



PNiGM.6727.129.2022

Pyrzyce, dnia 2022-05-06

**WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**Data wniosku:  
**2022-05-06**Wnioskodawca:  
**Urząd Miejski w Pyrzycach**  
**Wydział Planowania, Nieruchomości i Gospodarki**  
**Mieszkańciewej****1. Podstawa prawna**

Uchwała Rady Miejskiej w Pyrzycach Nr XXV/293/2000 z dnia 2000-11-30 w sprawie zmian planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pyrzyce dotyczących terenów miasta Pyrzyce oraz miejscowości Brzezin i Krzemlin ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego nr 3 z dnia 2001-02-13, poz. 21.

Uchwała Rady Miejskiej w Pyrzycach Nr XXXVI/421/01 z dnia 2001-10-25 w sprawie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego nr 50 z dnia 2001-12-11, poz. 1349.

Uchwała Rady Miejskiej w Pyrzycach Nr XXXVIII/283/21 z dnia 2021-06-24 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 2021-08-03, poz. 3509.

**2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp**

Dz. nr 47/4, obręb Pyrzyce 8

- Teren ciągu pieszego - uliczki przymurnej z towarzyszącą zielenią urządzoną „45.KP/ZU” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/283/21 z 2021-06-24
- Teren zabudowy usługowej „46.U” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/283/21 z 2021-06-24
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „49.MW” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/283/21 z 2021-06-24
- Teren zieleni urządzonej „50.ZU” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/283/21 z 2021-06-24
- Teren drogi w formie ciągu pieszo jezdni „51.KPJ” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/283/21 z 2021-06-24
- Teren parkingu „53.KS” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/283/21 z 2021-06-24
- Teren zabudowy usługowej „54.U” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/283/21 z 2021-06-24
- Teren ciągu pieszego - planty miejskie „56.KP/ZP” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVIII/283/21 z 2021-06-24
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „A24aMN” z planu zatwierdzonego uchwałą XXXVI/421/01 z 2001-10-25
- Teren działalności usługowej i rzemiosła „D 32a U,UR” z planu zatwierdzonego uchwałą XXV/293/2000 z 2000-11-30
- Teren zieleni urządzonej „D 32b ZP” z planu zatwierdzonego uchwałą XXV/293/2000 z 2000-11-30
- Teren zieleni urządzonej „D 34a ZP” z planu zatwierdzonego uchwałą XXV/293/2000 z 2000-11-30

**3. Charakter zabudowy (wypis z planu)**

Dla „A24aMN”

**ZMIANA NR 5**

SYMBOL TERENU : A24a MN

1. powierzchnia terenu: 0.310 ha

2. ustalenia funkcjonalne

2.1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkalno-pensjonatowej z możliwością lokalizacji wbudowanych usług towarzyszących (nieuciążliwych) bez możliwości realizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych itp.

2.2. Dopuszcza się lokalizację usług handlu i gastronomii oraz drobnych usług w zakresie usług nieuciążliwych.

3. ustalenia kompozycji i form zabudowy

3.1. Typ zabudowy - zabudowa wolnostojąca.

3.2. Powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki.

3.3. Wysokość zabudowy - do 2.5 kond. (do 12 m od poziomu terenu do kalenicy).

3.4. Dach o kącie nachylenia połąci głównych 38 - 45° , możliwy inny typ dachu przestrzennego.

3.5. Obowiązująca linia zabudowy:

- od strony północnej 5.0 m od lica istn. garaży

- od linii rozgraniczenia ulicy dojazdowej A24c K - 4 maksymalny

3.6. Nieprzekraczalna linia zabudowy obiektu sąsiadującego(z lewej strony)

3.7. Realizacja estetycznego ogrodzenia działek od strony murów obronnych.

4. ustalenia zasad parcelacji

- 4.1. Uregulowanie granic działek nr 71/2 oraz 94 po przeprowadzeniu podziału wydzielającego drogę dojazdową.
5. ustalenia w zakresie ochrony środowiska
- 5.1 Udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 50 % powierzchni działki.
- 5.2. Konieczne stosowanie wysokiej i niskiej zieleni ozdobnej zróżnicowanej gatunkowo od strony murów obronnych.
6. ustalenia komunikacyjne
- 6.1. Parkowanie w granicach własnych działki przy założeniu:
  - 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie
  - I miejsce parkingowe na 50 m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług
7. ustalenia inżynierskie
- 7.1. W zakresie elektroenergetyki ustala się zasilanie obiektów na obszarze zmiany proj. linią kablową niskiego napięcia z istn. stacji transformator. 15/0,4 kV nr 4794.
- 7.2. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie z istn. w przyległej ulicy gazociągu niskiego ciśnienia.
- 7.3. w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozproszony system ogrzewania, z zastosowaniem źródeł ciepła zasilanych ekologicznymi nośnikami energii - paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna i inne.
- 7.4. W zakresie telekomunikacji ustala się obsługę telekomunikacyjną przez centralę telefoniczną zlokalizowaną w m. Pyrzyce; przyłączenie nowych obiektów - do istniejącej w rejonie zmiany telekomunikacyjnej sieci kablowej.
- 7.5. Zaopatrzenie w wodę - ustala się z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Dąbrowskiego.
- 7.6. Odprowadzenie ścieków sanitarnych - ustala się do istn. kanalizacji ogólnospławnej w ul. Dąbrowskiego
- 7.7. Odprowadzenie wód opadowych - ustala się do istn. kanalizacji ogólnospławnej w ul. Dąbrowskiego
- 7.8. Odprowadzenie i unieszkodliwianie odpadów - ustala się poprzez wywóz na wysypisko gminne k/Żabowa
8. inne ustalenia
- 8.1. Teren objęty strefą "A-1" ochrony konserwatorskiej obiektów wpisanych do rejestru - obowiązują ustalenia określone w § 4 ust.1.
- 8.2. Teren zmiany położony jest w strefie " W III" ochrony stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia określone w § 4 ust.2.
- 8.3. Teren znajduje się w strefie "K" - ochrony krajobrazu kulturowego.

Dla „D 32a U,UR”

#### § 76.

D 32a U, UR

1. Wyznacza się teren działalności usługowej oznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały symbolem D 32a U,UR, o pow. - 0,11 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) dopuszcza się modernizację, adaptację istniejącej zabudowy usługowej pod warunkiem:
    - a) zachowania obecnej powierzchni zabudowy,
    - b) utrzymania obecnej wysokości zabudowy - 2 kondygnacje użytkowe,
    - c) zachowania obecnej powierzchni biologicznie czynnej,
    - d) zachowania dostępu do murów miejskich, w celach konserwacyjnych,
    - e) stosowania technologii nie powodujących uciążliwości dla sąsiednich terenów oraz dla środowiska przyrodniczego,
  - 2) dopuszcza się możliwość wprowadzenia nieuciążliwej, funkcji usługowej i rzemieślniczej,
  - 3) dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji mieszkalnej, przy założeniu, że jej powierzchnia użytkowa nie przekroczy 50% całkowitej powierzchni użytkowej obiektu,
  - 4) wielkość programu usług, o których mowa w pkt 2, uzależnia się od możliwości lokalizacji - przy jednoczesnym zachowaniu warunków technicznych określonych odrębnymi przepisami - odpowiedniej ilości miejsc postojowych, zabezpieczającej potrzeby w zakresie parkowania samochodów, przy założeniu, że parkowanie będzie się odbywać na terenie własnym,
  - 5) utrzymać należy zewnętrzną obsługę komunikacyjną od ul. Młyńskiej,
  - 6) dopuszcza się lokalizację towarzyszących urządzeń np. infrastruktury technicznej, wynikającą z technicznych warunków realizacji.
3. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej należy zabezpieczyć poprzez istniejące oraz projektowane urządzenia i sieci biegnące w ulicy Młyńskiej oraz zlokalizowane w sąsiedztwie i na terenie, o którym mowa w ust. 1 - z możliwością adaptacji i modernizacji istniejących sieci dla potrzeb realizacji ustaleń o których mowa w ust. 2.

Dla „D 32b ZP”

#### § 77.

D 32b ZP

1. Wyznacza się teren zieleni miejskiej, powiązany z pasem zieleni wokół średniowiecznych murów, oznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały symbolem D 32b ZU, o pow. - 0,10 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi nie mającymi związku z kształtowaniem funkcji rekreacyjnej terenu,
  - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z urządzeniem terenu,
  - 3) nakazuje się zachowanie istniejącego drzewostanu,
  - 4) istniejące tymczasowe obiekty gospodarcze i garaże przeznacza się do likwidacji,
  - 5) utrzymać należy zewnętrzną obsługę komunikacyjną od ul. Młyńskiej,
  - 6) dopuszcza się lokalizację towarzyszących urządzeń np. infrastruktury technicznej, wynikającą z technicznych warunków realizacji,
  - 7) ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, do koncepcji zagospodarowania przestrzennego całego pasa terenu średniowiecznych obwarowań fos, murów i wałów.
3. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy poprzez istniejące i projektowane urządzenia i sieci biegnące w ulicy Młyńskiej oraz zlokalizowane w sąsiedztwie i na terenie, o którym mowa w ust. 1 - z możliwością adaptacji i modernizacji istniejących sieci dla potrzeb realizacji ustaleń, o których mowa w ust. 2.

