796

UCHWAŁA Nr XXXI/264/06 RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH

z dnia 19 października 2006 r.

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ciemierów"

Działając na podstawie art. 18. ust. 2 pkt 5 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 3 ust. 1 i art. 20 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Pyzdrach:

1. po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Pyzdry przyjętego Uchwała Nr XXVII/239/06 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 29 marca 2006 roku,
2. po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu,
3. po rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,

uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Ciemierów, zwany w dalszej części uchwały planem.

§1. 1. Plan obejmuje teren o powierzchni 8,4270 ha położony w granicach administracyjnych sołectwa Ciemierów, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Integralną część uchwały stanowią:

1) tekst planu - treść niniejszej uchwały,
2) rysunek planu w skali 1:1000, obejmujący obszar, o którym mowa w §1 ust. 1 - załącznik nr 1 do planu,
3) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pyzdry - załącznik nr 2 do planu,
4) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 3 do planu,
5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy - załącznik nr 4 do niniejszego planu.

§2. 1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) oznaczenia literowe i kolorystyczne określające przeznaczenie terenu, zgodnie z legendą zamieszczoną na załączniku nr 1,
4) nieprzekraczalna linia zabudowy,
5) projektowane granice działek,
6) przyrodnicze obszary chronione,
7) strefa ograniczonego użytkowania.

2. Następujące oznaczenia graficzne są informacyjnymi ustaleniami planu:

1) łącznik ekologiczny,
2) linia elektroenergetyczna 15 kV.

§3. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

1. planie - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miejskiej w Pyzdrach, 1 obejmującą ustalenia wymienione w tekście niniejszej uchwały oraz ustalenia określone w załączniku nr 1 oraz rozstrzygnięcia zawarte w załącznikach od nr 2 do nr 3,
2. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
3. rysunku planu - należy przez to rozumieć załącznik graficzny nr 1. w skali 1:1.000 stanowiący integralną cześć niniejszej uchwały,
4. terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
5. linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć ściśle określoną linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnych kategoriach przeznaczenia,
6. nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu w tym również w kierunku linii rozgraniczającej teren ulicy lub drogi. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale architektoniczne,
7. dopuszczalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni przyziemi wszystkich budynków na określonej działce lub terenie podaną w metrach kwadratowych powierzchni i w udziale procentowym w stosunku do ogólnej powierzchni działki lub terenu,
8. usługach publicznych - należy przez to rozumieć inwestycje celu publicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi typu: administracja publiczna, nauka i oświata, sport (z wyjątkiem wyczynowego) i rekreacja, zdrowie i opieka

społeczna, kultura, cmentarze, obiekty sakralne, obiekty służące porządkowi publicznemu i bezpieczeństwu, ochronie przeciwpożarowej i inne usługi nie komercyjne,

9. usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć wszystkie usługi służące zaspokojeniu potrzeb ludności, również podstawowe, finansowane ze środków niepublicznych, nastawione na zysk, z wyjątkiem usług handlowych realizowanych w obiektach handlowych o pow. sprzedażowej powyżej 2.000 m^2. Należą tu głównie usługi handlu, gastronomii, rzemiosła, obiekty turystyczne, zamknięte urządzenia sportowe, urządzenia obsługi ludności, w tym prywatne: gabinety lekarskie, przedszkola, szkoły, galerie sztuki, kancelarie prawnicze, pracownie projektowe,
10. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania działki lub terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, który przeważa lub powinien przeważać na określonej działce lub w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego i towarzyszącego, związanymi bezpośrednio z funkcja terenu,
11. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć planowany rodzaj użytkowania działki lub terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, inny niż, podstawowe przeznaczenie terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje oraz nie koliduje z innym przeznaczeniem dopuszczalnym, zrealizowanym na określonej działce lub terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi. Przeznaczenie uzupełniające nie może dominować na danej działce lub danym terenie i lokalizowane jest na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
12. łączniku ekologicznym - należy przez to rozumieć teren stanowiący przyrodniczy korytarz powiązań fauny i flory,
13. przyrodniczych obszarach chronionych - należy przez to rozumieć obszary objęte prawną ochroną na podstawie przepisów odrębnych,
14. terenach dróg publicznych - należy przez to rozumieć wszelkie przestrzenie publiczne wykorzystywane na cele komunikacji, których właścicielem jest podmiot samorządu lub administracji specjalnej,
15. dokumentacjach technicznych lub programowych sieci uzbrojenia terenu - należy przez to rozumieć opracowanie projektowe istniejące lub przyszłe, których rozwiązania będą stanowiły uściślenia zasad realizacji niniejszego planu w zakresie branżowym i problemowym, w skali nie objętej niniejszą uchwałą i nie kolidujące z nią,
16. strefie ograniczonego użytkowania od infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć strefę, w której zabrania się wznoszenia budynków, urządzania stałych, i składów i magazynów, sadzenia drzew oraz podejmowania jakichkolwiek działalności mogących zagrozić trwałości urządzeń technicznych podczas ich eksploatacji.

§4. Ustala się, że wszelkie wtórne podziały działek ewidencyjnych znajdujących się w granicach zatwierdzenia planu, które nastąpiły w trakcie sporządzenia planu lub nastąpią w trakcie jego realizacji (w tym zmiana ich numerów ewidencyjnych), nie powodują zmiany bądź utraty ważności któregokolwiek z przepisów uchwały.

§5. 1. Dla terenu objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczone symbolem RM,
2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy usług komercyjnych, oznaczone symbolem RM/UK,
3) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy przemysłowej, składów i magazynów, oznaczone symbolem RM/P,
4) tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczone symbolem ZP/U,
5) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP,
6) tereny usług publicznych, oznaczone symbolem UP,
7) tereny usług komercyjnych, oznaczone symbolem UK,
8) lasy oznaczone symbolem ZL,
9) tereny rolnicze oznaczone symbolem R,
10) tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolem WS,
11) tereny powiatowych dróg publicznych oznaczone symbolem KDp,
12) tereny gminnych dróg publicznych oznaczone symbolem KDg,
13) tereny pozostałych dróg publicznych oznaczone symbolem KD.

2. Na terenie objętym planem, odstępuje się od wyznaczenia terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m^2.

§6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych wyłącznie na działkach posiadających dostęp do drogi publicznej.
2. Na całym obszarze objętym planem, ustala się nakaz realizacji zabudowy wolnostojącej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się stosowanie ogrodzeń z siatki lub z drewna na słupkach i żywopłotów.
4. Zakazuje się realizacji ogrodzeń z litego muru lub z prefabrykatów betonowych.
5. Projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenie wsi. Należy stosować lokalne detale, konwencjonalną kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe - jasne kolory tynków, pokrycia dachów w gamie kolorów od brunatnego poprzez ceglasty do czerwonego, znaczący udział drewna i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeń.

6. Elementy małej architektury i nawierzchnie utwardzone należy realizować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów, w sposób spójny z architekturą obiektów podstawowych.

§7. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego:

1. Na całości obszaru objętego ustaleniami planu, zgodnie z rysunkiem planu funkcjonują zasady i ograniczenia wynikające z położenia na terenie Pyzdrskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (na mocy Uchwały nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 sierpnia 1986 r),
2. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się nakaz przestrzegania dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla całego obszaru objętego planem.
3. Dla obszaru objętego planem wprowadza się następujące ograniczenia:
   1) na terenie łącznika ekologicznego zakazuje się realizacji obiektów budowlanych oraz utwardzania i uszczelniania powierzchni działki,
   2) zakazuje się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
   3) zakazuje się niszczenia gleby,
   4) zakazuje się prowadzenia działalności, która w istotny sposób wpłynęłaby na, zmianę istniejącego krajobrazu i mogłaby spowodować znaczną degradacje środowiska przyrodniczego,
   5) dopuszcza się zabezpieczanie istniejących i wykonywanie nowych przegród biologicznych w celu ochrony wód przed spływem substancji chemicznych z pól uprawnych,
   6) zakazuje się zmiany stosunków wodnych,
   7) przy realizacji każdej inwestycji ustala się nakaz stosowania „najlepszej dostępnej techniki" w rozumieniu art. 3 ust. 10 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2001 r., Nr 62, poz. 627 ze zmianami).

§8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Dla terenu objętego planem ustala się nakaz uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
   1) prac ziemnych dla terenów, na których znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu, lub na których podczas prac ziemnych rozpoznano zabytki archeologiczne.
   2) przebudowy, remontów i rozbudowy obiektów wpisanych do ewidencji konserwatorskiej, w tym zmiany pokryć dachowych, wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz malowanie elewacji.

