

UCHWAŁA NR XIV/118/2012
RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH
z dnia 14 czerwca 2012 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyzdry.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 i 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 4 ust. 1 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą Nr V/37/2011 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 30.03.2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyzdry, Rada Miejska w Pyzdrach uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy Ogólne

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyzdry, przyjętego uchwałą Nr XIII/60/07 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 23 listopada 2007 r., zmienionego uchwałą Nr VI/52/2011 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 30 czerwca 2011 r., po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pyzdry, przyjętego uchwałą Nr VI/51/2011 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 30.06.2011, zmienionego uchwałą Nr XIV/117/2012 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 14 czerwca 2012 r. zwanego dalej „planem”.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) rysunek planu, sporządzony w skali 1: 500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Plan obowiązuje w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2

Ileokroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°;
- 2) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.);
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować ścianę zewnętrzną budynku. W 50% długości ściany frontowej budynku dopuszcza się równoległe wysunięcie w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy takich elementów jak: wykusze, balkony, tarasy, galerie, loggie, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy - na odległość nie większą niż 1,5 m oraz okapy, gzymsy - na odległość nie większą niż 0,8 m;
- 4) „powierzchni całkowitej zabudowy” - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, mierzoną po obrysie ich ścian zewnętrznych, z wyłączeniem takich elementów jak: schody, rampy, tarasy, balkony;
- 5) „reklamie” – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia będące nośnikami informacji lub promocji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będące szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach drogowych;
- 6) „szyldzie” – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) „tablicy informacyjnej” – należy przez to rozumieć element systemu informacji lokalnej, informacji turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;

- 8) „terenie” – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 9) „uchwale” – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pyzdrach;
- 10) „usługach nieuciążliwych” – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział II

Ustalenia szczegółowe

§ 3

Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym.

§ 4

Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem nieuciążliwych usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**;
- 2) teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/P**.

§ 5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi w planie;

- b) stosowanie dachówki ceramicznej lub materiałów dachówkopodobnych do pokrycia dachów budynków, w odcieniach czerwieni, brązu i grafitu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. d;
- 2) dopuszcza się:
- a) umieszczanie szyldów, o powierzchni nie większej niż 2,0 m², wyłącznie na elewacjach budynków lub na ogrodzeniach, z zastrzeżeniem § 10 pkt 2 lit. h;
 - b) lokalizację tablic informacyjnych, o powierzchni nie większej niż 1,0 m² i wysokości nie większej niż 3,0 m;
 - c) lokalizację obiektów małej architektury;
 - d) stosowanie dowolnych materiałów do pokrycia dachów płaskich;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji reklam;
 - b) lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej z wyłączeniem sieci telekomunikacyjnych;
 - c) lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie budynków i budowli, wznoszonych wyłącznie na czas budowy;
 - d) lokalizacji na terenie MN/U ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych lub pełnych murów;
 - e) stosowania na terenie MN/U materiałów z blachy i z PCV (typu „siding”) jako elementów elewacyjnych, przy czym dopuszcza się wykorzystanie tych materiałów wyłącznie do tworzenia detali architektonicznych, okien lub rynien.

§ 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
- a) segregację, gromadzenie i dalsze zagospodarowanie odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta i Gminy Pызdry oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) obowiązek przebudowy urządzeń drenarskich na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci drenarskiej w przypadku wystąpienia kolizji tych urządzeń z lokalizowanymi obiektami budowlanymi;
 - c) zagospodarowanie nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami odrębnymi;

- d) zachowanie, poprzez stosowanie dostępnych środków technicznych i technologicznych, określonych przepisami odrębnymi, dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenu MN/U, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
 - e) stosowanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, takich jak: gaz ziemny, energia elektryczna, olej opałowy lekki, paliwa odnawialne;
 - f) zachowanie odpowiednich poziomów pól elektromagnetycznych wokół linii elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
- a) realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej na terenie MN/U;
 - b) lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości drogi wojewódzkiej (ul. Wrzesińskiej), określonej w przepisach odrębnych, wyłącznie pod warunkiem zastosowania przez inwestorów środków technicznych zmniejszających te uciążliwości do poziomu określonego w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem dopuszczonych w planie na terenie U/P lub dopuszczonych przepisami odrębnymi.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ze względu na położenie obszaru objętego planem poza wpisaną do rejestru zabytków strefą ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Pyzdr oraz poza strefą ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego.

§ 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.