Dla „D 34a ZP”

#### § 79

D 34a ZP

1. Wyznacza się teren zieleni miejskiej oznaczony na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały symbolem D 34a ZP, o pow. - 0,10 ha.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) ze względu na złe warunki gruntowe i strefę ekspozycji murów miejskich nakazuje się docelową likwidację istniejących obiektów,
  - 2) zakazuje się wycinki wartościowego drzewostanu i zieleni powiązanej z systemem zieleni wokół murów miejskich,
  - 3) dopuszcza się lokalizację parkingu ogólnodostępnego w przypadku likwidacji parkingu przy ul. Zabytkowej i 1-go Maja, pod warunkiem zachowania 50% powierzchni ekopozytywnej,
  - 4) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury związanych z urządzeniem terenu,
  - 5) utrzymać należy zewnętrzną obsługę komunikacyjną od ul. 1-go Maja,
  - 6) dopuszcza się lokalizację towarzyszących urządzeń np. infrastruktury technicznej, wynikającą z technicznych warunków realizacji,
  - 7) ustala się nakaz dostosowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 do koncepcji zagospodarowania przestrzennego całego pasa terenu średniowiecznych obwarowań fos, murów i wałów.
3. Obsługę terenu w zakresie infrastruktury technicznej zabezpieczyć należy poprzez istniejące i projektowane urządzenia i sieci biegnące w liniach rozgraniczenia ulicy Młyńskiej i 1-go Maja oraz zlokalizowane w sąsiedztwie i na terenie, o którym mowa w ust. 1 - z możliwością adaptacji i modernizacji istniejących sieci dla potrzeb realizacji ustaleń o których mowa w ust. 2.

Dla „45.KP/ZU”

§ 54. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 45.KP/ZU, o powierzchni 0.8448 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren ciągu pieszego – uliczki przymurnej,
- 2) dopuszczalne: dopuszcza się zachowanie niskiej zieleni urządzonej poza pasem terenu uliczki przymurnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje odtworzenie przebiegu uliczki przymurnej po wewnętrznej stronie murów, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7 ust. 3 pkt 1),
- 2) zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 75%.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi o symbolu 72.KPJ.
- 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych z sieci uzbrojenia zlokalizowanych w terenach 62.KD.G, 72.KPJ.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7 odpowiednio do położenia terenu o symbolu 45.KP/ZU,
- 2) na terenie wzdłuż południowej i wschodniej granicy znajdują się średniowieczne obwarowania miejskie z bramą Bańską wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-54; obowiązują warunki ochrony określone w § 7 ust. 3 pkt 2),

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: zakaz nasadzania zieleni wysokiej.

8. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla „46.U”

§ 55. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 46.U, o powierzchni 0.0500 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie: teren zabudowy usługowej - usług publicznych.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: obowiązująca i nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 30%,
- 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 30%,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: obowiązuje zachowanie istniejącej wysokości zabudowy, lecz nie wyżej niż 7,0 m,
- 5) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: maksymalna: 0,6; minimalna: 0,3,
- 6) forma architektoniczna istniejącej zabudowy: zabudowa dwukondygnacyjna,
- 7) kształt dachu: płaski,
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy oraz likwidacja obiektów przylegających do murów poza nieprzekraczalną linią zabudowy, jak na rysunku planu,
- 9) po rozpoznaniu usytuowania i poziomu posadowienia murów należy wyznaczyć wzdłuż muru – pas terenu o szerokości co najmniej 3,0 m w formie ciągu pieszego, który umożliwi jego konserwację i ekspozycję.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dostępność drogowa: od drogi, o symbolu: 73.KD.D przez teren działki o numerze ewidencyjnym 152, zgodnie z wcześniej ustanowioną, przy podziale działki nr 153, służebnością drogową,
- 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych, miejsca postojowe należy zapewnić na terenie o symbolu 46.U i 53.KS,
- 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenach: 62.KD.G i 73.KD.D.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7 odpowiednio do położenia terenu o symbolu 46.U,
- 2) północną granicę terenu stanowią średniowieczne obwarowania miejskie z bramą Bańską wpisane do rejestru zabytków po numerem A-54; obowiązuje warunki ochrony określone w § 7 ust. 3 pkt 2).

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje zakaz jakichkolwiek nasadzeń zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie murów obronnych.

8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 0%, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Dla „49.MW”

§ 57. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 49.MW, o powierzchni 0,1435 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 30%,
- 3) obowiązuje zakaz powiększania powierzchni zabudowy działki oraz kubatury istniejącego obiektu, w tym zakaz nadbudowy oraz rozbudowy,
- 4) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 40%,
- 5) maksymalna wysokość zabudowy: 10,5 m,
- 6) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: maksymalna: 0,6; minimalna: 0,3:
- 7) forma architektoniczna zabudowy:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym jedna w poddaszu użytkowym,
  - b) elewacje wykończone tynkami w jasnych barwach, zakaz stosowania jaskrawych kolorów.
- 8) kształt dachu: stromy,
  - a) kolorystyka: pokrycie połaci dachowych w kolorach czerwonym, czerwono-brązowym, brązowym,
  - b) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówką cementową.
  - c) do czasu realizacji ustaleń określonych w ust. 3 pkt 8 lit. a i b dopuszcza się zachowanie pokrycia dachu blachodachówką w kolorze antracytowym.
- 9) obowiązuje zakaz zabudowy cieków wodnych.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału.
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dostępność drogowa: od drogi, o symbolu: 73.KD.D,
  - 2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 5,
  - 3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenie: 73.KD.D.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:
  - 1) teren objęty jest ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7,
  - 2) północną granicę terenu stanowią średniowieczne obwarowania miejskie wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-54, obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 7 ust. 3 pkt 2).
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana niską zielenią urządzoną.
8. Stawka procentowa: ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości: 30%.

#### Dla „50.ZU”

- § 58. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 50.ZU, o powierzchni 1,6272 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.
2. Przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej - rekreacyjno- wypoczynkowe,
  3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - 1) obowiązuje zachowanie relikwów systemu wałów i fos dawnych średniowiecznych murów obronnych,
    - 2) zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,
    - 3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 85%.
  4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału.
  5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
    - 1) dostępność drogowa: od dróg o symbolach 71.KD.L i 73.KD.D.
    - 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów.
    - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych z sieci uzbrojenia zlokalizowanych w terenach 71.KD.L i 73.KD.D.
  6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7, obowiązują następujące warunki ochrony konserwatorskiej:
    - 1) w celu kontynuowania remontu zabytkowych murów obronnych obowiązuje likwidacja obiektów przylegających do murów,
    - 2) po rozpoznaniu usytuowania i poziomu posadowienia murów należy wyznaczyć u podstawy murów pas terenu o szerokości co najmniej 3,0 m w celu umożliwienia ich konserwacji,
    - 3) obowiązuje zakaz zabudowy cieków wodnych.
  7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
    - 1) w celu ochrony ekspozycji murów obronnych obowiązuje zakaz nasadzania zieleni wysokiej,
    - 2) powierzchnia terenu wałów powinna być zagospodarowana niską zielenią urządzoną.
  8. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Dla „51.KPJ”

- § 59. 1. Na terenie o powierzchni 0.0206 ha, oznaczonym na załączniku graficznym symbolem 51. KPJ , ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.
2. Przeznaczenie terenu: droga w formie ciągu pieszo jezdnego.
  3. Parametry i wyposażenie:
    - 1) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 4,00 m do 5,60 m, jak na rysunku planu,
    - 2) wyposażenie: droga w formie ciągu pieszo jezdnego bez wydzielania jezdni i chodników,
    - 3) ustalenia w zakresie inżynierii technicznej: dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich;
  4. Powiązania z układem zewnętrznym: poprzez drogę o symbolu 73.KD.D.
  5. Zasady i warunki podziału nieruchomości: zakaz dokonywania podziałów terenu nie związanych wydzieleniem działek gruntu pod drogę, o której mowa w ust. 2.
  6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7 odpowiednio do położenia terenu o symbolu 51.KPJ.
  7. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej: obowiązuje wykonanie nawierzchni drogi z jednorodnego materiału w odcieniach szarości.

8. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Dla „53.KS”

§ 61. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 53.KS, o powierzchni 0.0695 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 7.

2. Przeznaczenie: teren ogólnodostępnego parkingu,

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: obowiązuje jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni parkingu zgodnie z definicją określoną w § 5 ust. 3 pkt 5.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału.