§9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej:

1. Dopuszcza się lokalizację reklam i wolnostojących obiektów małej architektury przy j drogach publicznych w sposób nie naruszający zasad bezpieczeństwa.
2. Zakazuje się umieszczanie reklam, o których mowa w ust. 1 na obiektach zabytkowych, obiektach kultu religijnego i obiektach małej architektury sakralnej.
3. Nakazuje się urządzenie przestrzeni publicznej w sposób zapewniający odpowiednią estetykę i funkcjonalność, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

§10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg powiatowych w odległości 8,0 m, licząc od linii rozgraniczającej pas drogowy.
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg gminnych oraz pozostałych dróg publicznych w odległości 6,0 m, licząc od linii rozgraniczającej pas drogowy.
3. W przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy od krawędzi jezdni, bez prawa jej przekraczania. W przypadku realizacji nowych obiektów, należy stosować nieprzekraczalną linię, zabudowy, o której mowa w ust 1.
4. Zakazuje się lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi w strefie ograniczonego użytkowania.
5. Dla terenów RM:
   1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy kubaturowej,
   2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych i towarzyszących działalności rolniczej budynków gospodarczych, magazynów, garaży i wiat na sprzęt rolniczy,
   3) zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej niezwiązanej z produkcją rolną,
   4) dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 2.000 m^2,
   5) ustala się nakaz zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,
   6) ustala się dopuszczalną maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m, i maksymalną liczbę kondygnacji na 3, w tym poddasze użytkowe,
   7) dopuszcza się stosowanie dachów stromych, dwu lub wielospadowych o nachyleniu 20° - 45°, krytych dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
   8) ustala się nakaz ustawienia kalenic równoległe w stosunku do osi drogi publicznej,
   9) dopuszcza się sytuowanie garaży jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynku mieszkalnego,

10) dopuszcza się realizację garaży w granicy działki, pod warunkiem przybudowania do garażu realizowanego na działce sąsiedniej,

11) dopuszcza się realizację garaży z dachami płaskimi,

12) ustala się dopuszczalną maksymalną wysokość garaży na 5,5 m,

13) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych na 12,0 m,

14) dopuszcza się lokalizację dowolnej liczby budynków gospodarczych, o ile powierzchnia wszystkich obiektów budowlanych na działce zachowuje wielkości określone w pkt 4 i 5,

15) dopuszcza się możliwość realizacji wiat garażowych,

16) powierzchni wiat, o których mowa w pkt 15 nie wlicza się w powierzchnię obiektów budowlanych, o ile teren pod wiatą pozostaje biologicznie czynny,

17) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego,

18) w przypadku, o którym mowa w pkt 17, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jeżeli budynek pierwotny taki posiadał, pod warunkiem zachowania wszystkich pozostałych ustaleń oraz parametrów określonych w planie.

6. Dla terenów RM/UK:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy kubaturowej,

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych i towarzyszących działalności rolniczej budynków gospodarczych, magazynów, garaży i wiat na sprzęt rolniczy,

3) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające realizację obiektów przeznaczonych dla prowadzenia komercyjnej działalności usługowej,

4) dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 2.500 m^2,

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20% powierzchni działki,

6) ustala się dopuszczalną maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m, i maksymalną liczbę kondygnacji na 3, w tym poddasze użytkowe,

7) dopuszcza się stosowanie dachów stronnych, dwu lub wielospadowych o nachyleniu 20° - 45°, krytych dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,

8) ustala się nakaz ustawienia kalenic równoległe w stosunku do osi drogi publicznej,

9) dopuszcza się sytuowanie garaży jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynku mieszkalnego,

10) dopuszcza się realizację garaży w granicy działki, pod warunkiem przybudowania do garażu realizowanego na działce sąsiedniej,

11) dopuszcza się realizację garaży z dachami płaskimi,

12) ustala się maksymalną wysokość garaży na 5,5 m,

13) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i usługowych na 12,0 m,

14) dopuszcza się lokalizację dowolnej liczby budynków gospodarczych i usługowych, o ile powierzchnia wszystkich obiektów budowlanych na działce zachowuje wielkości określone w pkt 4 i 5,

15) dopuszcza się możliwość realizacji wiat garażowych,

16) powierzchni wiat, o których mowa w pkt 15 nie wlicza się w powierzchnię obiektów budowlanych, o ile teren pod wiatą pozostaje biologicznie czynny,

17) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego,

18) w przypadku, o którym mowa w pkt 17, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jeżeli budynek pierwotny taki posiadał, pod warunkiem zachowania wszystkich pozostałych ustaleń oraz parametrów określonych w planie.

7. Dla terenów RM/P:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy kubaturowej,

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych i towarzyszących działalności rolniczej budynków gospodarczych, magazynów, garaży i wiat na sprzęt rolniczy,

3) dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające realizacji obiektów zabudowy przemysłowej, składów i magazynów,

4) dopuszcza się zabudowę działki do 50% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 2.500 m^2,

5) ustala się nakaz zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki,

6) ustala się dopuszczalną maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m, i maksymalną liczbę kondygnacji na 3, w tym poddasze użytkowe,

7) dopuszcza się stosowanie dachów stromych, dwu lub wielospadowych o nachyleniu 20° - 45°, krytych dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,

8) ustala się nakaz ustawienia kalenic równoległe w stosunku do osi drogi publicznej,

9) dopuszcza się sytuowanie garaży jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynku mieszkalnego,

10) dopuszcza się realizację garaży w granicy działki, pod warunkiem przybudowania do garażu realizowanego na działce sąsiedniej,

11) dopuszcza się realizację garaży z dachami płaskimi,

12) ustala się dopuszczalną maksymalną wysokość garaży na 6,5 m,

13) ustala się dopuszczalną maksymalną wysokość budynków gospodarczych, produkcyjnych oraz magazynowych na 15,0 m,

14) dopuszcza się lokalizację dowolnej liczby budynków gospodarczych i związanych z działalnością przemysłową i magazynową, o ile powierzchnia wszystkich obiektów budowlanych na działce zachowuje wielkości określone w pkt 4 i 5,

15) dopuszcza się możliwość realizacji wiat garażowych,

16) powierzchni wiat, o których mowa w pkt 15 nie wlicza się w powierzchnię obiektów budowlanych, o ile teren pod wiatą pozostaje biologicznie czynny,

17) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego,

18) w przypadku, o którym mowa w pkt 17, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jeżeli budynek pierwotny taki posiadał, pod warunkiem zachowania wszystkich pozostałych ustaleń oraz parametrów określonych w planie.

8. Dla terenów UP:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy kubaturowej,

2) dopuszcza się zabudowę działki do 90% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 400 m^2,

3) ustala się nakaz zachowania udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki,

4) ustala się dopuszczalną maksymalną wysokość zabudowy na 15,0 m, i maksymalną liczbę kondygnacji na 2, w tym poddasze użytkowe,

5) dopuszcza się stosowanie dachów stromych, dwu lub wielospadowych o nachyleniu 20° - 45°, krytych dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,

6) dopuszcza się realizację obiektów z dachami płaskimi,

7) ustala się nakaz ustawienia kalenic równoległe w stosunku do osi drogi publicznej,

8) garaże związane z prowadzoną działalnością usługową można sytuować jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynku usługowego,

9) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 5,5 m,

10) dopuszcza się realizację garaży jako jedno lub dwustanowiskowych,

11) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego,

12) w przypadku, o którym mowa w pkt 12, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jeżeli budynek pierwotny taki posiadał, pod warunkiem zachowania wszystkich pozostałych ustaleń oraz parametrów określonych w planie

9. Dla terenów UK:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy kubaturowej,

2) dopuszcza się lokalizację jedynie budynków usługowych o funkcjach administracji i zarządzania, gastronomii, handlu o powierzchni do 500 m^2, leczniczo - opiekuńczych, stacji benzynowych z zapleczem handlowym oraz hoteli, moteli, pensjonatów i warsztatów rzemieślniczych,

3) na działce usługowej należy zapewnić lokalizację obiektów technologicznych i miejsc do parkowania pojazdów niezbędnych do obsługi trenów usług,

4) dopuszcza się zabudowę działki do 40% jej powierzchni, lecz nie więcej niż 500 m^2,

5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 30% powierzchni działki,

6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12,0 m, i maksymalną liczbę kondygnacji na 2 w tym poddasze użytkowe,

7) dachy strome, dwu lub wielospadowe o nachyleniu 20° - 45°, kryte dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,

8) dopuszcza się realizację obiektów z dachami płaskimi,

9) ustawienie kalenic w stosunku do osi jezdni drogi publicznej równoległe,

10) garaże związane z prowadzoną działalnością usługową można sytuować jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynku usługowego,

11) ustala się maksymalną wysokość dla budynków garażowych na 5,5 m,

12) dopuszcza się realizację garaży jako jedno lub dwustanowiskowych,

13) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego,

14) w przypadku, o którym mowa w pkt 13, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jeżeli budynek pierwotny taki posiadał, pod warunkiem zachowania wszystkich pozostałych ustaleń oraz parametrów określonych w planie.

