

Uchwała Nr LIII/496/14
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia 20 lutego 2014 r.

w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego 9 miasta Pyrzyce

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r poz. 594, poz. 645, poz. 1318) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz.1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238) Rada Miejska w Pyrzycach uchwała co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1. Po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pyrzyce, uchwała się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr XXV/293/2000 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dn. 30.11.2000r. w sprawie zmian planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pyrzyce dotyczących terenów miasta Pyrzyce oraz miejscowości Brzezin i Krzemlin (Dz. Urzęd. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 3, poz. 21), dla obszaru obejmującego działkę 344/2 w obrębie geodezyjnym 9 miasta Pyrzyce, zgodnie z Uchwałą Nr LXXI/602/10 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 10 listopada 2010r. o przystąpieniu do sporządzenia zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu geodezyjnego 9 miasta Pyrzyce.

§ 2. 1. Obszar zmiany planu obejmuje działkę 344/2 w obrębie geodezyjnym 9 miasta Pyrzyce o powierzchni 0,2490 ha.

2. Ilekroć w uchwale mowa jest o „planie”, rozumie się przez to wymienioną w § 1 zmianę.

§ 3.1. Treść uchwały, zwana dalej „tekstem planu”, składa się z następujących działów i rozdziałów:

- 1) Rozdział I – Przepisy ogólne;
- 2) Rozdział II – Ustalenia szczegółowe dla terenu
- 3) Rozdział III – Przepisy końcowe.

2. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna stanowiąca załącznik do uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu”, w skali 1:1000.
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 4. Użyte w uchwale pojęcia oznaczają:

- 1) „teren” – oznaczony symbolem cyfrowym i literowym fragment obszaru objętego planem, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, dla którego w planie określono przeznaczenie i zasady zagospodarowania;
- 2) „nieprzekraczalna linia zabudowy” – linia, wyznaczająca granicę obszaru, wewnątrz którego winien zawierać się cały obrys budynku poprowadzony po powierzchni zewnętrznych ścian budynku. Do powierzchni zewnętrznej ściany budynku nie zalicza się: ganków, wiatrołapów, schodów i pochylni wejściowych do budynku, wykuszy, balkonów i innych podobnych elementów bryły budynku;
- 3) „obowiązująca linia zabudowy” - linia, wzdłuż której obowiązuje lokalizacja zewnętrznej ściany budynku.
- 4) „powierzchnia zabudowy” – suma powierzchni zabudowy budynków i tymczasowych obiektów budowlanych o terminie lokalizacji powyżej 120 dni, zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 5) „wysokość zabudowy” - wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 6) „nośnik reklamowy” – nośnik informacji wizualnej wykorzystywany w celach reklamowych lub ogłoszeniowych, w postaci tablicy, urządzenia, elementu obiektu budowlanego lub samodzielnej budowli, nie będący znakiem lub urządzeniem sygnalizacyjnym w rozumieniu przepisów o drogach publicznych i o ruchu drogowym oraz przepisów o żegludze, ani tablicą informacyjną służącą celom niekomercyjnym.

§ 5. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne oraz literowe terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla terenu objętego miejscowym planem określono następujące przeznaczenie oznaczone symbolami literowymi U, MW- teren zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gdzie dopuszcza się następujące przeznaczenia uzupełniające:

- 1) zieleń;
- 2) urządzenia i obiekty towarzyszące w tym sieci infrastruktury technicznej, mała architektura;
- 3) parkingi, garaże i komunikacja wewnętrzna;
- 4) budynki gospodarcze.