§ 9

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce maksymalnie jednego budynku mieszkalnego albo mieszkalno - usługowego albo usługowego z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe i jednego garażu albo budynku gospodarczo – garażowego;
- b) powierzchnię użytkową funkcji usługowych nie większą niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalno - usługowego;
- c) sytuowanie budynków jako wolnostojących lub bliźniaczych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
- d) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 1% i nie więcej niż 40%;
- e) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy budynku usługowego na działce - nie większą niż 50% dopuszczalnej powierzchni całkowitej zabudowy działki określonej w pkt d;
- f) powierzchnię całkowitej zabudowy garażu albo budynku gospodarczo – garażowego – nie więcej niż 60 m²;
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki;
- h) wysokość zabudowy nie większą niż:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: 12 m,
 - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: 3,5 m w przypadku dachu płaskiego albo 6 m w przypadku dachu stromego;
- i) geometrię dachów:
 - dla budynków mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych: strome – dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
 - dla garaży i budynków gospodarczo – garażowych: dowolne;
- j) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- k) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez drogi wewnętrzne w ramach terenu, przy czym obsługę z drogi wojewódzkiej nr 442 należy realizować poprzez istniejące zjazdy;

- l) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych, wliczając w to miejsca w garażu albo budynku gospodarczo – garażowym oraz dodatkowo co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług;
- 2) dopuszcza się:
- a) sytuowanie garaży i budynków gospodarczo – garażowych jako dobudowanych do budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych i usługowych lub wbudowanych w bryły tych budynków;
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - c) prowadzenie infrastruktury technicznej;
 - d) lokalizację dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do działek, w ramach terenu;
 - e) realizację kondygnacji podziemnej w budynkach mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych, pod warunkiem przeprowadzenia odpowiednich badań geotechnicznych;
 - f) rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad wymienionych w pkt 1 lit. d, f, g, h, j, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;

§ 10

W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/P**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację zabudowy usługowej;
 - b) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni działki – nie mniej niż 1% i nie więcej niż 50%;
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki;
 - d) wysokość zabudowy kubaturowej nie większą niż 12 m;
 - e) dowolną geometrię dachów;
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

- g) obsługę komunikacyjną działek bezpośrednio z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez drogi wewnętrzne w ramach terenu;
 - h) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 1 miejsca postojowego na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsca postojowe na każdych 3 zatrudnionych, w tym co najmniej jednego miejsca postojowego przystosowanego dla potrzeb osób niepełnosprawnych;
 - i) lokalizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 3 m wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem MN/U;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, o łącznej powierzchni całkowitej zabudowy nie przekraczającej 50% dopuszczalnej powierzchni całkowitej zabudowy działki określonej w pkt 1 lit. b, z zachowaniem parametrów wyznaczonych w pkt 1 lit. c-f;
 - b) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;
 - c) prowadzenie infrastruktury technicznej;
 - d) lokalizację dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do działek, w ramach terenu;
 - e) realizację kondygnacji podziemnej, pod warunkiem przeprowadzenia odpowiednich badań geotechnicznych;
 - f) rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad wymienionych w pkt 1 lit. b – f;
 - g) lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - h) lokalizację szyldów:
 - wolnostojących, o powierzchni nie większej niż 3 m² i wysokości górnej krawędzi nie większej niż 6 m;
 - na budynkach, o powierzchni szyldu nie przekraczającej 10% powierzchni każdej elewacji.

§ 11

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych,

a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich nie występowanie na obszarze objętym planem.

§ 12

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń, ze względu na brak obszarów wymagających przeprowadzenia takiej procedury w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

§ 13

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej na trasach podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz w pasie:
 - a) 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV;
 - b) 5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) nakaz zapewnienia miejsc postojowych, zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
 - b) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z możliwością ich modernizacji i rozbudowy;
 - c) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;

- d) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych jako kablowych;
 - e) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub poprzez panele słoneczne;
 - f) zaopatrzenie w wodę pitną z sieci wodociągowej;
 - g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
 - h) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub indywidualnych zbiorników;
 - i) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c;
- 2) dopuszcza się:
- a) zmianę lokalizacji istniejących zjazdów z drogi wojewódzkiej nr 442, przyległej do obszaru planu, pod warunkiem likwidacji lokalizacji dotychczasowych;
 - b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników;
 - c) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej odprowadzanie wód opadowych i roztopowych stosując rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez gestorów tych sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - e) przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w przypadku wystąpienia kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach określonych przez właściwych gestorów;
- 3) zakazuje się:
- a) lokalizacji nowych, bezpośrednich zjazdów na drogę wojewódzką nr 442, przyległą do obszaru planu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a;
 - b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 15

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu.

Rozdział III
Przepisy Końcowe

§ 16

Ustala się stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pyzdr.

§ 18

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
/-/Elżbieta Kłossowska