10. Dla terenów ZP:

    1) ustala się nakaz zachowania i rewitalizacji istniejącego skweru,

    2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy występującej na terenie skweru,

    3) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy,

    4) dla obiektów, o których mowa w ust. 2 dopuszcza się możliwość odbudowy konserwacji na zasadach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

    5) zasady użytkowania i zagospodarowania określają przepisy szczególne.

11. Dla terenów ZP/U:

    1) ustala się nakaz zachowania i rewitalizacji istniejącego parku,

    2) ustala się nakaz uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody projektu rewitalizacji parku,

    3) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy występującej na terenie parku,

    4) ustala się zakaz realizacji nowej zabudowy,

    5) dla zabudowy, o których mowa w ust. 3 dopuszcza się możliwość odbudowy i konserwacji na zasadach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

    6) zasady użytkowania i zagospodarowania określają przepisy szczególne,

    7) dopuszcza się prowadzenie usług komercyjnych lub publicznych w istniejących obiektach, na zasadach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami szczególnymi.

12. Dla terenów R ustala się:

    1) dopuszcza się zachowanie dotychczasowego użytkowania terenu na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

    2) dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania, z zakazem realizacji nowych obiektów kubaturowych, w tym służących produkcji rolnej, za wyjątkiem infrastruktury technicznej,

    3) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy siedliskowej oraz budynków produkcji zwierzęcej i roślinnej, związanej z działalnością prowadzoną na przedmiotowej działce, jeśli powierzchnia ogólna danego gospodarstwa, w skład którego wchodzi działka, jest większa niż średnia powierzchnia gospodarstwa rolnego w gminie Pyzdry i jednocześnie posiada dostęp do drogi publicznej oraz możliwość realizacji podłączeń do infrastruktury technicznej,

    4) w przypadku, o którym mowa w pkt 3, zasady zagospodarowania i zabudowy należy stosować jak dla terenów RM,

    5) ustala się zakaz zalesień,

    6) ustala się zakaz realizacji nowych ciągów komunikacyjnych, za wyjątkiem dróg dojazdowych do pól, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

13. Dla terenów ZL ustala się:

    1) ustala się zakaz wszelkiej zabudowy oraz zmiany użytkowania,

    2) zasady użytkowania określają przepisy szczególne.

14. Dla terenów WS ustala się:

    1) ustala się zakaz wszelkiej zabudowy,

    2) utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

    3) ustala się nakaz systematycznego uzupełnienia obudowy biologicznej cieków wodnych stosownie do potrzeb utrzymania ich koryt i brzegów, przez zarządzającego ciekiem i właścicieli terenów, przez które płynie.

15. Dla terenów dróg publicznych KDp, KDg, KD ustala się:

    1) zakazuje się realizacji wszelkiej zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2,

    2) dopuszcza się realizowanie zabudowy i urządzeń technicznych służących komunikacji, sieci infrastrukturalnych, zieleni przydrożnej oraz wiat przystankowych, zgodnej z przepisami odrębnymi,

    3) tereny dróg publicznych KDp, KDg, KD w liniach rozgraniczających stanowi pas drogowy bez uszczegółowienia parametrów technicznych drogi,

    4) dopuszczalność i zakres wszelkich prac budowlanych i infrastrukturalnych należy każdorazowo uzgadniać z zarządcą drogi.

16. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych i nietrwałych z wyjątkiem obiektów niezbędnych przy budowie obiektu zgodnego z podstawową funkcję terenu, na czas nie dłuższy niż czas trwania ich budowy.

§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Dopuszcza się zagospodarowanie i zabudowę działek według stanu istniejącego podziału, o ile posiadają one wymiary umożliwiające sytuowanie budynków, spełniające warunki wynikające z przepisów odrębnych.

2. W celu uzyskania parametrów umożliwiających realizację zabudowy na działce, dopuszcza się podział i scalanie nieruchomości na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów:

    1) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę obiektami kubaturowymi nie może być mniejsza niż 400 m^2,

    2) minimalna długość frontowej granicy działki przeznaczonej pod zabudowę obiektami kubaturowymi nie może być mniejsza niż 16 m.

§12. Zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

1. Utrzymuje się istniejące drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb, w zakresie określonym liniami rozgraniczającymi oraz ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się realizacje dróg wewnętrznych nie wyodrębnionych na rysunku planu, służących obsłudze terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zakaz lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenów dróg wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.
4. Dopuszcza się realizacje dróg pożarowych, zapewniających dojazd jednostek ratowniczych do istniejących i projektowanych obiektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
5. Dopuszcza się przy przebudowie dróg realizacje szlaków pieszych i ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
6. Utrzymuje się istniejące zadrzewienia w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem zgodności ich lokalizacji z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wyznaczonych na rysunku planu, a niezbędnych dla obsługi terenów, głównie w liniach rozgraniczających dróg, w oparciu o opracowania techniczne.
8. Przed przystąpieniem do opracowania projektu budowlanego dla realizacji inwestycji infrastrukturalnych w liniach rozgraniczających ulic, ustala się nakaz opracowania kompleksowej koncepcji drogowej uwzględniającej rozmieszczenie elementów pasa drogowego w dostosowaniu do klasy drogi oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnienie jej z zarządca drogi.
9. Dla dróg powiatowych przyjmuje się następujące ustalenia:
   1) teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu stanowi zachowanie istniejących elementów drogi realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   2) parametry techniczne należy przyjmować jak dla dróg zbiorczych Z,
   3) ustala się nakaz utrzymania istniejącej zieleni, z możliwością jej uzupełnienia na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
   4) zakazuje się realizowania bezpośrednich włączeń do drogi powiatowej poza włączeniami istniejącymi oraz włączeniami przewidzianymi planie dla zabudowy stanowiącej uzupełnienie istniejącej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   5) dopuszcza się realizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Dla dróg gminnych i pozostałych dróg publicznych przyjmuje się następujące ustalenia:
    1) teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu stanowi adaptacji istniejących elementów drogi realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
    2) parametry techniczne należy przyjmować jak dla dróg lokalnych L,
    3) ustala się nakaz utrzymania istniejącej zieleni, z możliwością jej uzupełnienia na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
    4) dopuszcza się możliwość realizowania dowolnej liczby włączeń do drogi gminnej, zgodnie z przepisami odrębnymi i uzgodnieniem z zarządcą drogi,
    5) dopuszcza się realizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Ustala się minimalną wymaganą liczbę miejsc parkingowych służących obsłudze terenów:
    1) 1 miejsce parkingowe przypadające na 1 mieszkanie dla terenów: RM,
    2) 3 miejsca parkingowe dla terenów: UK, UP, RM/U, RM/P,
    3) miejsca parkingowe, o których mowa w ust. 11 należy organizować wyłącznie w granicach działki, poza pasem drogowym.
12. Zakazuje się realizowania miejsc parkingowych w pasach drogowych dróg publicznych.

§13. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Dopuszcza się zachowanie istniejącej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich przebieg, a także ich strefy ochronne przy lokalizacji nowych i przebudowie istniejących obiektów. Dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dla zagwarantowania możliwości realizacji sieci przesyłowych i dostawczych, dopuszcza się lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, niezwiązanych bezpośrednio funkcją podstawową terenu, przy zachowaniu ograniczeń wynikających z przepisów szczególnych.
3. Zaopatrzenie w wodę:
   1) należy zapewnić poprzez przyłączenie do lokalnej sieci wodociągowej. W przypadku brak istniejącej infrastruktury wodociągowej zakłada się jej rozbudowę dla zapewnienia odpowiednich dostaw,
   2) do czasu realizacji sieci wodociągowych dopuszcza się zachowanie istniejącego system dostawy wody, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   3) przypadku realizacji wodociągu ustala się nakaz realizacji hydrantów zewnętrznych lub zbiorników przeciw pożarowych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożarów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Odprowadzenie ścieków:

1) ustala się zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód i gruntu,

2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników pod warunkiem zapewnienia ich systematycznego opróżniania przez wyspecjalizowane podmioty gospodarcze,

3) dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem wykonania opracowania ekofizjograficznego w ujęciu problemowym, rozpatrującego wybrane elementy przyrodnicze i określającego wielkości i zasięgi konkretnych zagrożeń środowiska i zdrowia ludzi wynikających z realizacji oczyszczalni oraz badań hydro - geologicznych w celu zagwarantowania poprawności i skuteczności działania oczyszczalni,

4) dopuszcza się, o ile pozwalają na to warunki miejscowe, budowę przydomowych oczyszczalni ścieków dla więcej niż 1 dostawcy.

