

MIASTO PYRZYCE



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU DZIAŁEK NR: 3/10, 28, 5/3, 5/2, 7/6, 4, 6,
POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GEODEZYJNYM
13 MIASTA PYRZYCE**

*ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XLVII/447/13 RADY MIEJSKIEJ W PYRZYCACH
Z DNIA 24 PAŹDZIERNIKA 2013 R.*

TEKST PLANU

Opracowała:

mgr inż. arch. Agata Wierzchowska-Kustosz
upr. urbanistyczne nr 1560

Szczecin, marzec 2015 r.

UCHWAŁA NR/...../2015

Rady Miejskiej w Pyrzycach

z dnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek nr: 3/10, 28, 5/3, 5/2, 7/6, 4, 6, położonych w obrębie geodezyjnym 13 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 [t.j.: Dz.U. z 2013 r. poz.594, poz.645, poz.1318, z 2014 r.: poz.379, poz.1072] oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz.199], Rada Miejska w Pyrzycach uchwała, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XLVII/447/13 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 24 października 2013 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr: 3/10, 28, 5/3, 5/2, 7/6, 4, 6, obręb geodezyjny 13 miasta Pyrzyce, po stwierdzeniu nienaruszalności ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyrzyce, przyjętego uchwałą nr XXXVI/406/01 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 25 października 2001 r., zmienionego uchwałą nr LVII/485/2010 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 28 stycznia 2010 r. oraz uchwałą nr IV/18/2015 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 29 stycznia 2015 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem.

3. Granice obszaru objętego planem, o łącznej powierzchni 280,05 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: 2 000;
- 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. Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu przeznaczonego pod działalność rolniczą, związaną z produkcją roślinną – sady produkcyjne.

§ 2. 1. Obszar planu podzielony jest na tereny elementarne, wydzielone liniami rozgraniczającymi, dla których ustala się przeznaczenie i sposoby użytkowania terenu:

- 1) **1 RPs, 2 RPs, 3 RPs** – tereny rolne – tereny sadów produkcyjnych,
- 2) **01 KDW, 02 KDW, 03 KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

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 - rozumie się przez to wymiar liczony od średniego poziomu terenu przed elewacją frontową do kalenicy głównej lub do górnej krawędzi attyki kryjącej spadek połaci;
- 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,
- 4) nie znajdują się tereny położone w granicach:
 - a) obszarów cennych przyrodniczo,
 - b) obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000,
 - c) specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000,
 - d) projektowanych obszarów Natura 2000 wg wykazu Ministerstwa Środowiska,stąd ustaleń w tym zakresie nie ustala się.

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

1. Na obszarze planu 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. Teren objęty planem położony jest w obszarze występowania wód wrażliwych na zanieczyszczenia związkami azotu ze źródeł rolniczych – obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie.

4. Część obszaru objętego planem położona jest na obszarze terenu górniczego oraz terenu złoża wód geotermalnych [granica obszaru górniczego oznaczona jest na rysunku planu] – obowiązuje zakaz realizacji działań mogących negatywnie oddziaływać na złoża wód geotermalnych.

6. 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) zakaz grodzenia terenów przylegających do wód powierzchniowych;
- 4) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji;
- 5) zakaz wycinki drzew i krzewów w obszarze występowania erozji gleb [denudacja gleb wzdłuż zachodniej granicy planu zgodnie z rysunkiem planu – dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne; dopuszcza się również działania zapobiegające erozji gleb poprzez obsadzanie gleb roślinnością zadarniającą (byliny, krzewy i krzewinki) lub prowadzenia odpowiedniej uprawy gleby (uprawa gleb prostopadle do kierunku spływu wód)
- 6) zakaz wycinki istniejących drzew wzdłuż dróg gruntowych – dopuszcza się jedynie cięcia sanitarne;
- 7) dopuszcza się nasadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo [gatunkami rodzimymi między innymi są: klon zwyczajny, jodła pospolita, cis, jałowiec pospolity] wzdłuż dróg wewnętrznych

oraz dojazdów rolnych - zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów;