2. Stosunek powierzchni mieszkaniowej do powierzchni usług nie powinien przekraczać 30%.

3. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe, niewymienione w katalogu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz umieszczania na elewacjach budynków od strony ulic nośników reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 2) rozwiązania architektoniczne na obszarze planu powinny charakteryzować się szczególną dbałością o walory estetyczne projektowanych obiektów budowlanych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji funkcji;
- 2) ze względu na położenie w zasięgu leja depresji eksploatacyjnej ujęcia wody w wyniku potrzeby ochrony wód podziemnych, zakaz wykonywania studni w terenie;
- 3) tereny wyznaczone na rysunku planu, przeznaczone pod funkcję usługową oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – mieszkalną wskazuje się jako przyporządkowane terenom „pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w odległości ok. 250 m poza murami miejskimi, okalającymi Stare Miasto wpisane do rejestru zabytków;
- 2) nową zabudowę zlokalizowaną wzdłuż drogi publicznej i stanowiącą uzupełnienie istniejącego układu ruralistycznego należy lokalizować pod zgodnie z linią zabudowy i kształtować w nawiązaniu do sąsiednich tradycyjnych form zabudowy;
- 3) wykończenie elewacji budynków lokalizowanych na terenach przeznaczonych do zabudowy winno spełniać warunki:
 - a) materiały użyte do licowania elewacji: pochodzenia naturalnego lub wiernie imitujące naturalne;
 - b) kolorystyka: stonowana, pastelowa lub wynikająca z zastosowania wyżej wymienionych materiałów – wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kojarzących się z materiałami syntetycznymi,
 - c) poza niewielkimi detalami architektonicznymi i niewielkimi elementami konstrukcyjnymi, wyklucza się stosowanie do licowania elewacji tworzyw sztucznych.

§ 10. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni terenu;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 30% powierzchni terenu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków na granicy działki od strony zachodniej;
- 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych - 3 oraz kolejna w poddaszu;
- 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych - 1kondygnacja, max 6m;
- 8) maksymalna wysokość zabudowy 14 m;
- 9) dla funkcji głównej dachy strome, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia 22° - 40°;
- 10) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie;
- 11) przykrycie dachów stromych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy budowy systemów komunikacji:

- 1) dojazd do terenu od strony ul. Jana Pawła II znajdującej się poza granicą opracowywanego planu;
- 2) wymaga się organizacji miejsc postojowych na terenie własnym inwestora, przyjmując minimalny wskaźnik 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej usług, w formie parkingów wbudowanych lub terenowych otwartych oraz 1 miejsce parkingowe na 1 mieszkanie.

§ 12. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych do istniejącego systemu kanalizacji deszczowej;
- 4) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia.
 - b) dopuszcza się lokalizację nowych elektroenergetycznych sieci i stacji transformatorowej na terenie (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenie tych terenów) w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) indywidualne sposoby zaopatrzenia w ciepło, zaleca się stosowanie paliw ekologicznych;
 - b) wykorzystanie lokalnych źródeł ciepła: gazu, energii elektrycznej, paliw płynnych (oleju lekkiego) oraz odnawialnych źródeł energii;
 - c) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.
- 7) unieszkodliwianie odpadów stałych: wywóz na wysypisko odpadów za pośrednictwem koncesjonowanych przedsiębiorstw; zgodnie z przepisami szczególnymi i gminnymi;
- 8) W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:
 - a) przyłączenie do telefonicznej sieci miejscowej;
 - b) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 9) dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w sposób nie ograniczający podstawowego przeznaczenia terenu) w uzgodnieniu z właścicielami i zarządzającymi tymi sieciami i urządzeniami.

§ 13. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 16 m,
- 2) minimalna powierzchnia - 800 m²,
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 80-90°.

2. W granicach planu nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie ma terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym:

- 1) terenów górniczych;
- 2) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 15. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 5 %.

DZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16 Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pyrzyc.

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

Przewodniczący Rady

Ryszard Grzesiak

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia 20 lutego 2014 r.

w sprawie sposobu realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) oraz w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 9 w Pyrzycach, Rada Miejska w Pyrzycach ustala, co następuje:

1. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury, stanowiące zadania własne gminy.
2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - a) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - b) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - c) inwestycje mogą być realizowane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.
3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:
 - 1) wydatki z budżetu gminy;
 - 2) ze środków zewnętrznych, poprzez współfinansowanie, w zakresie dostępnych środków pomocowych lub dotacji,
 - 3) z kredytów bankowych lub udzielanych przez fundusze,
 - 4) udziałów inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień.
4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu miejscowego, niebędące zadaniami własnymi gminy, będą finansowane ze środków własnych właściwych operatorów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Przewodniczący Rady

Ryszard Grzesiak

ZAŁĄCZNIK Nr 3
do Uchwały Nr LIII/496/14
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia 20 lutego 2014 r.

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Pyrzycach
z dnia 20 lutego 2014 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obrębu 9 w Pyrzycach

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w terminie określonym w ogłoszeniu nie wpłynęły żadne uwagi.

Przewodniczący Rady
Ryszard Grzesiak