

MIASTO PYRZYCE



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU GEODEZYJNEGO 3 MIASTA PYRZYCE

*ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XLVII/448/13 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
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia

**w sprawie zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego
dla części obrębu geodezyjnego 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 [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/448/13 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 24 października 2013 r. sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego 3 miasta Pyrzyce, 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], 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 zmianę planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, zwaną dalej zmianą planu.

2. Obszar zmiany planu obejmuje działki nr: 94/4, 94/5, 94/6, położone w obrębie geodezyjnym 3 m.Pyrzyce.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu, o łącznej powierzchni 2,205 ha, określa rysunek zmiany planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego zwany dalej rysunkiem zmiany planu.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1: 500;
- 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 zmiany 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 zmiany planu jest ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu urządzeń ciepłowniczych z dopuszczeniem lokalizacji elektrociepłowni opalanej biomasą wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną.

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

- 1) **D7a EC** – tereny obiektów i urządzeń elektrociepłowni,
- 2) **D7b C** – tereny obiektów i urządzeń ciepłowniczych,
- 3) **01a KD.Zp, 01b KD.Zp** – pasy terenu na poszerzenie powiatowej drogi zbiorczej.

2. Pełny tekst ustaleń dla określonego obszaru zawiera łącznie ustalenia ogólne dla całego terenu objętego zmianą planu i ustalenia szczegółowe dla terenu elementarnego, w którym znajduje się dany obszar.

§ 3. 1. Ustala się następujące definicje użytych w zmianie planu 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;
- 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 zmianą planu:

- 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 zmiany 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. Obszar objęty zmianą planu 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 – obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych obowiązujących w tym zakresie.

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) nakaz wprowadzenia zieleni zróżnicowanej gatunkowo [gatunkami rodzimymi między innymi są: klon zwyczajny, jodła pospolita, cis, jałowiec pospolity], wzdłuż północnej i zachodniej granicy obszaru zmiany planu - zakaz stosowania w nasadzeniach obcych geograficznie oraz inwazyjnych gatunków drzew i krzewów;
- 4) wykluczenie możliwości zanieczyszczenia podłoża gruntowego w trakcie realizacji inwestycji;
- 5) przy realizacji ustaleń zmiany w planie 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 zmiany 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;
- 6) zamknięcie uciążliwości, wynikających z prowadzonej działalności w granicach obszaru zmiany planu;
 - 7) projektowane utwardzone nawierzchnie powinny być tak uszczelnione, aby uniemożliwić bezpośrednio przenikanie zanieczyszczeń do gruntu.
 - 8) zakaz składowania odpadów poprodukcyjnych, a ze względu na skład chemiczny zakłada się ich wykorzystanie jako nawozów rolniczych,
 - 9) eliminacja paliw dla elektrociepłowni, powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm zanieczyszczenia powietrza.

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

- 1) w obrębie obszaru objętego niniejszą zmianą planu występuje stanowisko archeologiczne;
- 2) ustala się strefę VIII ograniczonej ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych, polegającej na prowadzeniu interwencyjnych badań archeologicznych w przypadku podejmowania prac ziemnych w obrębie 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 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. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) od strony drogi powiatowej 1606Z 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 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 zmiany planu;
- 2) ustala się podział obszaru zmiany 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) zakaz podziału, o który 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 zmianą planu ustala się z istniejących dróg publicznych, powiązanych z układem sieci dróg w gminie i w regionie.

2. Powiązania układu komunikacyjnego obszaru objętego zmianą planu z układem zewnętrznym zapewnia droga powiatowa 1606Z [dz. nr 92], przylegająca do obszaru opracowania.

3. Na terenie zmiany planu 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 miejsca postojowego 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 zmiany 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 2m od północnej granicy obszaru zmiany 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, jak na rysunku zmiany planu.

5. Ustalenia w zakresie obsługi inżynierskiej:
- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę ustala się z sieci wodociągowej;
 - b) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, 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 [użyta technologia oraz sposób oczyszczania ścieków uzależniona jest od składu chemicznego ścieków przemysłowych];
 - 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 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,
 - 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 zmianą planu występuje systematyczna sieć drenarska,
 - b) zagospodarowanie terenu nie może naruszać urządzeń melioracji wodnych, występujących w rejonie obszaru zmiany planu i w jej sąsiedztwie;
 - 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - c) źródłem energii cieplnej może być: gaz, wody geotermalne, biomasa [słoma, siano], promieniowanie słoneczne,
 - d) dystrybucja wytworzonego ciepła odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 7) w zakresie elektroenergetyki:
 - a) niezależnie od zaopatrzenia obszaru opracowania w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, źródłem energii elektrycznej może być: gaz, wody geotermalne, biomasa [słoma, siano] oraz 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 - 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, a odpady poprodukcyjne przy spalaniu słomy i siana stanowić będą nawóz dla terenów rolniczych na podstawie odrębnych umów;
- 10) dopuszcza się utrzymanie, remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej;
- 11) na przebiegach infrastruktury technicznej obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i 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 zagospodarowaniu przestrzennym, pobieranej przez Burmistrza przy zbyciu nieruchomości w wysokości 0%, ponieważ nie nastąpił wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszej zmiany w planie.

Rozdział 2

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 14.1. Wyznacza się teren urządzeń elektrociepłowniczych, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **D7a EC** o powierzchni 0,37 ha.

