

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów:
Brzezin, Młyny, Pyrzyce 1, Ryszewko, Ryszewo, Rzepnowo, Turze, Żabów w gminie
Pyrzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 609), art. 3 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (tekst jedn. z 2024 r. poz. 317) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506 i 1597), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych niektórych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr LXI/474/23 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Brzezin, Młyny, Pyrzyce 1, Ryszewko, Ryszewo, Rzepnowo, Turze, Żabów w gminie Pyrzyce, po stwierdzeniu że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce, przyjętego uchwałą Nr LXV/499/23 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 26 października 2023 r. w zakresie przewidzianym przepisami odrębnymi, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów: Brzezin, Młyny, Pyrzyce 1, Ryszewko, Ryszewo, Rzepnowo, Turze, Żabów w gminie Pyrzyce.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

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

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

3. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni ok. 1180 ha położony w północnej części gminy Pyrzyce, w granicach którego wyznacza się tereny elementarne:

- 1) teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
- 2) tereny elektrowni wiatrowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW i 5PEW**;
- 3) teren elektrowni słonecznej lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF-IOP**;
- 4) teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**;
- 5) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**;
- 6) tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL i 2KDL**;
- 7) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;

- 8) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR i 17KR, 18KR, 19KR i 20KR.**
 - 9) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN, 27RN, 28RN, 29RN, 30RN, 31RN, 32RN, 33RN, 34RN, 35RN, 36RN, 37RN, 38RN, 39RN, 40RN, 41RN, 42RN, 43RN, 44RN, 45RN, 46RN, 47RN, 48RN, 49RN, 50RN, 51RN, 52RN, 53RN, 54RN, 55RN, 56RN, 57RN, 58RN i 59RN;**
 - 10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS i 6WS.**
 - 11) tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L i 7L.**
4. Na obszarze objętym planem:
- 1) nie określa się:
 - a) zasad kształtowania krajobrazu,
 - b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - c) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału,
 - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się obszary z dopuszczeniem lokalizacji nadziemnych elementów elektrowni wiatrowych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu na:
 - a) terenach elektrowni wiatrowych oznaczonych symbolami **1PEW, 2PEW, 3PEW, 4PEW i 5PEW,**
 - b) terenie komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym symbolem **5KR,**
 - c) terenach rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonych symbolami **15RN, 23RN, 24RN, 30RN, 31RN, 43RN i 51RN,**
 - d) terenie wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonym na rysunku planu symbolem **2WS;**
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu wyłącznie na:
 - a) terenie elektrowni słonecznej lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych oznaczonym symbolem **PEF-IOP,**
 - b) terenie elektroenergetyki oznaczonym na rysunku planu symbolem **IE;**
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę kanałów i rowów melioracyjnych oraz ich skanalizowanie.

§ 3. Ustala się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu miejscowego, w granicach których nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Wskazuje się granice udokumentowanych złóż kopalin ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:

- 1) złoża wód termalnych „Pyrzyce”;
- 2) złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej „Pyrzyce”.

2. Granica złoża, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 stanowi granicę obszaru górniczego i terenu górniczego ustanowionych dla tego złoża.

§ 5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się zachowanie dotychczasowych powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych;
- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez wyznaczone w planie tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz drogi przyległe do granic planu.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację nowej infrastruktury technicznej oraz przebudowę, rozbudowę i likwidację istniejącej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu oraz z zastrzeżeniem **pkt 2**;
- 2) dopuszcza się lokalizację nowych przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych wyłącznie pod ziemią.

§ 7. Ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:

- 1) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii 15kV, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze,
- 2) zakazuje się zagospodarowania i użytkowania zagrażającego funkcjonowaniu linii 15kV;
- 3) dopuszcza się skablowanie linii 15kV po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 4) w przypadku skablowania lub likwidacji linii 15kV zakaz, o którym mowa w **pkt 2** nie ma zastosowania.

§ 8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§ 9. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację:
 - a) budowli związanych ze sportem i rekreacją,
 - b) ścieżek spacerowych, dróg dla rowerów,
 - c) urządzeń turystycznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację wieży służącej infrastrukturze telekomunikacyjnej.

3. Ustala się strefę ochrony przed hałasem, która pod względem akustycznym kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

4. Ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki.

5. Ustala się wysokość zabudowy:

- 1) dla wieży służącej infrastrukturze telekomunikacyjnej maksymalnie 50m;
- 2) dla pozostałych obiektów maksymalnie 6m.

§ 10. 1. Ustala się teren elektrowni wiatrowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEW**, **2PEW**, **3PEW**, **4PEW** i **5PEW**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację elektrowni wiatrowych wraz z infrastrukturą techniczną jako instalacji odnawialnego źródła energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW;

- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) stacji elektroenergetycznej,
 - b) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru;
 - c) magazynów energii.
3. W zakresie parametrów dotyczących elektrowni wiatrowych ustala się:
 - 1) liczbę elektrowni wiatrowych maksymalnie 5, przy czym dopuszcza się lokalizację 1 elektrowni wiatrowej na 1 terenie;
 - 2) wysokość całkowitą elektrowni wiatrowych maksymalnie 300m;
 - 3) średnicę wirnika elektrowni wiatrowej maksymalnie 200m.
4. W zakresie zasad zagospodarowania:
 - 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) masztów i urządzeń do pomiaru prędkości i kierunku wiatru maksymalnie 200m;
 - b) dla pozostałych obiektów maksymalnie 10m,
 - 2) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 10% powierzchni działki.

