UCHWAŁA NR VI/71/2025
RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH
z dnia 07.03.2025 r.

w sprawie **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dłusk (etap I).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dłusk, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyzdry, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/74/2015 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 23 września 2015 roku, zwany dalej „planem".
2. Integralnymi częściami uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem zmiany planu", opracowany na mapie w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dłusk (etap I);
   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;
   4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne utworzone do planu
3. Granicę obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§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 co najmniej dwuspadowy, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 13 - 45°;
3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem, urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych ora złącz kablowych;
4) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć: garaż, budynek gospodarczy lub garażowo-gospodarczy

§ 3

W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:
1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) KDW – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
1) dopuszczenie lokalizacji:
   a) dojść, dojazdów, parkingów, budowli i urządzeń budowlanych;
   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
   c) obiektów małej architektury;
   d) urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń wodnych;
   e) budowli łączności publicznej bez ograniczeń wysokości;
2) lokalizację zabudowy zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, wyznaczonymi na rysunku planu, z dopuszczeniem:
   a) przekroczenia tych linii o nie więcej niż 1,5 m przez takie części i elementy budynków, jak: tarasy, wykusze, balkony, schody, pochylnie, windy oraz inne urządzenia dla osób ze

szczególnymi potrzebami, przy czym te części i elementy nie mogą wykraczać poza linie rozgraniczające terenów oraz nie mogą znajdować się w granicach strefy zieleni izolacyjnej i stref ogrodów, wskazanych na rysunku planu, a łączna szerokość wykuszy na jednej elewacji nie może być większa niż 50% długości tej elewacji

b) zachowania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, do parametrów określonych w planie, istniejących budynków lub ich części, w tym usytuowanych na terenach zabudowy poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

§5

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

1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska, a wykorzystanie terenu nie może prowadzić do przekroczenia obowiązujących w przepisach szczególnych standardów emisyjnych;
2) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
3) uwzględnienie zasad i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z częściowego położenia terenów w:
   a) Nadwarciańskim Parku Krajobrazowym;
   b) Obszarze Natura 2000 - obszarze specjalnej ochrony ptaków Dolina środkowej Warty (PLB300002);
   c) Pyzdrskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;
   d) Obszarze Natura 2000 - Ostoja Nadwarciańska (PLH300009);
4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i w budynkach: dla terenów MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
5) uzyskanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na granicach z terenami o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku;
6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, odrębnie lub w kumulacji z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000 z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zgodności z przepisami odrębnymi;
7) zakaz prowadzenia prac mogących pogorszyć stosunki wodne na działkach sąsiednich;
8) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami nakaz stosowania w celach grzewczych technologii, gwarantujących dotrzymanie norm emisyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9) zakaz działań i użytkowania terenów, które mogą doprowadzić do jego degradacji w tym: wysypywania gruzu, składowania nieczystości i odpadów;
10) zakaz eksploatacji 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) zakaz 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) zakaz odprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
15) nakaz gromadzenia, segregacji oraz zagospodarowania odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
16) nakaz uwzględnienia położenia obszaru planu w granicach objętych koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego Pyzdry nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. – ważna do dnia 07.07.2026 r.

§ 6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: strefę ochronną stanowiska archeologicznego ujętego w ewidencji służby konserwatorskiej obszar AZP 57-35/80 będące pozostałością osadnictwa pradziejowego, w granicy wyznaczonego stanowiska archeologicznego dopuszcza się działalność inwestycyjną oraz

określa wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w trakcie realizacji prac ziemnych zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 7

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków: na terenach dróg;
2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej;

§ 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 terenu, na terenu oznaczonego symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN ustala się:

1) przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) lokalizację na działce budowlanej:
   a) budynków mieszkalnych wolnostojących;
   b) budynków pomocniczych jako wolnostojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego, o powierzchni zabudowy nie większej niż 50,0 m²;
3) udział powierzchni zabudowy: nie większy jak 30%;
4) udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej nie mniejszy niż 40%;
5) wysokość budynków:
   a) mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, nie większą niż:
      - 9,5 m w przypadku dachu stromego;
      - 7,0 m w przypadku dachu płaskiego;
   b) pomocniczych nie większą niż:
      - 6,0 m w przypadku dachu stromego
      - 4,0 m w przypadku dachu płaskiego;
6) nadziemną intensywność zabudowy: nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,6;
7) dachy:
   a) dla budynków mieszkalnych: płaskie lub strome;
   b) dla budynków pomocniczych: płaskie lub strome;
8) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniejszą niż: 600 m²;
9) szerokość frontu działki: min 18m;
10) kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60º do 120º;
11) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni i szerokości innej niż minimalna:
   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;
   d) w przypadku wydzielenia terenu o różnym przeznaczeniu zgodnie z liniami rozgraniczającymi te tereny;
12) dostęp z przyległych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
13) zapewnienie stanowisk postojowych: min 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny;
14) dopuszczenie wykorzystania dachów na tarasy, ogrody, instalacje klimatyzacyjne czy panele słoneczne, których elementy nie przekroczą wysokości 1 m ponad poziom dachu;
15) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej:
   a) kondygnacji podziemnych;
   b) urządzeń budowlanych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu.
16) ustalenia pkt 3,4,5 nie dotyczą działek budowalnych wydzielanych na potrzeby lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych;

§ 10

1. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, na terenu oznaczonego symbolem (1KDW i 2 KDW), ustala się:
   1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
   2) zakaz realizacji wszelkiej zabudowy z wyjątkiem urządzeń technicznych służących komunikacji, sieci infrastrukturalnych, zieleni przydrożnej oraz wiat przystankowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   3) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej w trójkątach widoczności na włączeniach dróg wewnętrznych do drogi publicznej;

§ 11

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.

§ 12

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.

§ 13

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

§ 14

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
1) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
2) zachowanie ciągłości elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem drogowym;

§ 15

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::
   a) dopuszcza się budowę infrastruktury sieciowej średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia nn 0,4kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej zlokalizowanej na terenach objętych mpzp wraz z niewielką korektą trasy;
   b) wyznacza się pas technologiczne dla napowietrznych linii elektroenergetycznych:
      - nn 0,4kV wynosi 3,5 m po każdej ze stron od osi linii;
      - SN 15kV wynosi 7 m po każdej ze stron od osi linii;
      - dopuszcza się możliwość zmniejszenia pasa terenu ochronnego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą operatora sieci po wcześniejszym uzgodnieniu zagospodarowania terenu;
   c) wyznacza się pas technologiczne dla kablowych linii elektroenergetycznych: dla SN 15kV wynosi 0,7 m po każdej ze stron od osi linii;
   d) pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy. W przypadkach:
      - projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych,
      - planowania robót budowlanych w odległości liczonej w poziomie do skrajnych przewodów lub toru kabla, mniejszej niż: 5 m dla linii napowietrznych SN-15 kV, 3 m dla linii napowietrznych nn-0,4 kV, 2,5 m dla linii kablowych SN, nn, należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy przebudowy lub remontu obiektu;
   e) ustala się zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym (w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych;

f) 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;
g) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenie objętym planem ze wskazaniem lokalizacji przez operatora sieci;
h) dopuszcza się możliwość stawiania stacji transformatorowych i wydzielania terenu dla potrzeb ich budowy;
i) w przypadku wystąpienia kolizji dopuszcza się przebudowę sieci elektroenergetycznych, sposób i warunki przebudowy sieci elektroenergetycznej określi Operator sieci;
j) 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;
k) 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 sieci wodociągowej;
b) rozbudowa sieci wodociągowej, w tym budowa 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) odprowadzenie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej;
6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
a) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem zagospodarowania w granicach działki budowlanej na własny teren nieutwardzony oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
b) dopuszczenie gromadzenia wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów i innych powierzchni: powierzchniowo, na pobocza i skarpy nasypu, do rowów przydrożnych oraz zbiorników retencyjnych, poprzez drenaż, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
7) zaopatrzenie w systemy grzewcze:
a) stosowanie paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna z sieci gazowej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii;
b) dopuszcza się przebudowę , rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci gazowych;
8) gospodarowanie odpadami: zasady zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.
9) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie:
a) infrastruktury technicznej, w tym w szczególności: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej (w tym sieci światłowodowe oraz węzły dystrybucyjne),
b) monitoringu wizyjnego oraz systemu służb ratowniczych i bezpieczeństwa publicznego;

§ 16

Nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 17

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach;

SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENU	WARTOŚĆ STAWKI PROCENTOWEJ
MN	10%
Pozostałe	0%

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyzdr.

§ 19

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