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi, o symbolu: 51.KPJ,

2) dopuszcza się prowadzenie sieci inżynierskich,

3) odprowadzenie wód opadowych po podczyszczeniu do kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w terenach: 51.KPJ i 73.KD.D.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7 odpowiednio do położenia terenu o symbolu 53.KS.

7. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Dla „54.U”

§ 62. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 54.U, o powierzchni 0.0681 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie:

1) podstawowe: teren zabudowy usługowej,

2) dopuszczalne: dopuszcza się lokalizację usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) linie zabudowy: nieprzekraczalna, jak na rysunku planu,

2) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 40%,

3) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 20%,

4) maksymalna wysokość zabudowy: 4,0 m,

5) intensywność zabudowy dla kondygnacji nadziemnych: maksymalna: 0,4; minimalna: 0,4,

6) forma architektoniczna zabudowy: zabudowa wolno stojąca jednokondygnacyjna,

7) kształt dachu: płaski, osłonięty attyką.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału

5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) dostępność drogowa: od drogi, o symbolu: 51.KPJ,

2) parkingi: wskaźnik zaspokojenia potrzeb na miejsca postojowe: zgodnie z ustaleniami określonymi w § 8 ust. 5,

3) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych realizuje się w oparciu o istniejące i projektowane sieci uzbrojenia zlokalizowane w terenie: 73.KD.D.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7 odpowiednio do położenia terenu o symbolu 54.U.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: powierzchnia terenu nie wykorzystana pod zabudowę z wyłączeniem terenów pod niezbędną komunikację wewnętrzną powinna być zagospodarowana zielenią urządzoną.

8. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### Dla „56.KP/ZP”

§ 64. 1. Na terenie oznaczonym na załączniku graficznym nr 1 symbolem 56.KP/ZP, o powierzchni 1.0428 ha ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania określone w ustępach od 2 do 8.

2. Przeznaczenie: teren ciągu pieszo - rowerowego – planty miejskie,

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) zakaz lokalizacji jakiegokolwiek zabudowy kubaturowej,

2) minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu: 90%,

3) obowiązuje zachowanie reliktów systemu wałów i fos dawnych średniowiecznych obwarowań miejskich,

4) nawierzchnię ciągu pieszego należy realizować, jako ziemną utwardzoną; zakaz stosowania kostki betonowej i nawierzchni z asfaltu.

4. Zasady i warunki podziału nieruchomości: po wydzieleniu terenu wzdłuż linii rozgraniczających obowiązuje zakaz wtórnego podziału.
5. Zasady dotyczące systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - 1) dostępność drogowa: od drogi o symbolu 73.KD.D,
  - 2) parkingi: zakaz lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów,
  - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych z sieci uzbrojenia zlokalizowanych w terenie 73.KD.D.
6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej: teren jest objęty ochroną konserwatorską zgodnie z ustaleniami określonymi w § 7 odpowiednio do położenia terenu o symbolu 56.KP/ZP.
7. Zasady ochrony środowiska i przyrody: obowiązuje nasadzenie dwustronnej alei z rodzimych gatunków drzew.
8. Stawka procentowa: ustala się rentę planistyczną w wielkości równej 0% ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, o którym mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### 4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przepisów

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXV/293/2000

### DZIAŁ I Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE Zakres regulacji

#### § 1.

Uchwała się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Pyrzyce, zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/149/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Pyrzycach z dnia 11 grudnia 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1988 r. Nr 2, poz. 26) obejmujące działki w obrębach geodezyjnych nr 6, 7, 8, 9, 10, 11 miasta Pyrzyce oraz obrębach Brzezin i Krzemlin, zwane dalej zmianami planu składające się z części tekstowej i rysunków zmian planu w skali 1:1000 i 1:500 stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

#### § 2.

Załączniki graficzne dotyczą terenów oznaczonych w planie następującymi symbolami:

- 1) załącznik nr 1 do niniejszej uchwały dotyczy następujących terenów, o których mowa w dziale II, a oznaczonych w planie symbolami: rozdz. 1 - A 8 MW, rozdz. 2 - A 15 UI, rozdz. 3 - A 20 UH, UG, UR (AUC) MN, rozdz. 4 - A 26 KS, rozdz. 5 - B 12 ZP, rozdz. 23 - D 32 KS, rozdz. 24 - D 34 ZP, UK, NOP;
- 2) załącznik nr 2 do niniejszej uchwały - dotyczy następujących terenów, o których mowa w dziale II, a oznaczonych w planie symbolami: rozdz. 6 - B 17 RZ, ZD, rozdz. 7 - B 18 US, rozdz. 8 - B 25 UO, rozdz. 9 - B 27 MW;
- 3) załącznik nr 3 do niniejszej uchwały dotyczy następujących terenów, o których mowa w dziale II, a oznaczonych w planie symbolami: rozdz. 10 - B 31 MW, rozdz. 11 - B 32 MW, rozdz. 12 - B 34 UO, rozdz. 13 - D 16 MW, rozdz. 14 - D 17 UZ, TS;
- 4) załącznik nr 4 do niniejszej uchwały - dotyczy terenów, o których mowa w dziale II, a oznaczonych w planie symbolami: rozdz. 15 - C 7 SP, rozdz. 16 - C 8 PP, rozdz. 17 - C 8a SP;
- 5) załącznik nr 5 do niniejszej uchwały dotyczy następujących terenów, o których mowa w dziale II, a oznaczonym w planie symbolem: rozdz. 18 - D 19 UZ;
- 6) załącznik nr 6 do niniejszej uchwały dotyczy następujących terenów, o których mowa w dziale II, a oznaczonym w planie symbolem: rozdz. 19 - D 19 UZ;
- 7) załącznik nr 7 do niniejszej uchwały dotyczy następujących terenów, o których mowa w dziale II, a oznaczonych w planie symbolami: rozdz. 20 - D 25 MN, rozdz. 21 - D 26 UO, rozdz. 22 - D 47 KS;
- 8) załącznik nr 8 do niniejszej uchwały dotyczy następujących terenów, o których mowa w dziale II, a oznaczonym w planie symbolem: rozdz. 25 - E 57 ZD;
- 9) załącznik nr 9 do niniejszej uchwały dotyczy następujących terenów, o których mowa w dziale II, a oznaczonych w planie symbolem: rozdz. 26 - K 12 UK;
- 10) załącznik nr 10 do niniejszej uchwały dotyczy następujących terenów, o których mowa w dziale II, a oznaczonych w planie symbolem: rozdz. 27 - "U" R;

#### § 3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesów publicznych, ponadlokalnych i lokalnych w zakresie zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony walorów krajobrazowych i środowiska przyrodniczego, oraz zachowania walorów kulturowych zabytkowej przestrzeni historycznej,
- 2) ochrona walorów przestrzennych na całym obszarze zmian planu i wyznaczenie ram dla uzasadnionych potrzeb inwestycyjnych,
- 3) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań wszystkich stron biorących udział w procesie inwestycyjnym.

#### § 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem M,
- 2) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolem MR,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem M, U,
- 4) tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 5) tereny zabudowy usług administracyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem UA, zgodnie z § 3 pkt 6 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r.,
- 6) tereny zabudowy usług oświaty oznaczone na rysunku planu symbolem UO,
- 7) tereny zabudowy usług kultury i kultu oznaczone na rysunku planu symbolem UK,
- 8) tereny zabudowy usług kultury i sportu oznaczone na rysunku planu symbolem US,
- 9) tereny zabudowy usług zdrowia oznaczone na rysunku planu symbolem UZ,
- 10) tereny zabudowy usług rzemieślniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem UR,
- 11) tereny zabudowy usług telekomunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 12) tereny przemysłowo-składowe oznaczone na rysunku planu symbolem S,P,
- 13) tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem K,
- 14) tereny ogrodów działkowych oznaczone na rysunku planu symbolem ZD,
- 15) tereny zieleni miejskiej urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZU i ZP,
- 16) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem EE.

#### § 5.

1. Na terenach, o których mowa w § 1, ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.
2. Dla każdego punktu na terenach objętych zmianami planu, a wymienionych w § 1, obowiązuje suma ustaleń ogólnych i szczegółowych. W przypadku sprzeczności, ustalenie szczegółowe uchyla ustalenie ogólne (np. procent powierzchni biologicznie czynnej).

#### § 6.

Następujące oznaczenia graficzne w rysunku są obowiązującymi ustaleniami zmian planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź, różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) oznaczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- 3) oznaczenia zabudowy istniejącej do zachowania, modernizacji lub adaptacji,
- 4) oznaczenia zabudowy i obiektów o tymczasowym sposobie użytkowania przeznaczonych do likwidacji,
- 5) oznaczenia strefy zieleni urządzonej wyłączonej spod zabudowy,
- 6) oznaczenia projektowanej strefy zieleni urządzonej, wyłączonej spod zabudowy,
- 7) oznaczenia terenu przeznaczonego pod urządzenia parkingu,
- 8) oznaczenia rezerwy terenu pod urządzenia wydzielonych stanowisk garażowych.