- 8) przy realizacji zabudowy 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 próchniczą 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;
- 9) zagospodarowanie terenu nie może naruszać urządzeń melioracji wodnych, występujących w rejonie obszaru planu; w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem – możliwa przebudowa zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami norm branżowych;
- 10) projektowane utwardzone nawierzchnie powinny być tak uszczelnione, aby uniemożliwić przenikanie zanieczyszczeń do gruntu;

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w obrębie obszaru objętego niniejszym planem występują stanowiska archeologiczne;
- 2) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, dopuszczającej inwestowanie pod określonymi warunkami, w granicach których 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 zamierzenia, na zasadach określonych przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- 3) ustalenia dotyczące ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują również w przypadku zagospodarowania tymczasowego wymagającego prowadzenia robót ziemnych.

§ 8. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) od strony drogi powiatowej 1561Z ustala się zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 2) ustala się następujące zasady dotyczące nośników reklamowych:
 - a) zakaz lokalizacji wielko powierzchniowych nośników reklamowych - reklam wolno stojących oraz pylonów reklamowych,
 - b) reklamowe i informacyjne oznakowanie własnej działalności prowadzonej na terenie objętym zmianą planu dopuszcza się w formie szyldów o powierzchni do 3,0m² umieszczonych na elewacji budynku jako wbudowane oraz reklam wolnostojących o powierzchni do 5,0m².

§ 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 niniejszego planu, 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 poszczególne tereny elementarne;
- 3) dopuszcza się wydzielanie i łączenie działek, jeżeli służy ono korekcie ich granic lub umożliwia przyłączenie ich do istniejących, sąsiednich nieruchomości w celu poprawy warunków zagospodarowania;
- 4) niezależnie od zasad podziałów, o których mowa w ustaleniach szczegółowych dopuszcza się podziały niezbędne 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 istniejących dróg publicznych, powiązanych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa 1561Z relacji Polnik-Letnin-Brzesko, przylegająca do obszaru opracowania oraz uzupełniająco ul.Sienkiewicza.

3. Przy realizacji zabudowy magazynowej, przetwórstwa na terenie oznaczonych symbolami 2 RPs i 3 RPs należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów w ilości pokrywającej potrzeby:

- 1) dla samochodów osobowych – min. 1 miejsce postojowe na 5 osób zatrudnionych;
- 2) dla samochodów ciężarowych – min. 1 miejsce postojowe;
- 3) dla rowerów - min. 2 miejsca postojowe na 5 osób zatrudnionych;
- 4) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – min. 1 miejsce postojowe na każde 15 miejsc postojowych, obowiązek ten nie istnieje przy realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości mniejszej niż 6;
- 5) miejsca postojowe należy realizować w ramach terenu elementarnego.

§ 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. 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 budowę ujęcia wody dla potrzeb prowadzonej działalności rolniczej - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 2) w zakresie odprowadzenia ścieków bytowych - odprowadzenie ścieków bytowych ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej; do czasu budowy kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych;
- 3) 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 po ich wcześniejszym podczyszczeniu.
- c) do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren w granicach działki do gruntu, studni chłonnych lub zbiorników retencyjnych;
- 5) w zakresie melioracji wodnej:
 - a) w obrębie obszaru objętego planem występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych,
 - b) zagospodarowanie terenu nie może naruszać urządzeń melioracji wodnych, występujących w rejonie obszaru planu i w jej sąsiedztwie;
- 6) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną obszaru opracowania z sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej 15/0,4kV jako wolno stojącą lub wbudowaną.
- 7) w zakresie telekomunikacji:
 - b) dopuszcza się realizację sieci i infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) sieć abonencką wykonać, jako sieć kablową w kanalizacji teletechnicznej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz - zasilanie obiektów na obszarze opracowania gazem przewodowym z sieci gazowej;
- 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) zapewnić dojazd do urządzeń infrastruktury technicznej w celu przeprowadzenia prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii;
- 12) 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 zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Burmistrza przy zbyciu nieruchomości w wysokości:%.