5. W zakresie odprowadzanie wód opadowych ustala się nakaz oczyszczenie wód opadowych z powierzchni narażonych na zanieczyszczenie, takich jak place manewrowe, przed odprowadzeniem ich do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Składowanie odpadów:

1) ustala się nakaz gromadzenia odpadów stałych w pojemnikach zamkniętych,

2) wywóz i składowanie odpadów stałych należy prowadzić zgodnie z istniejącym systemem, zgodnym z obowiązującym prawem,

7. Zaopatrzenie w energię cieplną:

1) postuluje się przyjęcie systemu ogrzewania budynków paliwami niskoemisyjnymi i odnawialnymi,

2) ustala się zakaz stosowania paliw o wysokiej emisji zanieczyszczeń do środowiska.

8. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

1) dopuszcza się zachowanie istniejących obiektów, urządzeń i sieci elektroenergetycznych, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w zależności od potrzeb,

2) zaopatrzenie w energię elektryczną należy zapewnić z wykorzystaniem istniejących rezerw mocy w urządzeniach elektroenergetycznych lub poprzez rozbudowę istniejącego systemu dostawy energii elektrycznej na warunkach uzyskanych od dysponenta sieci,

3) ustala się możliwość realizacji stacji transformatorowych w zależności od potrzeb, na terenach wyznaczonych pod zainwestowanie, pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji z właścicielem sieci dystrybucji energii elektrycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) ustala się nakaz realizacji nowych sieci energetycznych w wykonaniu kablowym i systematyczne kablowanie istniejących sieci napowietrznych.

9. W zależności od występowania uzbrojenia technicznego, zapotrzebowania na dostawę lub odbiór energii elektrycznej, wody, ścieków i wód opadowych należy uzyskać stosowne uzgodnienia i warunki od właściwych dysponentów sieci.

10. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określają przepisy szczególne.

§14. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu określonego w planie, dopuszcza się utrzymanie jego dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania, o ile jest ono zgodne z przepisami odrębnymi i obowiązującymi decyzjami administracyjnymi.

§15. Ustala się stawki służące naliczaniu jednorazowych opłat, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 pkt 12 i w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokościach:

1. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RM) - 30%,

2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczenie usług (RM/U) - 30%,

3. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem działalności produkcyjnej i magazynowej (RM/P) - 30%,

4. tereny usług publicznych (UP) - 30%,

5. tereny usług komercyjnych (UK) - 30%,

6. tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem usług (ZP/U) - 30%,

7. pozostałe tereny - 1%

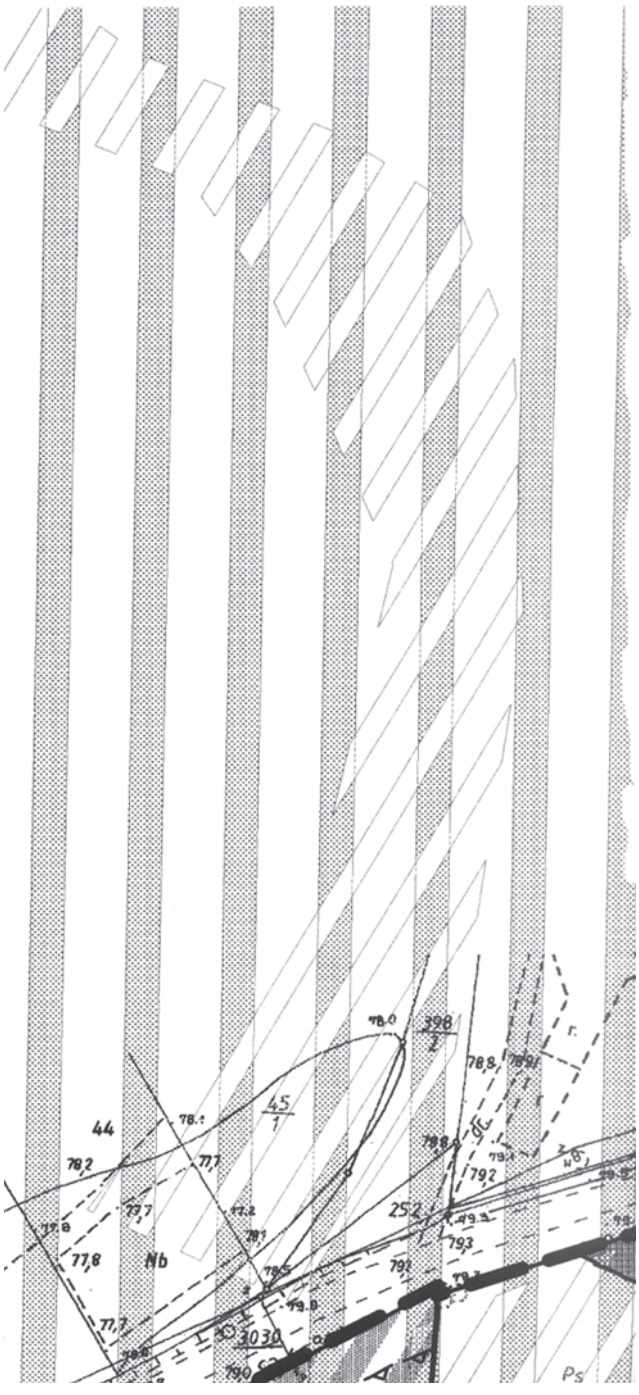
§16. Wykonanie Uchwały powierza się Burmistrzowi Pyzdr.

§17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

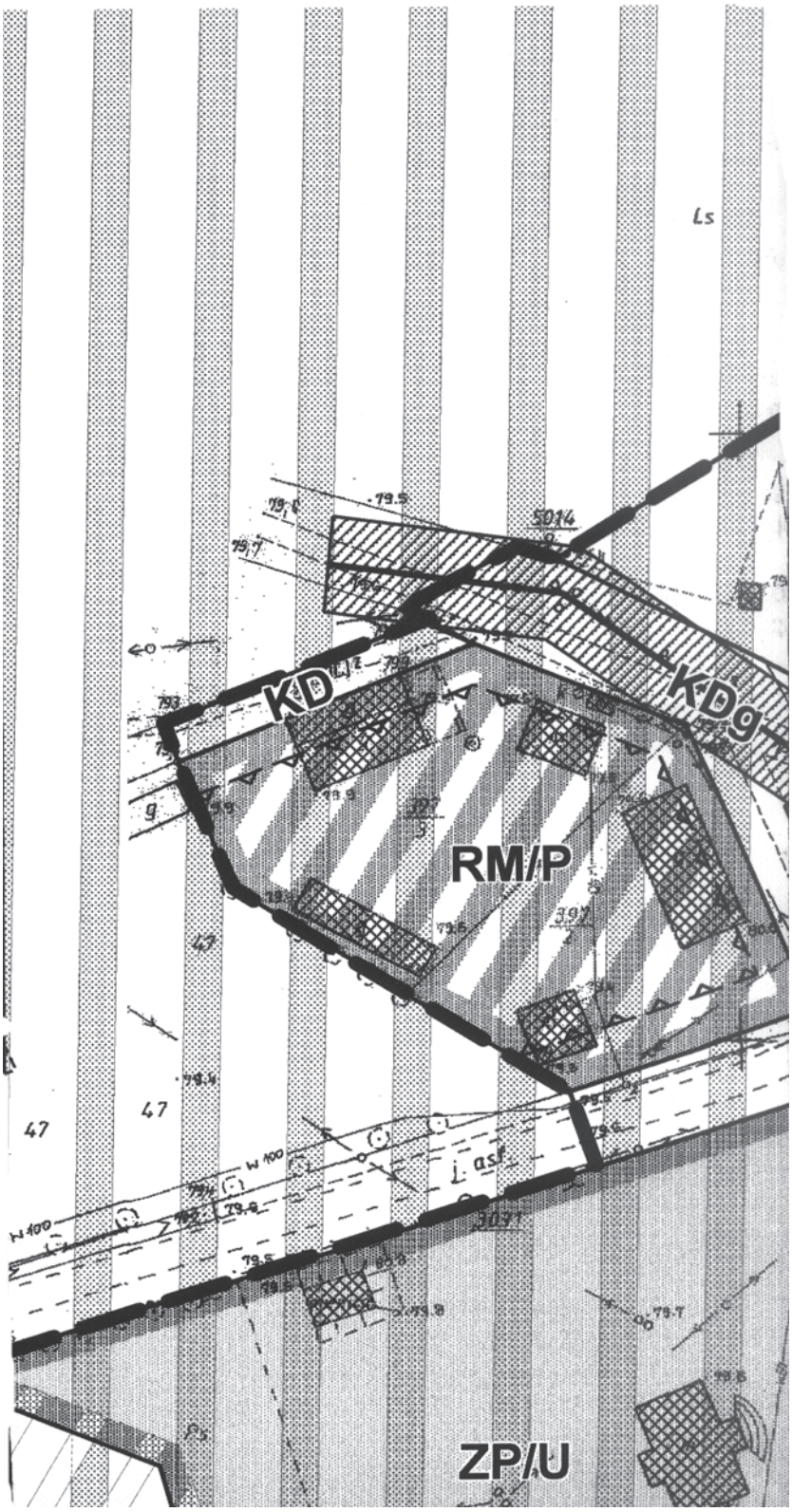
Przewodniczący
Rady Miejskiej
(–) Józef Majdecki