#### § 7.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych w stosunku do terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 6 ust. 1, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych.

#### § 8.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmian planu, o którym mowa w § 1 uchwały, zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/149/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Pyrzycach,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Pyrzycach,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki zmian planu na mapie w skali 1:1000 i 1:500 stanowiące załączniki graficzne od nr 1 do 10 do niniejszej uchwały,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

2. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście zmian planu:

- 1) budynki użyteczności publicznej - definicja wg rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 3 pkt 6,
- 2) dach stromy - forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem co najmniej 30 stopni,



- 3) dominanta i subdominanta (podrzędna dominanta) architektoniczna punktowa - elementy budowlane wyróżniające się wysokościowo w widoku panoramicznym miasta (np. wieże, kominy, maszty),
- 4) dostęp publiczny - dostęp do terenu (obiektu) nie limitowany żadnymi ograniczeniami podmiotowymi (wstęp zapewniony jest każdej osobie),
- 5) element dysharmonizujący - element przestrzeni (zabudowy i krajobrazu) niezgodny, niewłaściwie dobrany, nie dopełniający w kształcie i proporcjach współbrzmiających akcentów kompozycji urbanistycznej. Realizacja elementów dysharmonizujących prowadzi do zaprzepaszczenia wielu efektów krajobrazowych i przestrzennych miasta,
- 6) forma zabudowy - kształt, proporcje, w tym wysokość, wygląd i wyraz zewnętrzny budynku lub zespołu zabudowy,
- 7) funkcja i obiekt mogące pogorszyć warunki zamieszkania:
  - a) powodujące w trakcie działalności osiągnięcie 80% dopuszczalnej normy zanieczyszczenia powietrza do granicy najbliższej działki lub obiektu innego niż gospodarczo-garażowy,
  - b) emitujące nieprzyjemne zapachy, widoczny dym, opary itp., wymagające składowania odpadów na otwartej przestrzeni, generujące ruch drogowy lub hałas o dużym natężeniu w porze nocnej,
- 8) harmonijny wygląd - zestrojenie poszczególnych elementów przestrzeni (zabudowy i krajobrazu) w estetyczną całość,
- 9) nawierzchnia przepuszczalna - nie zabudowana i nie utwardzona, pokryta roślinnością powierzchnia terenu lub powierzchnia utwardzona w sposób umożliwiający przenikanie wody do gleby,
- 10) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia wyznaczająca granicę terenu przeznaczonego pod zabudowę,
- 11) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca usytuowanie ściany zewnętrznej budynku w sposób niepodważalny,
- 12) pierzeja, zabudowa pierzejowa - frontowa ściana (ciąg elewacji domów frontowych) ulicy albo placu,
- 13) przestrzeń publiczna - przestrzeń, gdzie nie występują żadne ograniczenia dostępności,
- 14) punkty architektoniczne - obiekty budowlane stanowiące akcenty krajobrazowe w sylwetach miast i w zespołach urbanistyczno-architektonicznych,
- 15) rozporządzenie w sprawie warunków technicznych - rozporządzenie ministra gospodarki przestrzennej i budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 16) teren elementarny - fragment terenu miasta wydzielony liniami rozgraniczającymi, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu,
- 17) tymczasowy obiekt budowlany - definicja wg art. 3 ust. 5 ustawy Prawo budowlane,
- 18) warunki geologiczno-inżynierskie - warunki posadowienia budynków zgodnie z: art. 5 ust. 1; art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane oraz § 206 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jak też § 4 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi (Dz. U. Nr 4, poz. 23),
- 19) wysokość zabudowy - wysokość budynku mierzona od poziomu gruntu w najniższym miejscu, do najwyższej położonego punktu w kalenicy dachu,
- 20) zabudowa obrzeżna - zwarta - budynki usytuowane w ciągu przy ulicy w sposób zwarty,
- 21) zharmonizowanie obiektu z zabudową historyczną - dostosowanie nowego budynku pod względem gabarytów, ukształtowania bryły, kompozycji elewacji i detalu architektonicznego do pojedynczego budynku lub ogólnego charakteru zabudowy w danym rejonie.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA FUNKCJONALNE**

#### § 9.

1. Ustala się zakaz lokalizacji funkcji i obiektów mogących pogorszyć warunki zamieszkania, z wyjątkiem garaży i parkingów dla samochodów osobowych zgodnie z § 18 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.
2. Tereny wyznaczone w zmianach planu pod zielen publiczną nie wykluczają realizacji budowli podziemnych zgodnych z planem, jeżeli nie zagrażają one istniejącym drzewom.

## **Rozdział 3.**

### **USTALENIA KOMPOZYCJI URBANISTYCZNEJ**

#### § 10.

1. Zakaz działalności inwestycyjnej, degradującej zabytkowy, historyczny układ miasta, zarówno w rozplanowaniu jak gabarytach zabudowy.
2. Zakaz wprowadzania nowych dominant i subdominant architektonicznych punktowych.
3. Lokalizacja nowych obiektów budowlanych, możliwa jest jedynie zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy, wkreślonymi na rysunkach zmian planu.

## **Rozdział 4.**

### **USTALENIA FORM ZABUDOWY**

#### § 11.

1. Na terenie objętym Strefą "A" Ochrony Konserwatorskiej naczelną zasadą jest tworzenie nowych wartości, poprzez wprowadzenie współczesnych rozwiązań architektonicznych, nawiązujących bryłą i detalem do zabudowy historycznej.
  2. Ustala się zakaz wznoszenia budynków według dokumentacji typowej i powtarzalnej w Strefie "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej.
  3. Na pozostałym obszarze, poza Strefą "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej ustala się preferencję obiektów budowlanych wznoszonych według dokumentacji indywidualnej.
- Projekty typowe dopuszcza się pod warunkiem zharmonizowania obiektu z zabudową historyczną.
4. Ustala się nakaz stosowania dachów stromych, symetrycznych, we wszelkich obiektach budowlanych, o układzie kalenicowym.
  5. Elementy małej architektury należy projektować i realizować z zastosowaniem detalu architektonicznego o wysokich walorach estetycznych i użytkowych.

## **Rozdział 5.** **USTALENIA OCHRONY DÓBR KULTURY**

### § 12.

1. Dla terenów wymienionych w Dziale II rozdz. 1, 2, 3, 4, 23, 24, a znajdujących się w Strefie "A-1" ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej teren Starego Miasta w Pyrzycach w obrębie murów obronnych oraz przyległy obszar obejmujący zespół dawnych wałów i fos - wpisany do rejestru zabytków nr 38 obowiązują następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ochronie podlega historyczny układ przestrzenny miasta zachowany oraz utrwalony w przekazach ikonograficznych, możliwy do odtworzenia na obszarach niezabudowanych lub wyznaczonych do rewitalizacji,
- 2) elementy układu podlegające ochronie:
  - a) historyczny układ komunikacyjny,
  - b) elementy rozplanowania ulic zatarte, ale utrwalone w przekazach ikonograficznych i kartograficznych: uliczka przymurna (do zachowania),
  - c) historyczne podziały katastralne,
  - d) historyczne formy zabudowy i gabaryty wysokościowe utrwalone w przekazach ikonograficznych,
  - e) układ obwarowań - pierścień murów obronnych, formy fos i wałów oraz utrwalony tradycją sposób ich użytkowania jako plant,
  - f) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w ewidencji konserwatorskiej.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące warunki ochrony:

- 1) obowiązuje zachowanie historycznego rozplanowania ulic i placów oraz ich historycznych nawierzchni i krawężników,
- 2) obowiązuje realizacja odtworzenia uliczki przymurnej wg opracowanego projektu koncepcyjnego,
- 3) w przypadku lokalizowania na terenie Starego Miasta nowej zabudowy, należy projektować ją w nawiązaniu do form zabudowy historycznej, w oparciu o przekazy ikonograficzne oraz odtwarzając w miarę możliwości usytuowanie w historycznych liniach zabudowy,
- 4) obowiązuje opracowanie planu zagospodarowania terenów fos i wałów (w tym uregulowanie spraw własnościowych terenów ogrodów działkowych) odtwarzając ich funkcję terenów spacerowych z elementami urządzeń rozrywkowych i wypoczynkowych.

