenie w § 2 pkt 3) o treści „ teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem ZU” oraz w Rozdział II Ustalenia Szczegółowe §18 w zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników zabudowy oraz zagospodarowania terenu lub terenu oznaczonego symbolem ZU</p> <p>2) wnoszę o wykreślenie z treści projektu plan § 18 w całości</p>	dz. nr 152 obręb 8, m. Pyrzyce	ZU – teren zieleni urządzonej		+	Zmiana terenu ZU na teren zabudowy usługowej naruszałaby ustalenia studium.

2.		<p>Rozdział I Ustalenia Ogólne § 8 pkt. 1 lit. c tiret 2 o treści -„dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45° symetryczny, dwuspadowy o jednakowym nachyleniu połaci , kryty dachówką ceramiczną lub cementową”</p> <p>3) wnoszę o zmianę treści tiretu 2 na tiret o brzmieniu: -„dach stromy o kącie nachylenia połaci dachowej do 45° symetryczny, dwuspadowy o jednakowym nachyleniu połaci, kryty dachówką ceramiczną lub cementową”.</p>	dz. nr 152 obręb 8, m. Pyrzyce	2U – teren zabudowy usługowej		+	Nie zgodne z wytycznymi WUOZ pismo nr ZN.5150.161.2021.KS.MS (wskazano by dach był stromy) –
3.		4) wnoszę o dodanie tiretu 4 w brzmieniu: - równoległy rzut budynków do ściany muru obronnego, które powstaną na ujawnionych w wyniku prac archeologicznych fundamentach dawnych budowli zabytkowych”	dz. nr 152 obręb 8, m. Pyrzyce	2U – teren zabudowy usługowej		+	Nie zgodne z wytycznymi WUOZ pismo nr ZN.5150.161.2021.KS.MS („rzut budynku powinien być prostokątny, o dłuższym boku prostokątnym do ściany murów obronnych celem ograniczenia ekspozycji murów”)
4.		<p>§ 8 pkt. 2 lit. b „zakaz zewnętrznego ocieplenia klinkierowych elewacji budynku”</p> <p>5) wnoszę o wykreślenie w pkt 2 lit b zapisu o treści „zakaz zewnętrznego ocieplenia klinkierowych elewacji budynku” lub też zmianę treści zapisu na zapis w brzmieniu: „b) dopuszcza się ocieplenie zewnętrzne budynku z wyeksponowaniem elementów cennych architektonicznie”.</p>	dz. nr 153/2 obręb 8, m. Pyrzyce	1U – teren zabudowy usługowej		+	Nie zgodne z wytycznymi WUOZ pismo nr ZN.5150.161.2021.KS.MS (zakaz zewnętrznego ocieplenie klinkierowych elewacji budynku)

			9) Uwaga do zapisu § 16 ust.1 ustala się ; „ - pkt 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 30% powierzchni działki budowlanej, Zmienić" na zapis o brzmieniu „ 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 60% powierzchni działki budowlanej” „ - pkt 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej : 30%” Zmienić na zapis o brzmieniu: 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej. 25%”,	dz. nr 152 obręb 8, m. Pyrzyce	2U – teren zabudowy usługowej		+	Niezgodne z wytycznymi WUOZ pismo nr ZN.5150.55.2022.MS.KS (parametry powierzchni zabudowy w granicach terenu 2U należy zmniejszyć z 60% do max 30%)
5.	10.01.2023 r.	osoba fizyczna	Zgłaszam uwagę do zapisu §16 ust. 1 pkt 5 „maksymalna powierzchnia zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej” zmienić na zapis o brzmieniu „maksymalna powierzchnia zabudowy: 39% powierzchni działki budowlanej	dz. nr 152 obręb 8, m. Pyrzyce	2U – teren zabudowy usługowej		+	Niezgodne z wytycznymi WUOZ pismo nr ZN.5150.55.2022.MS.KS (parametry powierzchni zabudowy w granicach terenu 2U należy zmniejszyć z 60% do max 30%)

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/459/23  
Rady Miejskiej w Pyrzycach  
z dnia 30 marca 2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu działek o numerach ewidencyjnych 152 i 153/2 obręb nr 8 w mieście Pyrzyce inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Pyrzycach rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenu w dużej mierze uzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i częściowo zagospodarowanego, wymagającego modernizacji i renowacji. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania są tereny zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, teren zieleni urządzonej oraz teren dróg wewnętrznych.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy przedstawiono poniżej.

Plan nie zakłada lokalizacji dróg publicznych, które może stanowić obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy oraz utrzymania. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - na podstawie przepisów odrębnych.

§ 3. W planie dla całego obszaru opracowania dopuszczono lokalizację obiektów, urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/459/23

Rady Miejskiej w Pyrzycach

z dnia 30 marca 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**