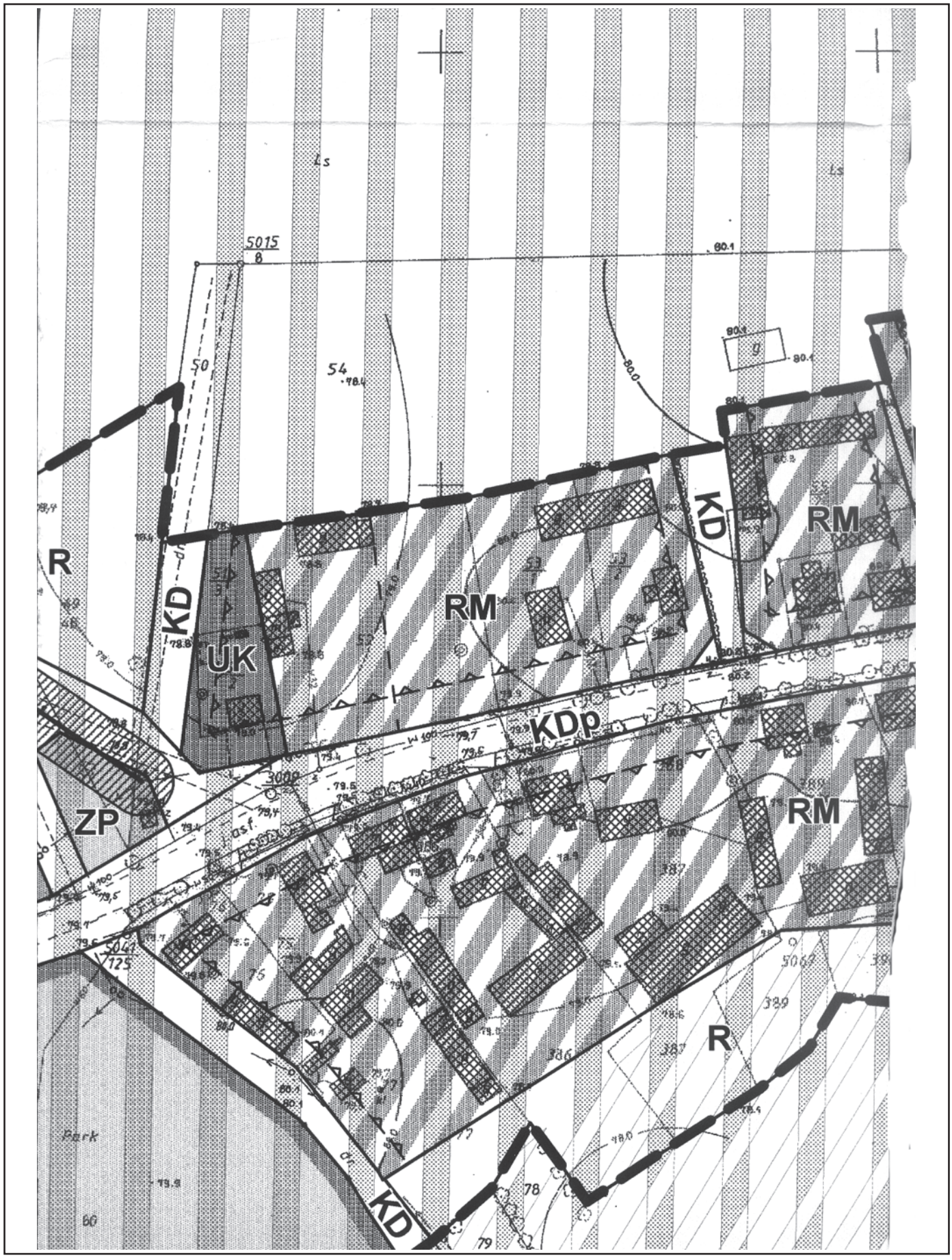
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXXI/264/06
Rady Miejskiej w Pyzdrach
z dnia 19 października 2006 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Ciemierów