### § 13.

Dla terenów wymienionych w Dziale II rozdz. 5, 7, 9, 10, a znajdujących się w Strefie "B" ochrony konserwatorskiej - zespołu zabudowy XIX/XX-wiecznej Przedmieścia Szczecińskiego - obejmującej teren kwartałów zabudowy przy głównej ulicy wlotowej na teren Starego Miasta obowiązują następujące warunki zagospodarowania i zabudowy:

- 1) ochronie podlega:
  - a) zabudowa obrzeżna wzdłuż ulic Dworcowej i Bogusława,
  - b) historyczne formy i gabaryty zabudowy.
- 2) na terenach wymienionych w ust. 1 obowiązują następujące warunki ochrony:
  - a) obowiązuje zachowanie historycznych cech rozplanowania i form zabudowy,
  - b) obowiązuje zabezpieczenie terenu przed wprowadzaniem elementów dysharmonizujących.

### § 14.

Dla terenów wymienionych w Dziale II rozdz. 20, 21, a znajdujących się w Strefie "E" ochrony ekspozycji obejmującej pas terenu o szer. około 120 m wzdłuż północno-wschodniego fragmentu murów obronnych obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) obowiązuje zakaz wprowadzania elementów dysharmonizujących,
- 2) w przypadku wprowadzenia jakichkolwiek zmian w istniejącym układzie przestrzennym (lokalizacja zabudowy lub obiektów inżynierskich) obowiązuje opracowanie analizy określającej wpływ obiektu na ekspozycję murów obronnych i obwałowań.

### § 15.

1. Dla terenów wymienionych w Dziale II rozdz. 23, 24, a znajdujących się w Strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego najstarszej części miasta, obejmującej tereny w południowo-wschodnim rejonie miasta, gdzie funkcjonował ośrodek przedlokacyjny z grodem i podgrodzem obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) obowiązuje wstrzymanie wszelkich działań inwestycyjnych do czasu opracowania planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 dla całego terenu w granicach strefy "K" wg Warunków ochrony konserwatorskiej opracowanych w Studium krajobrazu kulturowego miasta i gminy Pyrzyce, stanowiącego integralną część Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce,

2) w wymienionym w ust. 1 planie należy wyeksponować historyczne znaczenie oraz wzajemne związki pomiędzy zabytkowymi elementami układu przestrzennego zlokalizowanymi w obrębie tej strefy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ochronie podlegają następujące elementy:

1) topografia terenu,

2) fragment terenu obwarowań miejskich - wg warunków ustalanych dla strefy "A-1", o których mowa w § 12,

3) fragment terenu Starego Miasta - wg warunków ustalanych dla strefy "A-1",

4) zachowane fragmenty zieleni komponowanej,

5) obiekty wpisane do rejestru zabytków.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przed przystąpieniem do sporządzenia planu zagospodarowania w skali 1:1000 dla całego terenu w granicach strefy "K", wymagane jest opracowanie studiów i analiz dla wszystkich zabytkowych elementów układu przestrzennego w celu ustalenia szczegółowych warunków ochrony konserwatorskiej.

#### § 16.

Dla terenów wymienionych w Dziale II rozdz. 1,2,3,4,16,23,24 a znajdujących się w granicach Strefy "W III" Ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych na terenie miasta obowiązują następujące warunki zabudowy:

1) w przypadku podjęcia realizacji inwestycji, na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązuje prowadzenie nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego oraz ewentualnych badań ratunkowych na koszt inwestora,

2) inwestorzy i użytkownicy terenu, zobowiązani są do zawiadomiania Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych, związanych z robotami ziemnymi na terenach, o których mowa w ust. 1, z wyprzedzeniem minimum - 2 tygodniowym, w celu umożliwienia zorganizowania nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego,

3) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego zezwolenia WSOZ w Szczecinie,

4) dla terenów, o których mowa w ust. 1 należy nanieść na mapach sytuacyjno-wysokościowych, zawierających granice władania gruntami - aktualne granice stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- Pyrzyce, stanowisko 18 (AZP: 36 - 08 / 159),

- Pyrzyce, stanowisko 18a (AZP: 36 - 08 / 160),

- Pyrzyce, stanowisko 84 (AZP: 36 - 08 / 120), (numeracja według ewidencji stanowisk archeologicznych w ramach AZP województwa zachodniopomorskiego).

#### § 17.

### USTALENIA EKOLOGICZNE

1. Ze względu na obowiązującą Strefę ochronną komunalnego ujęcia wody z jeziora Miedwie obejmującą obszar miasta Pyrzyce, wszystkich użytkowników terenu zlewni jeziora obowiązują zakazy i nakazy zawarte w zarządzeniu Nr 23/79 Wojewody Szczecińskiego i Wojewody Gorzowskiego z dnia 22 czerwca 1979 r. i aktualnie obowiązującej decyzji 0-7600/53/91 z dnia 28 czerwca 1991 r.

2. Ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów szkodliwych dla środowiska przyrodniczego oraz rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących, które powodowałyby wzrost szkodliwości.

3. Obiekty usług produkcyjnych, baz, magazynów, składów traktowane będą jako mogące pogorszyć stan środowiska.

Ocena oddziaływania tych obiektów na środowisko zawierać powinna w szczególności określenia potencjalnych zagrożeń dla otoczenia, takich jak hałas, zwiększenie natężenia ruchu samochodowego czy inne zagrożenia mogące powodować stałe lub okresowe uciążliwości dla funkcji mieszkaniowych.

4. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzeniem substancji zanieczyszczającej powietrze jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji (na podstawie rozporządzenia NOSZNiL z dnia 16 lutego 1990 r. w sprawie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem (Dz. U. Nr 15, poz. 92).

5. Ustala się zasadę maksymalnej ochrony istniejącej zieleni.

6. Zakaz wycinki istniejących drzew, wszelkie dopuszczalne wynikające z kolizji z projektowaną zabudową, uszczuplenia zasobów zieleni, wymagają ekwiwalentnej rekompensaty.

7. Sieci inżynierskie należy prowadzić w sposób nie naruszający systemów korzeniowych drzew.

8. Ustala się wprowadzenie nowych zasobów zieleni miejskiej zgodnie z wyznaczonymi na rysunkach zmian planu rejonami.

9. Wprowadza się nakaz maksymalnego nasycenia zielenią stref parkowania i garażowania, również poprzez stosowanie ażurowych nawierzchni, umożliwiających przerastanie trawą.

10. Ustala się minimalny udział powierzchni nie utwardzonej na działkach budowlanych zarówno istniejących jak i projektowanych - 20% (nie dotyczy działek całkowicie zabudowanych).

11. Skarpy przylegające do murów obronnych należy obsadzić zielenią niską oraz przeprowadzić prace mające na celu ich wzmocnienie m.in. poprzez wprowadzenie stabilizujących gatunków roślinności (darń).

12. Ustala się zakaz przekształcania rzeźby terenu.

#### § 18.

### USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

1. Na obszarze objętym zmianami planu wyznacza się oznaczone na rysunku:

- 1) tereny dla 100 stałych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w strefach parkowania i na działkach wydzielonych,
- 2) tereny dla 75 garaży w strefach garażowania.

2. Ustala się generalną zasadę zabezpieczenia potrzeb w zakresie parkowania samochodów na terenie własnym użytkownika, zgodnie z § 18 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych.

3. Wyznacza się następujące ciągi piesze, oznaczone na rysunku planu:

- 1) w kwartale zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonym symbolem D16e M,U na zał. graficznym nr 3 do niniejszej uchwały, łączący ulice: Jana Pawła II i Stargardzką,
- 2) wzdłuż granicy ogrodów działkowych, oznaczony symbolem B 17b K na załączniku graficznym nr 2 do niniejszej uchwały.

4. Dla stref garażowania i parkowania, które nie są tożsame z powierzchnią zabudowy, ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) szczegółowe rozwiązania projektowe, sporządzone kompleksowo dla całej strefy powinny uwzględniać:
  - a) ochronę istniejącej zieleni,
  - b) zapewnienia dojazdu do działek indywidualnych, przylegających do strefy garażowania i parkowania lub przejazdów gospodarczych,
  - c) możliwość lokalizacji placów gospodarczych (śmietniki, trzepaki),
  - d) możliwość lokalizacji obiektów obsługi inżynierskiej (trafostacje),
  - e) forma nowych budynków garażowych powinna mieć ujednolicony charakter w szczególności jednakową wysokość i dachy, jak też jednorodne bramy garażowe.

#### § 19.

### USTALENIA Z ZAKRESU OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

1. Zaopatrzenie w wodę - ustala się zasilanie w wodę z ujęcia wody dla miasta Pyrzyce zlokalizowanego w końcowej części ul. Warszawskiej wraz ze stacją uzdatniania wody.

2. Na terenach objętych zmianą planu, niezależnie od systemu zaopatrzenia w wodę, ustala się konieczność zrealizowania studni awaryjnych.

3. Odprowadzanie ścieków sanitarnych - ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na północ od miasta.

4. Odprowadzanie wód opadowych - ustala się odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej sieci kanalizacyjno-deszczowej.

