

Uchwała Nr XXXVII/273/21
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia 27 maja 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących
działkę 93/2 obręb geodezyjny 3 miasta Pyrzyce**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn.: Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Miejska w Pyrzycach uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
PRZEPISY WSTĘPNE**

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Nr XXI/155/20 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 16 marca 2020 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących działkę nr 93/2 obręb geodezyjny 3 miasta Pyrzyce, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce, przyjętego jako wersja jednolita uchwałą nr XXX/211/20 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 04 grudnia 2020 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem.
2. Obszar planu obejmuje działkę nr: 93/2 położoną w obrębie geodezyjnym 3 m. Pyrzyce.
3. Granice obszaru objętego planem, o łącznej powierzchni 1,8797 ha, określa rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwany dalej rysunkiem planu.
4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1 000;
 - 2) załącznik nr 2 - wyrys ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce";
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
 - 4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
 - 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.
5. Przedmiotem planu jest umożliwienie lokalizacji zespołu paneli fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

§ 2.

1. Obszar planu obejmuje tereny elementarne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu jako:
 - 1) **PE** – teren produkcji energii
 - 2) **KD.Zp** - pas terenu na poszerzenie powiatowej drogi zbiorczej.
2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego planem i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 3.

1. Ustala się następujące definicje użytych w planie terminów:

- 1) kąt nachylenia połaci dachu - kąt nachylenia głównych połaci budynku;
- 2) połacie główne - rozumie się co najmniej dwie symetryczne połacie dachowe, których powierzchnia jest największa;
- 3) linia rozgraniczająca - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i urządzeniami infrastruktury technicznej;
- 5) powierzchnia zabudowy - obszar wyznaczony przez obrys parteru budynku w stanie wykończonym lub ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru; do powierzchni zabudowy wlicza się również powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak budynki gospodarcze, garaże itp., natomiast nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu, powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, daszków, okapów dachowych, basenów, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru;
- 6) wysokość budynku - wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci a w przypadku wysokości obiektu lub urządzenia technologicznego do najwyższej położonej krawędzi lub punktu tego obiektu nie licząc anten i sieci odgromowych;
- 7) przepisy odrębne - aktualne przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz praw Unii Europejskiej, obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 8) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki, chodniki, dojścia i dojazdy.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2 **USTALENIA OGÓLNE**

§ 4. W granicach obszaru objętego planem:

- 1) nie występują tereny:
 - a) zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
 - b) narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
 - c) objęte procedurą scalania i podziału nieruchomości w trybie ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- 2) nie występują chronione gatunki roślin, wyszczególnione w przepisach odrębnych dotyczących gatunków dziko występujących roślin objętych ochroną,
- 3) nie znajdują się tereny objęte formami ochrony przyrody ustanowionymi prawnie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony przyrody,

§ 5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) możliwość lokalizowania budynków przy granicy działki budowlanej,

2) obowiązuje jednolita kolorystyka dachów dla wszystkich budynków i obiektów realizowanych w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Ustala się zasadę realizacji systemu gospodarki wodno-ściekowej, działającej w ramach rozwiązań systemowych gminy.
2. Gospodarka odpadami w oparciu o funkcjonujący w gminie system, z uwzględnieniem selektywnej gospodarki odpadami.
3. Obszar objęty planem położony jest w obszarze:
 - 1) terenu górniczego oraz terenu złoża wód geotermalnych - obowiązuje zakaz realizacji działań mogących negatywnie oddziaływać na złoża wód geotermalnych,
 - 2) występowania wód wrażliwych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych - obowiązuja ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie,
 - 3) strefy ochronnej pośredniej zewnętrznej ujęcia wód powierzchniowych j. Miedwie,
 - 4) złoża wód termalnych „Pyrzyce” WT 7936.
4. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
 - 1) zakaz realizacji rozwiązań produkcyjnych powodujących degradację środowiska;
 - 2) zakaz lokalizacji obiektów powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych przepisami odrębnymi;
 - 3) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji;
 - 4) przy realizacji ustaleń planu należy przestrzegać następujących zasad:
 - a) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych podczas prac budowlanych, w pierwszej kolejności w miejscu realizacji inwestycji, z dopuszczeniem usuwania ich nadmiaru zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) chronić próchniczną warstwę gleby przed degradacją i niszczeniem,
 - c) zapobiegać rozmywaniu i rozwiewaniu gruntu w granicach obszaru planu oraz zasypywaniu gruntów przyległych, ustalić sposoby zachowania istniejących wartości rzeźby terenu, stosownie do potrzeb przyrodniczych, gospodarczych i krajobrazowych,
 - d) określić sposoby przeciwdziałania erozji wodnej i wietrznej podczas prowadzenia prac budowlanych oraz po ich zakończeniu;
 - 5) zamknięcie uciążliwości, wynikających z prowadzonej działalności w granicach obszaru planu;
 - 6) projektowane utwardzone nawierzchnie powinny być w zależności od rodzaju prowadzonej działalności tak uszczelnione, aby uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W obrębie obszaru objętego niniejszym planem występuje strefa W-III ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w obrębie której obowiązuje:

- a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z właściwym organem do spraw ochrony zabytków,
- b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- c) rozpoczęcie wszelkich prac ziemnych na terenie strefy wymaga spełnienia wszystkich warunków określonych w przepisach odrębnych dot. ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 8. Z uwagi na przedmiot planu nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych oraz nowego zagospodarowania tymczasowego,
- 2) do czasu realizacji ustaleń niniejszej uchwały, ustala się możliwość użytkowania terenów w sposób dotychczasowy.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu:

- 1) przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych określa się poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu,
- 2) ustala się podział obszaru planu po liniach rozgraniczających teren elementarny,
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania,
- 4) zakaz podziału, o którym mowa w ustaleniach szczegółowych nie odnosi się do podziałów niezbędnych dla realizacji i eksploatacji urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad obsługi, modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejącej drogi publicznej, powiązanej z układem sieci dróg w gminie i w regionie.
2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa nr 1606Z [dz. nr 92], przylegająca do obszaru opracowania.
3. Na obszarze objętym ustaleniami planu należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości pokrywającej potrzeby:
 - 1) dla samochodów osobowych - min. 2 miejsca postojowe w tym jedno dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - 2) dla samochodów ciężarowych - min. 1 miejsce postojowe;
 - 3) miejsca postojowe należy realizować w ramach terenu elementarnego PE.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Na terenie planu dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, o których mowa w przepisach odrębnych.
2. Przy realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej obowiązuje przestrzeganie postanowień § 7 niniejszej uchwały w zakresie objętym ochroną konserwatorską.
3. Wyznacza się granicę terenu pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW zgodnie z ustalonymi liniami zabudowy oraz w odległości minimum 3m od granicy terenu planu.
4. Wyznacza się granicę strefy ochronnej, od terenu określonego w § 12 ust. 3, związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko. Granica ta nie może wykraczać poza teren elementarny PE, według rysunku planu.
5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:
 - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilenie w wodę ustala się z sieci wodociągowej;
 - b) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej dopuszcza się, zapewnienie ciągłości dostaw wody ze źródeł zastępczych dla celów technologicznych i celów przeciwpożarowych - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych - odprowadzenie ścieków bytowych ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej;
- 3) w zakresie odprowadzenia ścieków przemysłowych - w przypadku ścieków, które mogą negatywnie wpływać na stan sieci kanalizacyjnej, ścieki te winny być podczyszczone przed wprowadzeniem do kanalizacji;
- 4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych budynków do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) odprowadzenie wód opadowych z powierzchni utwardzonych do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych, natomiast z terenów utwardzonych według tych zasad, ale po ich dodatkowym podczyszczeniu.
 - d) zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości;
- 5) w zakresie melioracji wodnej:
 - a) w obrębie obszaru objętego planem występuje systematyczna sieć drenarska,
 - b) zagospodarowanie terenu nie może naruszać urządzeń melioracji wodnych, występujących w rejonie obszaru planu i w jej sąsiedztwie;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – elektryczne lub zastępczo gazowe i geotermalne lub z sieci ciepłowniczej.
- 7) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) niezależnie od zaopatrzenia obszaru opracowania w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, źródłem energii elektrycznej jest promieniowanie słoneczne poprzez montaż zespół urządzeń przekształcających energię promieniowania słonecznego zaliczaną do odnawialnych źródeł energii, na energię użytkową: ciepłą lub elektryczną,
 - b) dystrybucja wytworzonej energii odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie telekomunikacji:
 - a) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) sieć abonencką wykonać, jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz – nie dotyczy;
- 9) w zakresie usuwania i unieszkodliwiania odpadów - usuwanie odpadów zgodnie z obowiązującym systemem gospodarki odpadami dla całej gminy;
- 10) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
- 11) na przebiegach infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew oraz krzewów o rozbudowanym systemie korzeniowym;
- 12) zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 13) w przypadku kolizji istniejącej infrastruktury technicznej z planowanym zagospodarowaniem terenu - możliwa przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami norm branżowych.