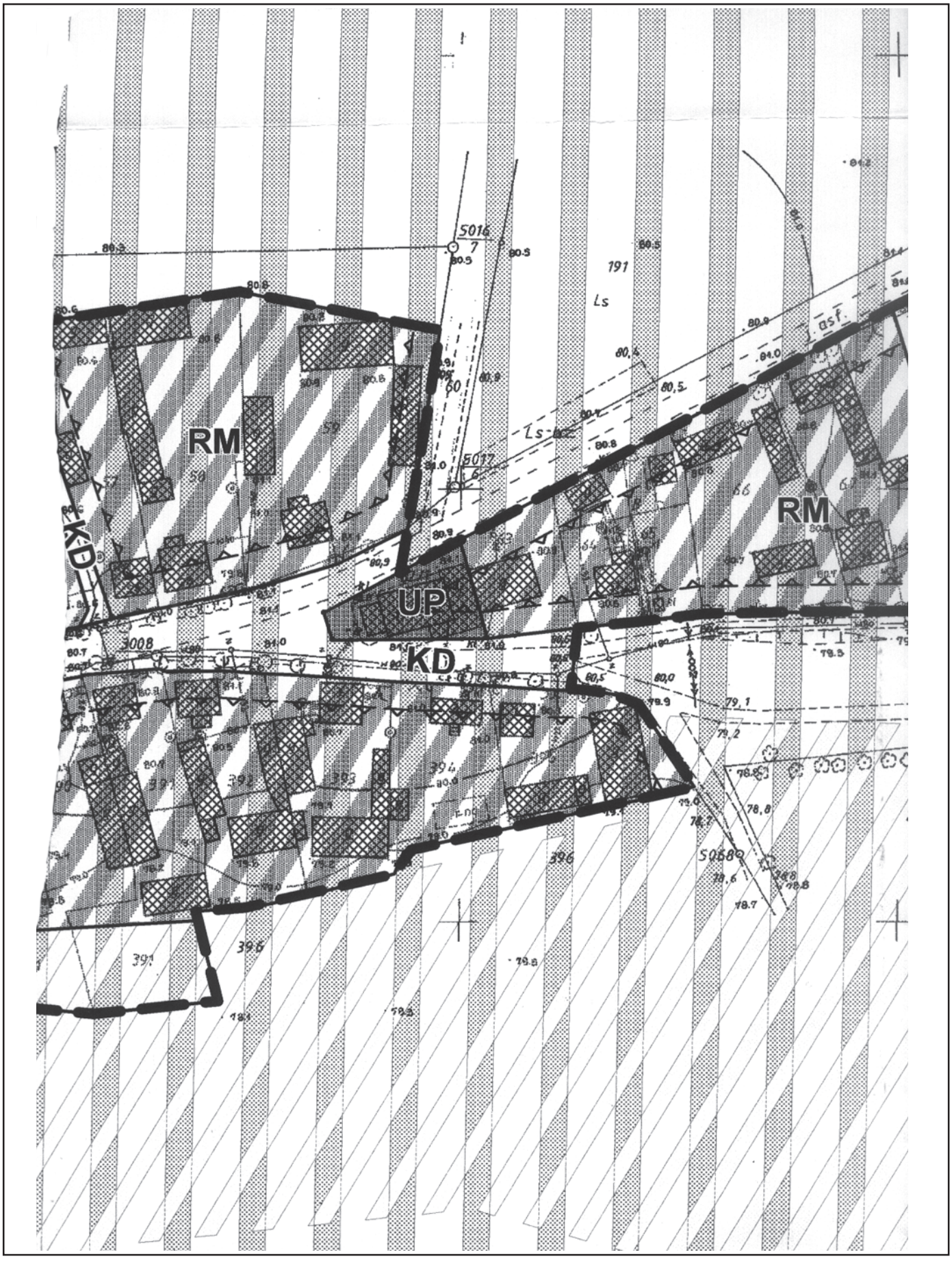
Wieś Ci

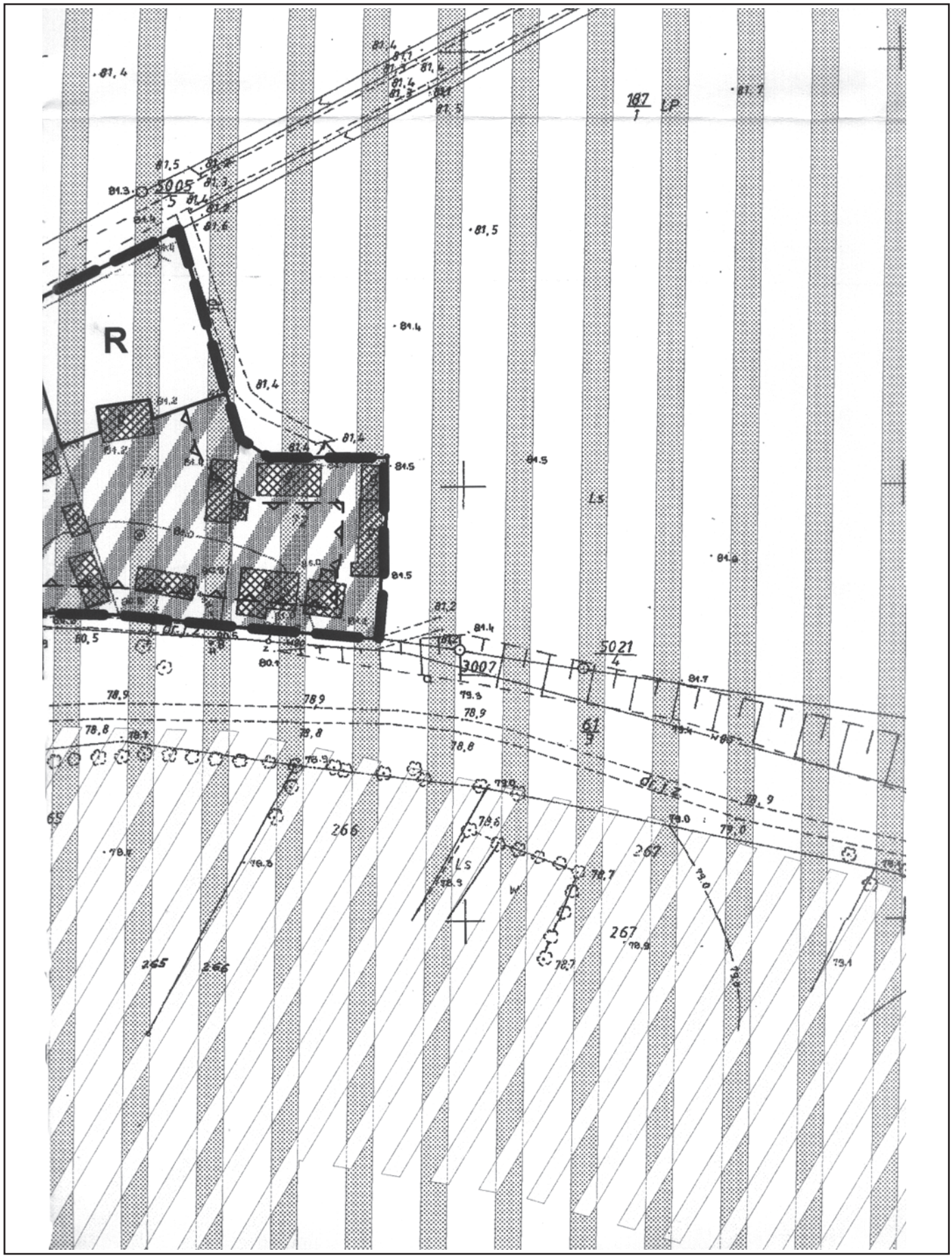


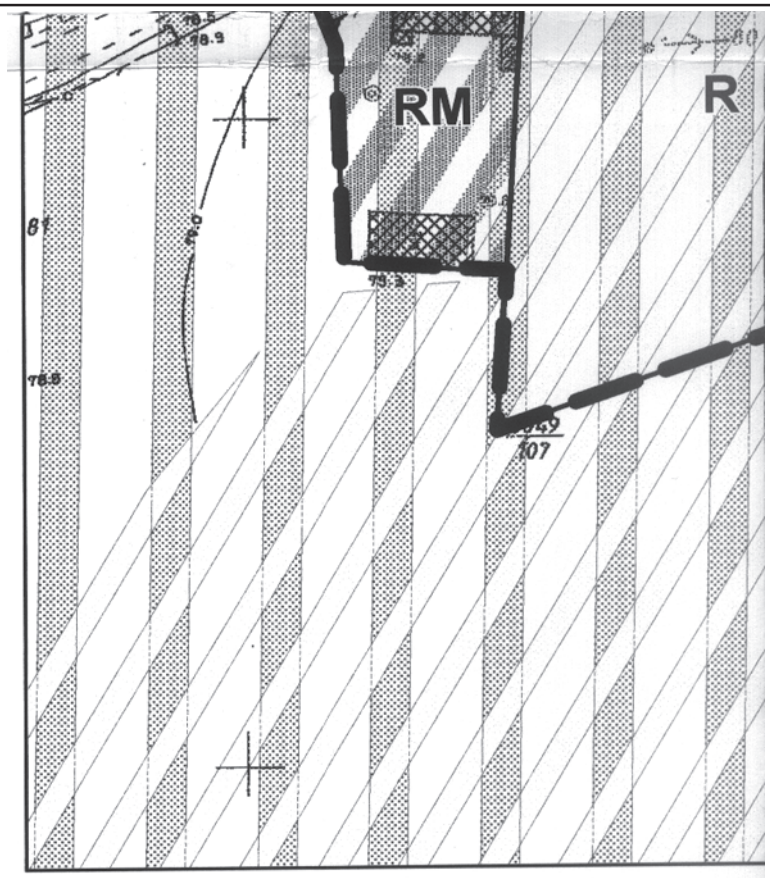
emierów




R
KD
UK
RM
KD
RM
KDp
RM
ZP
R
KD
Park


RM
KD
UP
KD
RM
5016
5017
5008
5058
191
Ls
Ls
396
391


R
187/1 LP
5005
3007
5021/4
61/9
266
267
265
Ls
81,4
81,5
84,5
78,9
78,8
79,0



OZNACZENIA OBOWIĄZUJ

granica obszaru objętego planem

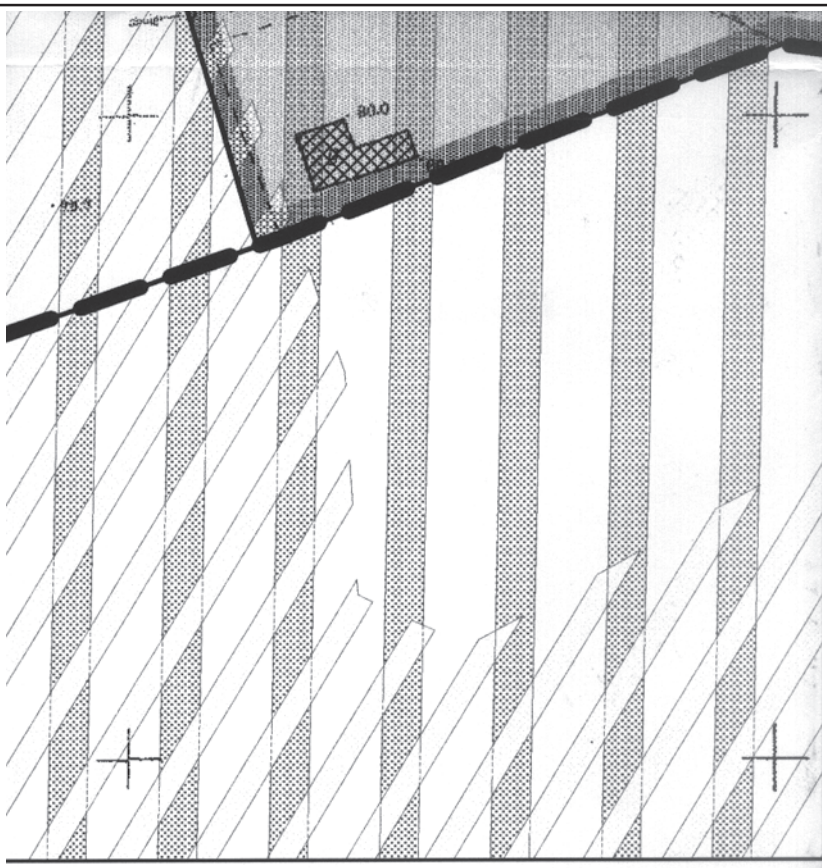
linie rozgraniczające tereny o różnym
lub różnych zasadach zagospodarow

nieprzekraczalna linia zabudowy

projektowane granice działek

przyrodnicze obszary chronione
Pyzdrski Obszar Chronionego Krajobrazu

adaptowane obiekty budowlane



ĄCE

przeznaczeniu