5. Zaopatrzenie w gaz - ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci średniego ciśnienia.

6. Zaopatrzenie w ciepło - na terenie istniejącej i projektowanej zabudowy ustala się zasilanie w ciepło alternatywnie:

- a) z sieci ciepłej magistralno-rozdziałowej z ciepłowni geotermalnej,
- b) z lokalnych kotłowni opalanych paliwem ciekłym - olej opałowy, paliwem gazowym lub elektrycznie.

7. Usuwanie i unieszkodliwianie odpadów - ustala się wywożenie odpadów stałych na istniejące wysypisko komunalne dla m. Pyrzyce zlokalizowane pomiędzy Pyrzycami a -abowem po prawej stronie 6 drogi krajowej w kierunku Szczecina.

8. Elektroenergetyka - ustala się zasilanie, terenów objętych zmianami planu, w energię elektryczną ze stacji WN "Pyrzyce".

9. Telekomunikacja - ustala się obsługę telekomunikacyjną przez centralę telefoniczną systemu PENTACONTA (LNI) w Pyrzycach, strefa numeryczna - Szczecin.

### DZIAŁ III

#### Przepisy końcowe

#### § 83.

Na obszarze objętym niniejszymi zmianami planu tracą moc ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/149/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Pyrzycach z dnia 11 grudnia 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1988 r. Nr 2, poz. 26 z pó,n. zm.).

#### § 84.

Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości - 30%.

§ 85.

W związku z postanowieniami § 1 niniejszej uchwały wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych o pow. 0,20 ha - RV, położonych w granicach działki nr 69/2 w obrębie Krzemlin, zgodnie z wnioskiem rolnym.

§ 86.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta w Pyrzycach.

§ 87.

#0 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodnio-pomorskiego.  
Z ustalen planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/421/01

§ 1.

1. Uchwała się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce, zatwierdzonym uchwałą Nr XXV/149/87 Rady narodowej Miasta i Gminy Pyrzyce z dnia 11 grudnia 1987 r. w sprawie zatwierdzenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1998 r. Nr 2, poz. 26; z 1989 r. Nr 23, poz. 262; z 1992 r. Nr 1, poz. 3, Nr 6, poz. 76, Nr 9, poz. 124, Nr 12, poz. 146, Nr 13, poz. 147; z 1993 r. Nr 6, poz. 68; z 1994 r. Nr 14, poz. 113, Nr 16, poz. 152; z 1997 r., Nr 2, poz. 14; Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001. Nr 3, poz. 21, Nr 15, poz. 301, Nr 27, poz. 568).

2. Obszar i przedmiot zmian:

NR ZMIANY: 1

NUMER DZIAŁKI: Obr. 8, 13,22 cz. 175, 179

POW (HA): 0.463

PRZEDMIOT ZMIAN

PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE: A 1 ZP - zielen publiczna

PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI: teren uliczki przymurzej

NR DZIAŁKI: 2

NUMER DZIAŁKI: Obr. 8, 30-35, 105 cz. 175, 176

POW (HA): 0.236

PRZEDMIOT ZMIAN

PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE: A 9 MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

NR ZMIANY: 3

NUMER DZIAŁKI: Obr. 8,146, 186/2-3, 187-189, 190/1-3, 200, 147 i 186/1 - zmiana na 235 i 186/4

POW (HA): 0.537

PRZEDMIOT ZMIAN

PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE: A 10 MN - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zespołem garaży

PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zespołem garażu

NR ZMIANY: 4

NUMER DZIAŁKI: Obr. 8, 183 (zmiana 183/1 i cz.236)

POW (HA): 0.237

PRZEDMIOT ZMIAN

PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE: A 14 UK - Młodzieżowy Dom kultury, sala gimnastyczna

PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej

NR ZMIANY: 5

NUMER DZIAŁKI: Obr. 8, 71/1-2, 94

POW (HA): 0.386

PRZEDMIOT ZMIAN

PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE: A 24 MN,U - Zabudowa mieszkaniowa z usługą

PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

NR ZMIANY: 6

NUMER DZIAŁKI: Obr. 8, 115-116, 205-206, 207/1, 208-209, 185 (zmiana na cz.236)

POW (HA): 0.161

PRZEDMIOT ZMIAN

PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE: A 16 MW - Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej średniowysokiej

PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI: Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej

NR ZMIANY: 7

NUMER DZIAŁKI: Obr. 2, 29-30, 31/1,32/1, cz. 33/1

POW (HA): 1.27

PRZEDMIOT ZMIAN

PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE: C 24g MN - Istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o zwiększonym normatywnie działek

PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI: Teren zabudowy mieszkaniowej, usługowo-przemysłowej

NR ZMIANY: 8

NUMER DZIAŁKI: Obr. 2, 34/5

POW (HA): 0.41

PRZEDMIOT ZMIAN

PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE: C 25 EC - Teren projektowanie ciepłowni rejonowej

PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI: Teren zabudowy przemysłowo-usługowej

NR ZMIANY: 9

NUMER DZIAŁKI: Obr. 2, 91/4

POW (HA): 0.08

PRZEDMIOT ZMIAN

PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE: C 29 BB - Teren Rejonu Dróg publicznych- wytwórnia mas bitumicznych

PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

NR ZMIANY: 10

NUMER DZIAŁKI: Obr. 10, cz. 126/4, 127-128, 131, 134, cz. 363/2

POW (HA): 1.18

PRZEDMIOT ZMIAN

PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE: D 35 MN - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dopuszczalna lokalizacja usług nieuciążliwych.

PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, ogrodów przydomowych

NR ZMIANY: 11

NUMER DZIAŁKI: Obr. 10, 419

POW (HA): 0.417

PRZEDMIOT ZMIAN

PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE: D 38 MN - Teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej

PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI: Teren zabudowy mieszkaniowej z usługami rzemieślniczymi

NR ZMIANY: 12

NUMER DZIAŁKI: Obr. 10, 376/3-6

POW (HA): 0.327

PRZEDMIOT ZMIAN

PRZEZNACZENIE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE: D 37 RO - Istniejące Ogrody

PRZEZNACZENIE PO ZMIANIE FUNKCJI: Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Razem: 5.704

Granice obszarów zmian nr 1-11 oznaczono na rysunkach planu w skali 1:1000 oraz granicę obszaru zmiany nr 12 w skali 1:500, które stanowią załączniki nr 1-7 do niniejszej uchwały.

## § 2.

### 1. Ustala się następujące zasady konstrukcji zmian w planie:

- 1) opracowanie obejmuje 12 zmian,
- 2) dla poszczególnych terenów zmian sformułowano szczegółowe ustalenia w formie "karty terenu",
- 3) dla wszystkich terenów zmian określono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
- 4) każdy teren zmiany oznaczono na rysunku zmiany w skali 1:1000 lub 1:500 (zmiana nr 12) oraz w tekście zmiany w planie identyfikatorem cyfrowo-literowym (symbol terenu); pierwsza litera oznacza jednostkę strukturalną, liczba oznacza numer ustalenia, symbol literowy oznacza główną funkcję terenu lub klasyfikację funkcjonalną ulicy.

### 2. Ustala się układ formalny ustaleń szczegółowych dla terenów zmian:

- 1) dla każdej zmiany w planie sporządzono kartę terenu z oznaczeniami symbolu terenu, posiadająca jednolity układ, segregujący treść ustaleń; pełny układ "karty terenu" obejmuje:

Nr zmiany

NR KARTY - SYMBOL TERENU

1. powierzchnię w ha
2. ustalenia funkcjonalne
3. ustalenia kompozycji i form zabudowy
4. ustalenia zasad parcelacji
5. ustalenia w zakresie ochrony środowiska
6. ustalenia komunikacyjne
7. ustalenia inżynierskie
8. ustalenia inne

2) każde sformułowanie tekstowe w "karcie terenu" oznaczone jest symbolem dwuliczbowym; pierwsza liczba (liczby 2-8) oznacza odpowiedni punkt układu formalnego "karty terenu", druga liczba oznacza numer kolejny zapisu w ramach punktu układu formalnego,

3) brak zapisu w "karcie terenu" punktu wyróżnionego liczbą 3-8 oznacza, że nie wprowadza się ustaleń,

4) nie każde ustalenie tekstowe posiada swoje odwzorowanie na rysunku zmiany.

### 3. Ustala się zasady konstrukcji rysunków zmian w planie:

1) rysunki zmian nr 1-11 w skali 1:1000 oraz zmiany nr 12 w skali 1:500 są integralną częścią zmian i stanowią załączniki graficzne nr 1-7 do niniejszej uchwały,

2) każdy teren zmiany jest wyodrębniony na rysunku zmiany i oznaczony symbolem zgodnym z odpowiednią "kartą terenu",

3) każde ustalenie przedstawione na rysunku zmiany znajduje odwzorowanie w ustaleniu tekstowym

4) wszystkie symbole graficzne użyte na rysunkach zmian zostały objaśnione w legendzie,

5) obowiązującymi ustaleniami zmian planu są następujące - oznaczenia graficzne na rysunkach planu:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- zasada lokalizacji zabudowy.