§ 13. Ustalenia, dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty planistycznej - ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Burmistrza przy zbyciu nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14.

1. Wyznacza się teren elementarny, oznaczony na rysunku planu symbolem **PE** - teren produkcji energii o powierzchni 1,7367 ha.
2. Ustala się realizację:
 - 1) obiektów elektrowni fotowoltaicznej, to jest zespołu urządzeń przekształcających energię promieniowania słonecznego na energię użytkową o mocy powyżej 100kW zaliczaną do odnawialnych źródeł energii;
 - 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń i obiektów ciepłowniczych wykorzystujących wody geotermalne;
 - b) wewnętrznej komunikacji i miejsc postojowych;
 - c) realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do funkcjonowania planowanego zainwestowania.
3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu - w odległości 8,0m od granicy działki drogowej nr 92 tj. drogi powiatowej nr 1606Z oraz pasa terenu KD.Zp,
 - 2) wysokość nowej zabudowy - max. 24,0m,
 - 3) wysokość urządzeń technologicznych - max. 45,0m;
 - 4) geometria dachu budynków:
 - a) dach płaski lub dwuspadowy, dopuszcza się zastosowanie dachu wielopłaszczyznowego,
 - b) kąt nachylenia połaci dachu dwuspadowego lub wielopłaszczyznowego od 15⁰ do 35⁰,
 - 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy niezwiązanej z panelami fotowoltaicznymi do 60% powierzchni terenu, a dla zabudowy dla lokalizacji paneli fotowoltaicznych - max. 95 % powierzchni terenu elementarnego, w tym dla budynków dopuszcza się powierzchnię zabudowy do 600m² na działce,
 - b) biologicznie czynnej – dla zabudowy niezwiązanej z panelami fotowoltaicznymi do 35%, a w przypadku dopuszczenia elektrowni fotowoltaicznej zachować powierzchnię pod panelami fotowoltaicznymi i w koło jako trawę ale nie mniej niż 70% powierzchni terenu elementarnego.
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) min. 0,001,
 - b) max. 0,95.
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg § 6 odpowiednio.
5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na części terenu PE występuje stanowisko archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;
 - 2) obowiązują ustalenia wg § 7.
6. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) teren PE stanowi część działki nr 93/2 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
 - 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału z dopuszczeniem wydzieleni, o których mowa w §10 pkt 4.

7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna terenu odbywa się poprzez zjazd z drogi powiatowej 1606Z, dopuszcza się również obsługę komunikacyjną poprzez teren oznaczony symbolem KD.Zp oraz teren działek sąsiadujących;

2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów w ilości pokrywającej potrzeby - według wskaźnika podanego w § 11 ust. 3 niniejszej uchwały;

8. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej - obowiązują ustalenia wg § 12.

§ 15.

1. Wyznacza się teren elementarny oznaczony symbolem KD.Zp przeznaczony na poszerzenie drogi powiatowej 1606Z - klasy zbiorczej o powierzchni terenu 0,143 ha,

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości - teren stanowi część działki nr 93/2 i wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające, po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału z dopuszczeniem wydzieleni, o których mowa w §10 pkt 4.

4. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - dopuszcza się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej, obowiązują ustalenia wg §12.

Rozdział 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 16. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce - okolice Geotermii, przyjętego uchwałą nr XLIV/480/02 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 23 maja 2002 r. [Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 20 czerwca 2002 r. Nr 43, poz. 906].

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyrzyc.

§ 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Pyrzycach.

Przewodniczący Rady

Mariusz Majak