ania

RM — tereny zabudowy zagrodo
rolnych, hodowlanych i og

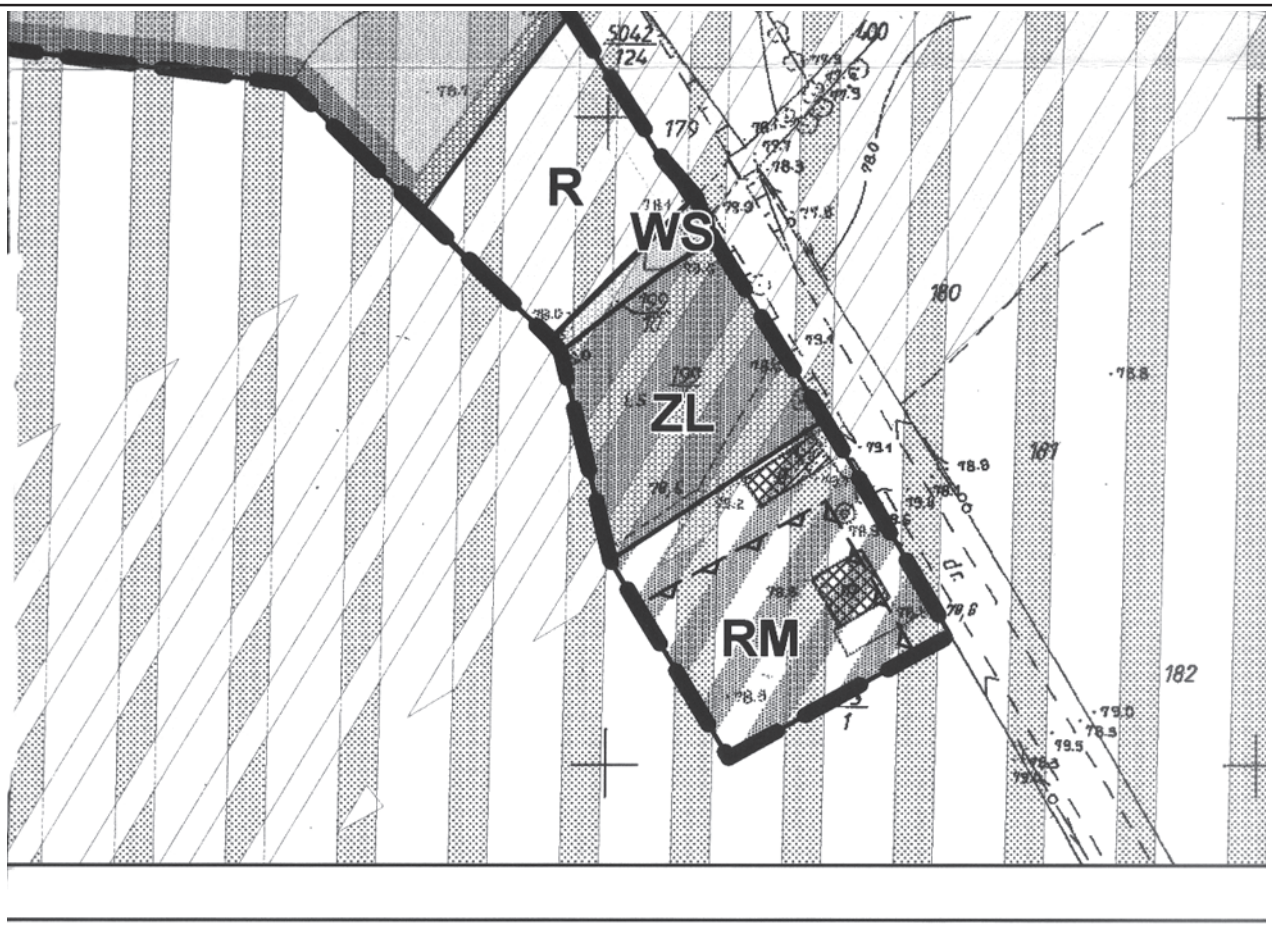
RM/UK — tereny zabudowy zagrodo
hodowlanych i ogrodniczy
usług komercyjnych

RM/P — tereny zabudowy zagrodo
hodowlanych i ogrodniczy
przemysłowej, składów i m

UK — tereny usług komercyjnych

UP — tereny usług publicznych

ZP — tereny zieleni urządzonej



wej w gospodarstwach rodniczych

ZP/U — tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem us

wej w gospodarstwach rolnych, ch z dopuszczeniem zabudowy

ZL — tereny wód powierzchniowych śródlądowych

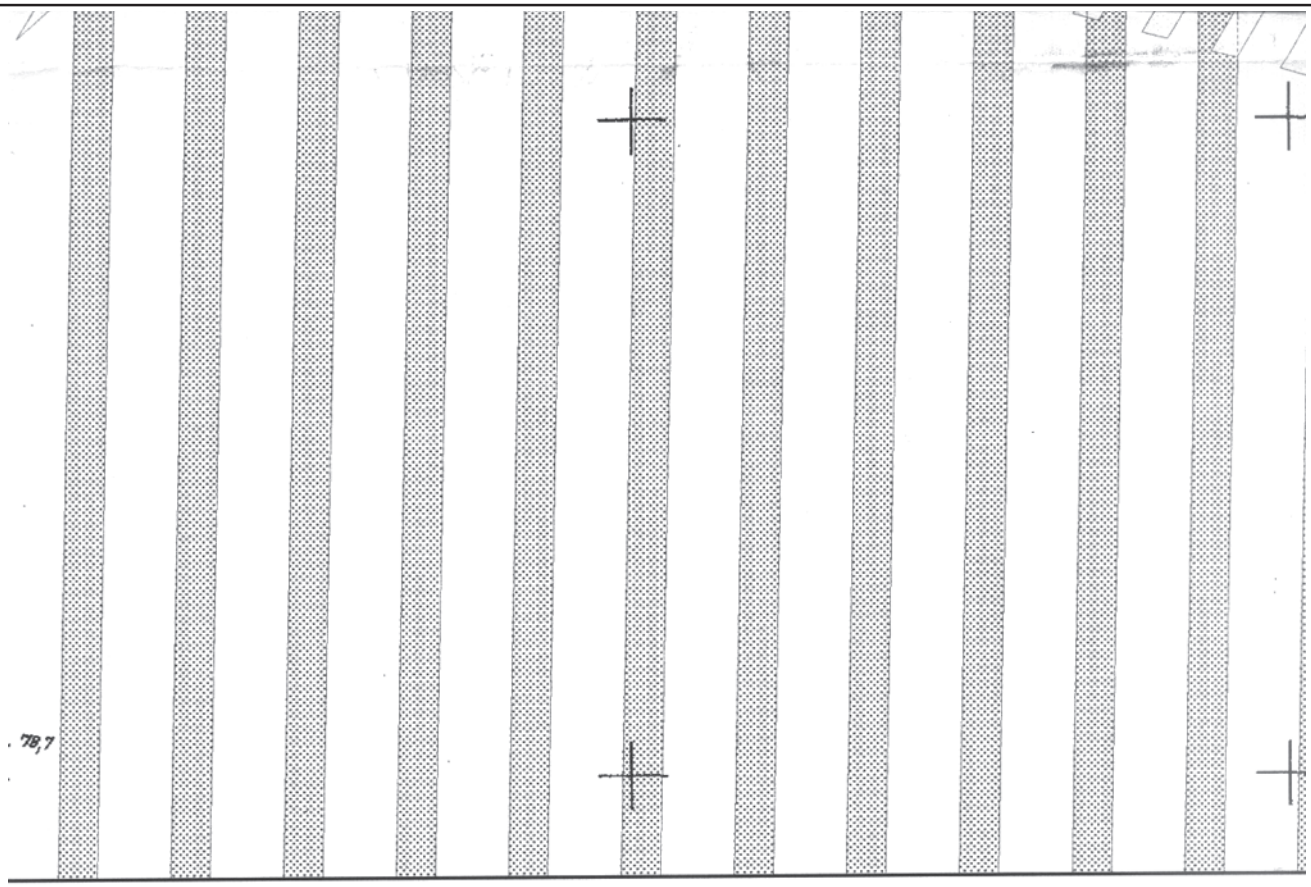
wej w gospodarstwach rolnych, ch z dopuszczeniem zabudowy agazynów