4. Na terenach, o których mowa w § 1 ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne wraz z warunkami jego dopuszczenia.

### 5. Wyjaśnienia używanych pojęć - ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

3) planie - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce,

4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię niezabudowaną i nieutwardzoną.

## § 4.

1. Teren Starego Miasta w Pyrzycach (zmiany nr 1,2, 3, 4, 5, 6) objęty jest strefą „A-1 ” bezpośredniej ochrony konserwatorskiej i jest wpisany do rejestru zabytków pod numerem 38.

### Warunki ochrony:

- obowiązuje zachowanie historycznego rozplanowania ulic i placów,
- obowiązuje realizacja odtworzenia uliczki przymurnej,
- obowiązuje rewaloryzacja istotnych elementów zagospodarowania, szpecących zabytkowy układ przestrzenny (dotyczy uliczki przymurnej),
- w przypadku realizacji nowej zabudowy - obowiązuje nawiązanie do form zabudowy historycznej, odtwarzając usytuowanie w miarę możliwości w historycznych liniach zabudowy.

2. Tereny zmian nr 1,2, 3, 4, 5, 6 objęte są strefą ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych W III - ograniczonej ochrony archeologicznej.

Obowiązujące rygory w strefie „W - III”:

- uzgodnienie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego przez służbę ochrony zabytków;

- w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia służby ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych lub remontowych związanych z pracami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2-tygodniowym. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnienia się od uzyskania stosownego zezwolenia od służby ochrony zabytków. Badania archeologiczne mają charakter sezonowy, w okresie od maja do października.

3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) przyłączanie nowych obiektów do istniejących sieci na warunkach ich dysponentów,

2) trasy przebiegów projektowanych sieci infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku zmian, są ilustracją zasad przebiegu i nie stanowią przesądzeń lokalizacyjnych,

3) dopuszcza się korektę przebiegu oraz lokalizację uzupełniających urządzeń inżynierskich, wynikających z technicznych warunków realizacji zabudowy na projektowanych terenach,

4) w rejonie terenów zmian w planie - utrzymanie istniejących studni publicznych i budowę nowych zgodnie z zarządzeniem Nr 2/95 MGPIB z dnia 21 września 1995 r. po przeprowadzeniu rozpoznania hydrogeologicznego,

5) budowa hydrantów p.poż. na głównej sieci wodociągowej.

4. Tereny zmian położone są w projektowanej strefie ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód powierzchniowych jeziora Miedwie.

5. Dla inwestycji pogarszających środowisko konieczne jest opracowanie oceny oddziaływania projektowanej inwestycji na środowisko.

6. Dokonuje się zmiany przeznaczenia gruntów rolnych R III a o powierzchni 0.237 ha na cele nierolnicze dla obszaru zmiany nr 1 2.

## § 5.

### Przepisy końcowe

1. Na obszarze objętym niniejszą zmianą w planie tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce, zatwierdzonego uchwałą Nr XXV/149/87 Rady Narodowej Miasta i Gminy Pyrzyce z dnia 11 grudnia 1987 r. (Dz. Urz. Woj. Szczec. z 1 988 r. Nr 2, poz. 26; z 1 989 r. Nr 23, poz. 262; z 1992 r. Nr 1, poz. 3, Nr 6, poz. 76, Nr 9, poz. 124, Nr 12, poz. 146, Nr 13, poz. 147; z 1 993 r. Nr 6, poz. 68; z 1994 r. Nr 14, poz. 113, Nr 16, poz. 1 52; z 1997 r., Nr 2, poz. 14; Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2001 r. Nr 3, poz. 21, Nr 1 5, poz. 301, Nr 27, poz. 568).

2. Zgodnie z art. 10 ust. 3; art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę za wzrost wartości nieruchomości w wysokości: dla terenów mieszkaniowych - 30 %, dla terenów przemysłowych - 30 %, dla terenów usługowych - 30 %, dla pozostałych - 0 %.

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Miejskiemu w Pyrzycach.

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

Z ustaleń planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVIII/283/21

## DZIAŁ I

### PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział I.

### ZAKRES REGULACJI

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XIX/182/16 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 17 marca 2016 roku zmienionej uchwałą Nr XXXVII/271/21 z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w rejonie ulic 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej w Pyrzycach, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce przyjętego uchwałą Nr XI/72/19 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30 maja 2019 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w mieście Pyrzyce, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni 27,8637 ha, którego granice określa rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami planu są następujące załączniki do uchwały:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący teren w rejonie ulic: 1 Maja, Jana Kilińskiego, Bankowej, Jana Henryka Dąbrowskiego, Księcia Barnima I, Krótkiej, Zabytkowej, Młyńskiej,

2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Pyrzyce w skali 1:10 000,

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyrzycach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyrzycach o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.



## ZASADY KONSTRUKCJI PLANU

§ 3. 1. Obszar objęty planem podzielony został liniami rozgraniczającymi na tereny elementarne, dla których ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Tereny elementarne oznaczone są na rysunku planu oraz w tekście planu symbolem cyfrowo – literowym, symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu, liczba umieszczona przed symbolem literowym stanowi kolejną numerację terenów.

3. Ustalenia formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu. Ustalenia szczegółowe obowiązują dla terenu elementarnego, wydzielonego liniami rozgraniczającymi.

4. Dla każdego punktu na terenie objętym planem, obowiązuje suma ustaleń ogólnych i szczegółowych.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu przeznaczonego pod lokalizację usług oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, zieleni urządzonej, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną i komunikacyjną.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych w planie symbolami:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 3) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 4) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- 5) U – teren zabudowy usługowej:
  - a) z wyłączeniem:
    - obiektów stwarzających zagrożenie dla środowiska życia lub zdrowia ludzi, choćby w przypadku awarii,
    - przedsięwzięć wymagających składowania materiałów sypkich pod gołym niebem,
    - obiektów emitujących odory,
  - b) dopuszcza się:
    - funkcje usługowe, których uciążliwość musi zamknąć się w granicach terenu, na którym realizowana jest inwestycja,
    - mieszkanie integralnie związane z prowadzoną działalnością usługową – lokal mieszkalny, na działce wspólnej z obiektem usługowym,
- 6) UA – teren zabudowy usług administracji publicznej,
- 7) UK – teren zabudowy kultu religijnego lub usług kultury,
- 8) KS – teren parkingu – lokalizacja miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 9) KG – teren zabudowy garażowej,
- 10) ZU – teren zieleni urządzonej,
- 11) Ppb/ZU – teren przestrzeni publicznej i zieleni urządzonej,
- 12) KP – teren ciągu pieszego,
- 13) KP/ZU – teren ciągu pieszego – uliczki przymurnej z towarzyszącą zielenią urządzoną,
- 14) KP/ZP – teren ciągu pieszo – rowerowego i zieleni parkowej w formie promenady spacerowej – planty miejskie,
- 15) E – teren infrastruktury technicznej,
- 16) teren obsługi komunikacyjnej:
  - a) KD.G – teren drogi klasy głównej,
  - b) KD.L – teren drogi klasy lokalnej,
  - c) KD.D – teren drogi klasy dojazdowej,
  - d) KD.W – teren drogi wewnętrznej,
  - e) KPJ – teren drogi w formie ciągu pieszo jezdni.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia

4. Tereny, o których mowa w ust. 2 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,
- 4) symbole literowo-cyfrowe terenów elementarnych.

2. Przebieg linii rozgraniczających dla celów opracowań geodezyjnych należy określić poprzez odczyt graficzny osi linii z rysunku planu.

