

UCHWAŁA NR XVIII/158/ 2012
RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH
z dnia 26 listopada 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1001/3, 1001/4 i 1002/5 w ewidencji gruntów położonych w obrębie geodezyjnym 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 (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) Rada Miejska w Pyzdrach uchwała, co następuje.

Rozdział 1.
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. oraz uchwałą Nr XIV/118/2012 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 14 czerwca 2012 r., zwanego dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyzdry.

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.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci 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 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 3. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące ustalenia jako obowiązujące:

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

§ 4. W zakresie przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną 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:
 - 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;
 - 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 od strony dróg publicznych ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych lub pełnych murów;
 - e) stosowania 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) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w Pызdrskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz w Nadwarciańskim Parku Krajobrazowym;

2) dopuszcza się:

- a) realizację maksymalnie jednej kondygnacji podziemnej;
 - b) lokalizację obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi w zasięgu uciążliwości drogi wojewódzkiej nr 442, określonej w przepisach odrębnych, pod warunkiem zastosowania 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 przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) obowiązek uzgadniania z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich prac budowlanych prowadzonych na terenie strefy układu urbanistycznego miasta, wpisanej do rejestru zabytków pod numerem 795/Wlkp/A decyzją z dnia 28 maja 2010 r., w skład której wchodzi obszar objęty planem;
- 2) dla nowej zabudowy nakaz nawiązania wysokością, gabarytami, sposobem kształtowania bryły oraz użytymi materiałami do istniejącej zabytkowej zabudowy;
- 3) dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego - obowiązek prowadzenia badań archeologicznych przy realizacji inwestycji związanych z zabudową i zagospodarowaniem obszaru objętego planem. Pozwolenie na badania archeologiczne inwestor winien uzyskać przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 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 w zakresie dotyczącym obszaru objętego planem.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U:

1) ustala się:

- a) lokalizację na działce budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych lub usługowych z przeznaczeniem na usługi nieuciążliwe;
- b) powierzchnię użytkową funkcji usługowych nie większą niż 50% powierzchni użytkowej

budynku mieszkalno - usługowego;

c) sytuowanie budynków mieszkalnych jako wolnostojących lub bliźniaczych;

d) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – 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) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki;

g) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych - nie większą niż 10 m;

- dla budynków usługowych - nie większą niż 7 m w przypadku dachu płaskiego albo 10 m w przypadku dachów innych niż płaskie;

h) geometrię dachów:

- dla budynków mieszkalnych i mieszkalno – usługowych: strome – dwuspadowe lub wielospadowe (za wyjątkiem kopertowych), o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;

- dla budynków usługowych: dowolne;

i) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, zastrzeżeniem pkt 2 lit. h);

j) obsługę komunikacyjną terenu bezpośrednio z dróg przyległych do obszaru planu lub poprzez drogi wewnętrzne w ramach terenu, przy czym obsługę z drogi wojewódzkiej nr 442 należy realizować wyłącznie poprzez istniejący zjazd;

k) zapewnienie, w granicach działki, co najmniej 2 miejsc postojowych na 1 budynek mieszkalny, 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) lokalizację garaży i budynków gospodarczo – garażowych o dowolnej geometrii dachów i wysokości do 3,5 m w przypadku dachu płaskiego albo do 6 m w przypadku dachów innych niż płaskie;

b) lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granic sąsiednich działek budowlanych lub bezpośrednio przy tych granicach;

c) lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenu;

d) prowadzenie infrastruktury technicznej;

e) lokalizację dróg wewnętrznych, stanowiących dojazdy do działek, w ramach terenu;

f) realizację kondygnacji podziemnej w budynkach mieszkalnych, mieszkalno – usługowych i usługowych, pod warunkiem przeprowadzenia odpowiednich badań geotechnicznych;

g) rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków, z zachowaniem zasad wymienionych w pkt 1 lit. d, f, g, h, i, oraz w pkt 2 lit. a, przy czym geometria dachów rozbudowywanych lub nadbudowywanych części tych budynków może stanowić kontynuację geometrii dachów części istniejących;

h) sytuowanie urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych, przed wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – należy uwzględnić zasady i uwarunkowania wymienione w § 6 pkt 1 lit. g oraz § 7.

§ 11. 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.

§ 12. 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 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV;

2) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej i urządzeń melioracji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 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;

2) dopuszcza się:

a) przebudowę istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 442, przyległej do obszaru planu, na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą tej drogi;

b) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników;

c) budowę nowych sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez gestorów tych sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

d) 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;

b) lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 14. 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 3.

Przepisy Końcowe

§ 15. 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 %.

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pyzdr.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
/-/Elżbieta Kłossowska

Uzasadnienie

1. Sporządzenie i uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyzdry, ma na celu stworzenie podstaw do racjonalnego i konsekwentnego gospodarowania przestrzenią tej części miasta Pyzdry, określenie zasad i parametrów kształtowania zabudowy, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
2. Prace dotyczące zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyzdry, prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Pyzdrach XI/101/2012 z dnia 15 lutego 2012 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
3. Burmistrz Pyzdr zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Miejskiej w Pyzdrach projekt uchwały wraz z niezbędnymi załącznikami.
4. Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Pyzdrach stwierdziła zgodność przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyzdry.
5. Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyzdry z zastosowaniem procedury przewidzianej ww. ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego terenu.

Burmistrz Pyzdr
/-/Krzysztof Strużyński