R — tereny rolnicze

WS — tereny wód powierzchniowych śródlądowych

KDp — droga powiatowa

KDg — droga gminna



g

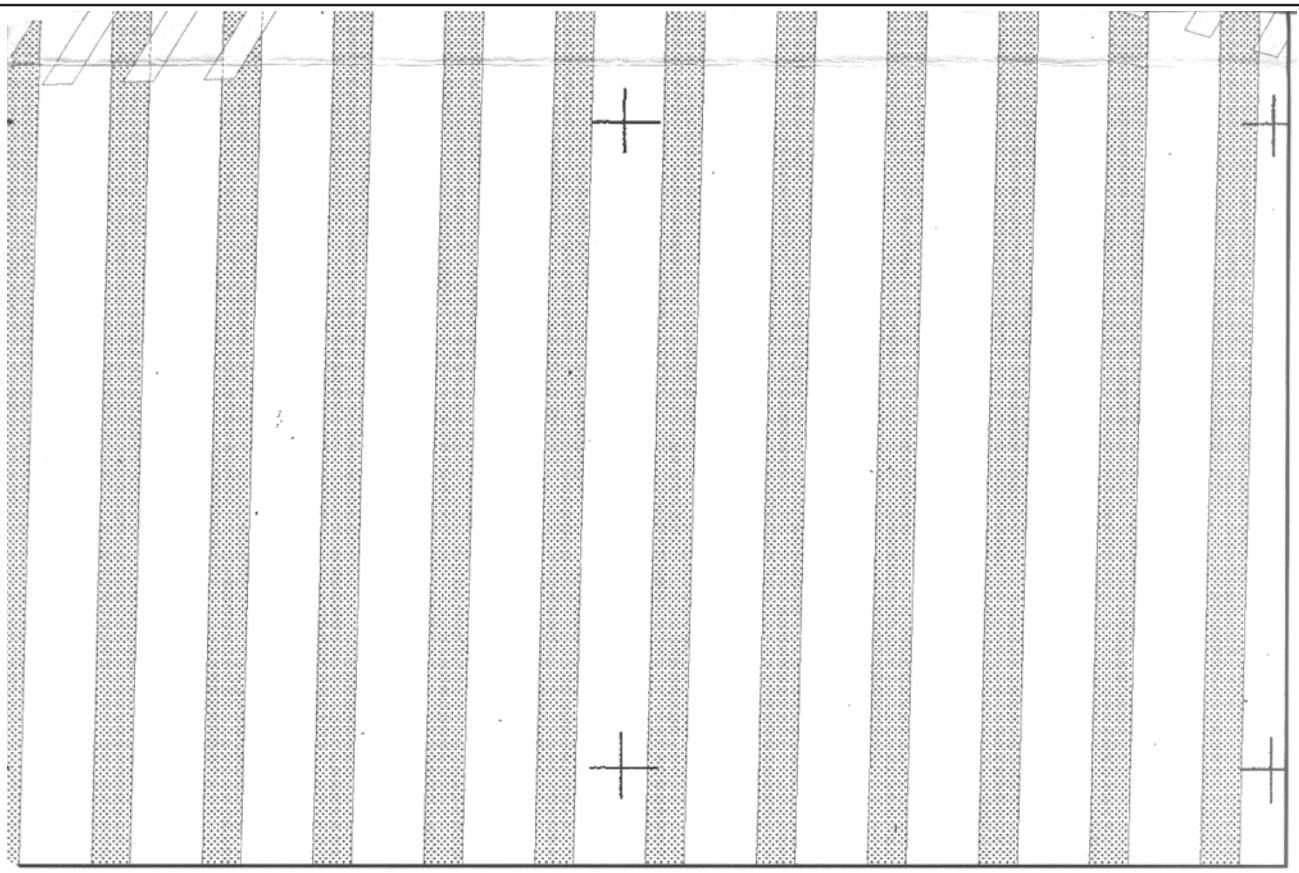
KD pozostałe drogi publiczne

strefa ograniczonego użytkowania

OZNACZENIA INFORMACYJNE

linie elektroenergetyczne 15 kV

łącznik ekologiczny



GMINA PYZDRY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI CIEMIERÓW

SKALA 1 : 1000

0 metry 25 50 100

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY PYZDRY
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ
NR XXVII/239/06 Z DNIA 29.03.2006 r.
RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH
Z OZNACZENIEM OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR XXI/266/06 RADY MIEJSKIEJ
W PYZDRACH Z DNIA 19.10.2006 r.
OGŁOSZONEJ W DZIENNIKU
URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA

PROJEKTANT GENERALNY
mgr Adam Derc Nr ZOIU Z-169

ZESPÓŁ PROJEKTOWY:
mgr inż. arch. Jowita Maćkowiak Nr ZOIU Z-361
mgr Jarosław Jerzyński
mgr Małgorzata Czerniak

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXXI/264/06
Rady Miejskiej w Pyzdrach
z dnia 19 października 2006 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Ciemierów

Załącznik nr 3
do Uchwały Nr XXXI/264/06
Rady Miejskiej w Pyzdrach
z dnia 19 października 2006 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Ciemierów

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Na podstawie ar t. 20 ust l ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Miejska w Pyzdrach rozstrzyga, co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza gminy Pyzdry z dnia 16.10.2006 r. w sprawie braku uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą skutków wpływu ustaleń planu na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr XXXI/264/06
Rady Miejskiej w Pyzdrach
z dnia 19 października 2006 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego
planu zagospodarowania przestrzennego
sołectwa Ciemierów

SPOSÓB REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO SOŁECTWA CIEMIERÓW, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA

Zgodnie z art. 20 ust. l ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska w Pyzdrach, w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym:

1. ustawę z dnia 26 listopada 1998 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.);
2. ustawę z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.);
3. ustawę z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. Nr 72, poz. 747 z późn. zm.);
4. ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (tekst jednolity z 2003 r. Dz.U. Nr 153, poz. 1504 z późn. zm.);

oraz ustaleń planu rozstrzyga się, co następuje:

§1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią, zgodnie z art. 7 ust. l w/w ustawy o samorządzie gminnym, zadania własne gminy.

§2. 1. Sposób realizacji inwestycji zapisanych w planie:

1) wykonanie sieci wodociągowej - obowiązek gminy;
2) odprowadzanie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej - obowiązek gminy;
3) urządzenia elektroenergetyczne - obowiązek dysponenta sieci;
4) zaopatrzenie w ciepło - obowiązek inwestora, w zależności od wyboru sposobu ogrzewania, niezbędne będzie ewentualne porozumienie z właściwym dysponentem sieci;
5) wybudowanie projektowanych dróg publicznych gminnych, utrzymanie istniejących - obowiązek gminy.

2. Realizacja indywidualnych zjazdów z dróg publicznych na teren prywatnych nieruchomości należy do zadań inwestorów.

§3. Skutki finansowe wynikające z realizacji postanowień projektu planu mogą obciążać budżet Gminy Pyzdry w zakresie wykonania sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz budowy i utrzymania dróg publicznych.

§4. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno - technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, określonej w art. 3 pkt 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.).