§ 11. 1. Ustala się teren elektrowni słonecznej lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych oznaczony na rysunku planu symbolem **PEF-IOP**.

2. W zakresie przeznaczenia:
 - 1) ustala się lokalizację:
 - a) elektrowni słonecznej wraz z infrastrukturą techniczną jako instalacji odnawialnego źródła energii o mocy zainstalowanej większej niż 500kW,
 - b) punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) wież służących infrastrukturze telekomunikacyjnej,
 - b) stację paliw,
 - c) stacji elektroenergetycznych.
3. W zakresie zagospodarowania:
 - 1) ustala się udział powierzchni zabudowy maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej.
4. W zakresie kształtowania zabudowy:
 - 1) ustala się nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,2;
 - 2) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla wież służących infrastrukturze telekomunikacyjnej maksymalnie 50m;
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych 10m,
 - 3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°.
5. W zakresie obsługi infrastruktury technicznej:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
 - 2) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) nakazuje się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczanie w indywidualnych systemach oczyszczania;
 - 3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzanie w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, rzek lub cieków;
 - 4) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
 - 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
 - 6) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni.

6. W zakresie wyznaczania miejsc do parkowania:
- 1) ustala się minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynku związanego z punktem selektywnego zbierania odpadów komunalnych;
 - 2) ustala się minimalnie 5 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej budynku stacji benzynowej;
 - 3) nakazuje się wyznaczenie minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 12 miejsc do parkowania.

§ 12.1. Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**.

2. Ustala się lokalizację:

- 1) magazynów energii wraz z infrastrukturą techniczną;
- 2) stacji elektroenergetycznych wraz z infrastrukturą techniczną.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się udział powierzchni zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 2) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,3;
- 2) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla wież służących infrastrukturze telekomunikacyjnej maksymalnie 50m;
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych 15m,
- 3) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45°.

5. W zakresie obsługi infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
- 2) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) nakazuje się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się czasowe gromadzenie w szczelnych zbiornikach bezodpływowych lub oczyszczanie w indywidualnych systemach oczyszczania;
- 3) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie lub odprowadzanie w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, rowów, rzek lub cieków;
- 4) ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię cieplną ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni.

6. W zakresie wyznaczania miejsc do parkowania:

- 1) ustala się minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej.
- 2) nakazuje się wyznaczenie minimalnie 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 12 miejsc do parkowania.

§ 13. Ustala się teren drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczony na rysunku planu symbolem **KDR**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 14. Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDL** i **2KDL**, dla których:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga lokalna;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 15.1. Ustala się teren drogi lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się klasę techniczno-użytkową – droga dojazdowa;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 16. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR** i **20KR**, dla których:

- 1) ustala się lokalizację dróg wewnętrznych;
- 2) ustala się szerokość zgodnie z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu.

§ 17. Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN, 12RN, 13RN, 14RN, 15RN, 16RN, 17RN, 18RN, 19RN, 20RN, 21RN, 22RN, 23RN, 24RN, 25RN, 26RN, 27RN, 28RN, 29RN, 30RN, 31RN, 32RN, 33RN, 34RN, 35RN, 36RN, 37RN, 38RN, 39RN, 40RN, 41RN, 42RN, 43RN, 44RN, 45RN, 46RN, 47RN, 48RN, 49RN, 50RN, 51RN, 52RN, 53RN, 54RN, 55RN, 56RN, 57RN, 58RN** i **59RN**, dla których:

- 1) ustala się prowadzenie działalności związanej z uprawą i wypasem;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie wymagają trwałego wyłączenia gruntów rolnych z produkcji rolniczej;
- 3) ustala się powierzchnię biologicznie czynną minimalnie 95% powierzchni działki;
- 4) dopuszcza się lokalizację rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych;
- 5) nakazuje się zachowanie istniejących zbiorników wodnych.

§ 18. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS** i **6WS**, dla których:

- 1) ustala się wody powierzchniowe;
- 2) dopuszcza się budowę mostów i przepustów.

§ 19. Ustala się tereny lasu oznaczone na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L** i **7L**, na których:

- 1) ustala się prowadzenie gospodarki leśnej z zakazem lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się zieleń wielopiętrową z dominującym udziałem samoistnych procesów przyrodniczych;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie wymagają trwałego wyłączenia gruntów leśnych z produkcji leśnej;
- 4) dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych lub dróg rowerowych;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń turystycznych;
- 6) dopuszcza się lokalizację rowów melioracyjnych i zbiorników wodnych.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§ 20. Obowiązuje decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia (...) w sprawie wyrażenia zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy **I-III** w granicach obszaru objętego planem na cele nierolnicze (znak sprawy: (...)). **[PROCEDURA W TOKU]**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyrzyc.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Pyrzycach