2. Ustala się realizację:

- 1) urządzeń i obiektów elektrociepłowni, której głównym paliwem jest biomasa [siano i słoma]:
 - a) o mocy cieplnej elektrociepłowni - do 6 MWt,
 - b) o mocy elektrycznej elektrociepłowni – do 2,2 MWe;
- 2) wewnętrznej komunikacji i miejsc postojowych
- 3) realizację urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym;
- 4) urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do funkcjonowania planowanej zabudowy.

3. Dopuszcza się montaż zespół urządzeń przekształcających energię promieniowania słonecznego zaliczaną do odnawialnych źródeł energii na energię użytkową.

4. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu - w odległości 10,0m od granicy działki drogowej nr 92 drogi powiatowej nr 1606Z [ul. Ciepłownicza],
- 2) wysokość nowej zabudowy – max. 24,0m,
- 3) wysokość urządzeń technologicznych - max. 45,0m;
- 4) geometria dachu budynku elektrociepłowni:
 - a) dach płaski lub dwuspadowy, dopuszcza się zastosowanie dachu wielopłaszczyznowego,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci od 15⁰ - 35⁰,
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - a) zabudowy – max. 60 % powierzchni terenu elementarnego,

- b) biologicznie czynnej – min. 10 % powierzchni terenu elementarnego.
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) min. 0,2,
 - b) max. 2.

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

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

- 1) na części terenu D7a EC występuje stanowisko archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską;
- 2) obowiązują ustalenia wg §7 ust. 2.

7. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren D7a EC stanowi część działki nr 94/5 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające;
- 2) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

8. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywa się poprzez zjazd z drogi powiatowej 1606Z [ul.Ciepłowniczej], dopuszcza się również obsługę komunikacyjną poprzez teren oznaczony symbolem D7b C oraz teren działki nr 93/2 [obręb nr 3 m.Pyrzyce], przylegającej do terenu zmiany planu;
- 2) należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla samochodów w ilości pokrywającej potrzeby - według wskaźnika podanego w § 11 ust. 3 niniejszej uchwały;

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

§ 15.1. Wyznacza się teren urządzeń ciepłowniczych - teren istniejącej Geotermii, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **D7b C** o powierzchni 1,82 ha;

2. Na terenie D7b C:

- 1) ustala się realizację:
 - a) urządzeń - obiektów wykorzystujących wody geotermalne do celów produkcji ciepła i do celów zdrowotnych;
 - b) urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym,
 - c) zbiornika solankowego,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej do funkcjonowania planowanej zabudowy,
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację obiektów małej architektury,
 - b) montaż zespół urządzeń przekształcających energię promieniowania słonecznego zaliczaną do odnawialnych źródeł energii na energię użytkową.

3. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy:

- 1) linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem zmiany planu:
 - a) nieprzekraczalna - w odległości 20,0m od wschodniej linii rozgraniczającej teren D7b C [od strony drogi powiatowej (ul. Ciepłownicza)],
 - b) nieprzekraczalna - w odległości 10,0m od granicy między działkami nr 74/3 i nr 94/6 oraz nr 74/4 i nr 94/6,
 - c) nieprzekraczalna - w odległości 5,0m od granicy między działkami nr 94/1 i nr 94/6,

- 2) wysokość nowej zabudowy – max. 24,0m,
- 3) wysokość urządzeń technologicznych - max. 35,0m;
- 4) geometria dachu budynku:
 - a) dach dwuspadowy, dopuszcza się zastosowanie dachu wielopłaszczyznowego,
 - b) kąt nachylenia głównych połaci od 15^o - 35^o,
- 5) wskaźnik powierzchni:
 - c) zabudowy – max. 40 % powierzchni terenu elementarnego,
 - c) biologicznie czynnej – min. 40 % powierzchni terenu elementarnego.
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) min. 0,2
 - b) max. 1.

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 D7b C występuje stanowisko archeologiczne, objęte ochroną konserwatorską,
- 2) obowiązują ustalenia wg §7 ust. 2.

6. Ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) teren D7b C stanowi działkę nr 94/6 oraz część działki nr 94/4 - teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające,
- 2) po wydzieleniu zgodnie z linia rozgraniczającymi obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

7. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywa się poprzez istniejący zjazd z drogi powiatowej 1606Z [ul.Ciepłowniczej],
- 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.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny przeznaczone na poszerzenie drogi powiatowej 1606Z – klasy zbiorczej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami:

- 1) **01a KD.Zp** o powierzchni 0,01 ha,
- 2) **01b KD.Zp** o powierzchni 0,005 ha.

2. Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenu - szerokość w liniach rozgraniczających zmienna - zgodnie z rysunkiem zmiany planu [pas drogi powiatowej zostaje poszerzony do szerokości 20m zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie].

3. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - obowiązują ustalenia wg §8.

4. Ustalenia dotyczące zasad podziału nieruchomości:

- 1) teren **01a KD.Zp** stanowi część działki nr: 94/5 – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające,

- 2) teren **016 KD.Zp** stanowi część działki nr: 94/4 – teren wymaga wydzielenia w granicach wyznaczonych przez linie rozgraniczające,
- 3) po wydzieleniu obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej – dopuszcza się możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

USTALENIA KOŃCOWE

§ 17. Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu 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].

§ 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