Rozdział 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14.1. Wyznacza się teren gruntów rolnych w tym sadów produkcyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 RPs** o powierzchni 251,51 ha.

2. Na terenie 1 RPs:

- 1) ustala się:

- a) prowadzenie działalności rolniczej w zakresie produkcji roślinnej;
 - b) zakaz zabudowy,
 - c) zakaz hodowli i chowu, uboju i przetwórstwa zwierząt futerkowych, w tym: norek, lisów, jenotów, tchórzy, szynszyli, nutrii i królików;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację utwardzonych i nieutwardzonych placów składowych na produkty/plony.
 - b) komunikacji wewnętrznej,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej,

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu - wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – min. 95 % powierzchni terenu elementarnego.

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: na terenie 1 RPs występują stanowiska archeologiczne objęte ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych:

- 1) Pyrzyce – PGR, stan.5 [AZP-37-09/2]
- 2) Pyrzyce – PGR, stan.6 [AZP-37-09/3]
- 3) Pyrzyce, stan.9 [AZP-37-09/1]

i obowiązują ustalenia wg §7.

6. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren 1 RPs stanowi działkę nr 28 oraz część działki nr 3/10 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające,
- 2) po wydzieleniu zgodnie z liniami rozgraniczającymi dopuszcza się wtórny podział zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami rolnymi.

7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywa się poprzez zjazdy z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 01 KDW,
- 2) dla terenu 1 RPs nie ustala się zapotrzebowania na miejsca postojowe;

8. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

§ 15.1. Wyznacza się teren gruntów rolnych w tym sadów produkcyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **2 RPs** o powierzchni 19,52 ha.

2. Na terenie 2 RPs:

- 1) ustala się:
 - a) prowadzenie działalności rolniczej w zakresie produkcji roślinnej;
 - b) zakaz hodowli i chowu, uboju i przetwórstwa zwierząt futerkowych, w tym: norek, lisów, jenotów, tchórzy, szynszyli, nutrii i królików;
 - c) zakaz reklam wolnostojących,
 - d) realizację placów składowych na produkty/plony, komunikacji wewnętrznej [dojścia i dojazdy],

- e) realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do funkcjonowania planowanej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów obsługi produkcji rolnej - zabudowy magazynowej, przetwórczej dla potrzeb prowadzonej działalności rolniczej oraz zabudowę towarzyszącą [socjalno-sanitarną oraz administracyjną] wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) nieprzekraczalna - w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej teren 02 KDW,
 - b) nieprzekraczalna - w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej teren 03 KDW,
- 2) wysokość zabudowy – max. 12,0m,
- 3) wysokość urządzeń technologicznych - max. 20,0m;
- 4) geometria dachu budynku:
 - a) dach dwuspadowy, dopuszcza się zastosowanie dachu wielopłaszczyznowego lub płaskiego
 - b) kąt nachylenia głównych połaci od 10^0 - 30^0 ,
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 10 % powierzchni terenu elementarnego,
 - b) biologicznie czynnej – min. 85 % powierzchni terenu elementarnego.
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) min. 0,001,
 - b) max. 0,2.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - obowiązują ustalenia wg §6 odpowiednio.

5. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały;
- 2) teren 2 RPs stanowi działkę nr 5/2 oraz część działki nr 5/3 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające,
- 3) dopuszcza się podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziałów gruntów rolnych.

6. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 3) obsługa komunikacyjna terenu odbywa się poprzez przylegające drogi wewnętrzne o symbolach: 01 KDW, 02 KDW i 03 KDW,
- 4) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów w ilości pokrywającej potrzeby - według wskaźnika podanego w § 11 ust. 3 niniejszej uchwały;

7. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej:

- 1) w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały;
- 2) w przypadku kolizji planowanego zagospodarowania z istniejącym przebiegiem napowietrznej linii energetycznej na terenie 2 RPs, dopuszcza się jej przebudowę zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16.1. Wyznacza się teren gruntów rolnych w tym sadów produkcyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 RPs** o powierzchni 7,48 ha.

2. Na terenie 3 RPs:

- 1) ustala się:
 - a) prowadzenie działalności rolniczej w zakresie produkcji roślinnej;
 - b) zakaz hodowli i chowu, uboju i przetwórstwa zwierząt futerkowych, w tym: norek, lisów, jenotów, tchórzy, szynszyli, nutrii i królików;
 - c) realizację placów składowych na produkty/plony, komunikacji wewnętrznej [dojścia i dojazdy],
 - d) realizację urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do funkcjonowania planowanej zabudowy,
- 2) dopuszcza się realizację obiektów obsługi produkcji rolnej - zabudowy magazynowej, przetwórczej dla potrzeb prowadzonej działalności rolniczej oraz zabudowę towarzyszącą [socjalno-sanitarną oraz administracyjną] wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) nieprzekraczalna - w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej teren 02 KDW,
 - b) nieprzekraczalna - w odległości 20,0m od pasa drogowego drogi powiatowej nr 1561Z przylegającej do granic planu,
- 2) wysokość zabudowy – max. 12,0m,
- 3) wysokość urządzeń technologicznych - max. 20,0m;
- 4) geometria dachu budynku:
 - a) dach dwuspadowy, dopuszcza się zastosowanie dachu wielopłaszczyznowego lub płaskiego,
 - b) kąt nachylenia głównych połączeń od 10° - 30° ,
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 20 % powierzchni terenu elementarnego,
 - b) biologicznie czynnej – min. 70 % powierzchni terenu elementarnego.
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) min. 0,001,
 - b) max. 0,5.

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: na terenie 3 RPs występuje stanowisko archeologiczne objęte ochroną konserwatorską stanowisk archeologicznych – Pyrzyce, stan.10 [AZP-37-09/165] i obowiązują ustalenia wg §7.

6. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały.
- 2) teren 3 RPs stanowi działkę nr 7/6 - teren nie wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające,
- 3) dopuszcza się podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie podziałów gruntów rolnych. Obowiązuje:
 - a) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 5 000 m²;
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 40m;
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 80° i nie większy niż 100° .

7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywa się poprzez przylegającą drogę wewnętrzną o symbolu 02 KDW oraz poprzez drogę powiatową nr 1561Z, położoną poza granicami planu,
- 2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów w ilości pokrywającej potrzeby - według wskaźnika podanego w § 11 ust. 3 niniejszej uchwały;

8. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - w zakresie obsługi infrastrukturą techniczną obowiązują ustalenia zawarte w § 12 niniejszej uchwały.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **01KDW** o powierzchni 1,70 ha,
- 2) **02KDW** o powierzchni 0,36 ha,
- 3) **03KDW** o powierzchni 0,48 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 01 KDW - istniejąca, zmienna - od 11m do 15,3m - wg rysunku planu;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 02 KDW - istniejąca, zmienna - od 6,9m do 15m - wg rysunku planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających drogi o symbolu 03 KDW – 10m - wg rysunku planu;
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych.

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

- 1) obowiązują odpowiednio ustalenia zawarte w § 6 niniejszej uchwały,
- 2) obowiązuje ochrona szpalerów - zadrzewień przydrożnych na terenie 01 KDW i 02 KDW,
- 3) dopuszcza się wprowadzenie zorganizowanej zieleni stanowiącej element kompozycji wzdłuż ciągu drogowego również na terenie 03 KDW.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren 01 KDW stanowi działkę drogową nr: 4;
- 2) teren 02 KDW stanowi działkę drogową nr: 6;
- 3) teren 03 KDW stanowi część działki nr: 5/3;
- 4) po wydzieleniu terenu 03 KDW obowiązuje zakaz wtórnego podziału;
- 5) obowiązują ustalenia zawarte w § 10 niniejszej uchwały.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej - dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej, obsługującej tereny położone w granicach planu i poza jego granicami.

Rozdział 3

USTALENIA KOŃCOWE

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pyrzyc.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego Pyrzyce.

PRZEWODNICZĄCY RADY