3. Ustala się następujące definicje terminów użytych w tekście planu:

- 1) attyka – ścianka nad głównym gzymszem często dla wzbogacenia zwieńczenia i zakrycia dachu. Przy dachach tarasowych może występować w roli balustrady.
- 2) dach stromy – forma dachu, w którym połacie nachylone są pod kątem od 30° do 45°,

- 3) dach płaski – forma dachu o kącie nachylenia od 5° do 12°,
- 4) inżynierskie urządzenia sieciowe – urządzenia techniczne lub obiekty inżynierii lądowej i wodnej połączone z sieciami uzbrojenia terenu np.: stacje transformatorowe 15/0,4 kV, szafki teletechniczne i elektroenergetyczne, hydrofarmy, sieciowe pompownie wody i ścieków, przelewy burzowe, piaskowniki, osadniki, filtry i separatory, zbiorniki retencyjne, odwodnienia dróg, przepusty, mnichy, stopnie wodne, stacje gazowe, komory zasuw, wymienniki ciepła, pompownie na sieci ciepłowniczej, anteny telekomunikacyjne i inne,
- 5) jednolity rysunek kompozycyjny nawierzchni chodników i parkingów – jednorodny pod względem budowy, materiałów, składu, formy, kompozycji, tworzący zwartą zharmonizowaną całość, wyłącznie w kolorach szarości, za wyjątkiem miejsc postojowych wyróżnionych kolorami, a przeznaczonych dla osób uprzywilejowanych,
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę terenu, poza którą realizacja zabudowy jest niedopuszczalna; nie dotyczy elementów podziemnych, zewnętrznych podjazdów, okapów i schodów wejściowych,
- 7) obiekt o walorach zabytkowych – budynek/obszar wpisany do rejestru zabytków oraz budynek/obszar wskazany w ustaleniach szczegółowych – chroniony ustaleniami planu,
- 8) obowiązująca linia zabudowy – linia wyznaczająca obowiązujące usytuowanie ściany zewnętrznej bryły budynków zlokalizowanych na terenie elementarnym wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, dopuszcza się cofnięcie wejścia do budynku w stosunku do obowiązującej linii zabudowy,
- 9) powierzchnia zabudowy – obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys parteru; przy czym do powierzchni zabudowy wlicza się powierzchnie występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, loggie wgłębne (cofnięte), werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże – stanowiące integralną część budynku oraz powierzchnię obiektów pomocniczych (gospodarczych) jak szklarnie, altany itp.; natomiast do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu oraz powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych, a także nadwieszonych części budynku powyżej parteru, basenów i sztucznych oczek wodnych,
- 10) przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, zgodnie z przepisami szczegółowymi planu,
- 11) przeznaczenie dopuszczalne – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne, niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 12) teren elementarny – fragment terenu miasta wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony odrębnym symbolem literowo – cyfrowym, dla którego sformułowane są ustalenia szczegółowe planu,
- 13) teren zdewaloryzowany – teren bezładnie zagospodarowany oraz zabudowany obiektami o cechach zabudowy tymczasowej, w konsekwencji pozbawiony wartości i znaczenia,
- 14) szerokość frontu działki – szerokość granicy działki wzdłuż linii rozgraniczającej drogi, od której zapewniony jest do niej dojazd,
- 15) szerokość elewacji frontowej – określa linia prosta łącząca dwa najdalej oddalone od siebie punkty w widoku budynku od strony frontu działki,
- 16) ścieżka rowerowa – wydzielone w jezdni lub poza jezdnią pasy (pas) przeznaczone dla ruchu rowerowego; ścieżką rowerową w rozumieniu planu jest również ciąg pieszo rowerowy,
- 17) wysokość zabudowy – wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji naziemnej, do najwyższego punktu dachu, kalenicy lub zbiegu połączy dachowych,
- 18) zabudowa pierzejowa – frontowa ściana, ciąg elewacji budynków ustawionych w szeregu przy jednej stronie ulicy lub placu miejskiego
- 19) zieleń urzędzona – zieleń towarzysząca obiektom użyteczności publicznej, budynkom mieszkalnym oraz usługowym i komunikacji ulicznej (miejskiej); zieleń ta ma na celu poprawę warunków mikroklimatycznych miasta – ochronę od kurzu, pyłu, dymu (spaliny) i hałasu oraz wytworzenie estetycznego wyglądu miasta. Pełni funkcje użytkowe, a następnie dekoracyjne,
- 20) zieleń parkowa – zieleń występująca w postaci reprezentacyjnych zieleńców i ozdobnych alei umożliwiająca mieszkańcom kontakt z przyrodą.

### Rozdział 3.

#### USTALENIA KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 6. 1. W celu zapobiegania dewastacji krajobrazu ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja nowych, przebudowanych i rozbudowanych obiektów budowlanych możliwa jest zgodnie z obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy wkreśloną na rysunku planu,
- 2) zakazuje się lokalizacji nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>, o ile przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej,
- 3) dopuszcza się lokalizację funkcji związanej z opieką nad dziećmi typu: klub dziecięcy, żłobek, przedszkole,
- 4) zakazuje się lokalizacji stacji paliw,
- 5) zakazuje się lokalizacji nowych usług związanych z motoryzacją typu: warsztaty samochodowe, blacharskie, lakiernicze, stacje kontroli pojazdów, myjnie samochodowe, jeśli przepisy szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 6) na całym obszarze chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych typu: kioski, pawilony, małe punkty gastronomiczne, blaszane garaże, z wyjątkiem obiektów zlokalizowanych na czas realizacji (budowy) podstawowej funkcji terenu, z wyłączeniem:

- a) obiektów związanych z imprezami trwającymi do kilku dni (wystawy, kiermasze świąteczne itp.),
  - b) letnich ogródków gastronomicznych bez obiektów kubaturowych,
  - c) punktów sprzedaży okazjonalnej, sezonowej do kilku dni związanej ze sprzedażą np.: choinek, ryb itp.;
- 7) dopuszcza się istniejące zainwestowanie i użytkowanie niespełniające ustaleń planu do czasu zagospodarowania terenu na cele zgodne z planem; budynki mogą być poddawane remontom kapitalnym i przebudowie, bez prawa powiększania kubatury budynku, w tym powierzchni zabudowy oraz istniejącej wysokości budynków, za wyjątkiem pkt 8),
- 8) dopuszcza się zwiększenie powierzchni zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie niniejszego planu, maksymalnie o 5% powierzchni działki budowlanej w celu poprawy warunków zagospodarowania terenu i funkcjonowania istniejących budynków np.: budowa szybów windowych lub termoizolacje, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej,
- 9) w nowej zabudowie dopuszcza się wysunięcia poza nieprzekraczalne linie zabudowy na wysokości powyżej parteru: wykuszy, gzymsów wieńczących i balkonów – do 1,2 m, innych elementów programu architektonicznego – do 0,7 m; linie zabudowy przyziemia traktuje się jako nieprzekraczalne dla wszystkich elementów programu architektonicznego z wyłączeniem: przedsionków, daszków nad wejściami, studzienek doświetlających piwnice, zjazdów do garaży, ramp, elementów wspartych na słupach.
2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także obszarów osuwania się mas ziemnych ze względu na brak takich potrzeb.

3. Obszar objęty planem znajduje się w granicach terenu górniczego „Pyrzyce” utworzonego decyzją Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych dnia 20.12.1996 r., znak: 35/96. Teren górniczy „Pyrzyce” związany jest z eksploatacją złoża wód termalnych „Pyrzyce”. Ustalenia planu i przeznaczenie terenów w planie nie dotyczą działalności związanej z eksploatacją przedmiotowego złoża, dlatego nie istnieje potrzeba wprowadzania zasad związanych z gospodarowaniem zasobami surowcowymi.

Rozdział 4.

## USTALENIA OCHRONY DÓBR KULTURY

§ 7. 1. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Obszar objęty planem położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej - obejmującej teren Starego Miasta w Pyrzycach, w obrębie murów obronnych oraz przyległy obszar obejmujący zespół dawnych wałów i fos wpisany do rejestru zabytków pod numerem 38 (decyzja z dnia 22.04.1955r., znak: KI.V-0/17/55); ochronie podlegają:

1) historyczny układ przestrzenny miasta zachowany oraz utrwalony w przekazach ikonograficznych, możliwy do odtworzenia na terenach niezabudowanych lub zdewaloryzowanych, w tym:

- a) uliczka przymurna, stanowiąca element średniowiecznego układu komunikacyjnego miasta,
- b) historyczne formy zabudowy i gabaryty wysokościowe utrwalone w przekazach ikonograficznych,
- c) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- d) relikty historycznego zagospodarowania / zabudowy zachowane pod obecnym poziomem gruntu.

2) na terenie Starego Miasta wpisanym do rejestru zabytków obowiązują następujące warunki ochrony:

- a) obowiązuje odtworzenie gabarytów historycznych zwartych pierzei na terenach niezabudowanych lub zdewaloryzowanych,
- b) ustala się zastąpienie zabudowy pawilonowej obiektami nawiązującymi kubaturowo do dawnej zabudowy miasta udokumentowanej w materiałach ikonograficznych,
- c) ustala się odtworzenie całej południowej pierzei placu miejskiego z uwzględnieniem zachowanych reliktyw dawnej zabudowy, wpisanych do rejestru zabytków.

3. Ochronie konserwatorskiej podlegają średniowieczne obwarowania miejskie, w tym: mury obronne wraz z bramami Bańską i fragmentem Szczecińskiej, oraz basztą Sowią wpisane do rejestru zabytków pod numerem 54 (decyzja z dnia 30.07.1955r., znak: KI.V.-0/33/55). Elementy układu podlegające ochronie i warunki ochrony konserwatorskiej:

1) uliczka przymurna:

- a) obowiązuje odtworzenie przebiegu uliczki przymurnej, która historycznie stanowiła element sieci ulicznej,
- b) przebieg uliczki przymurnej należy odtworzyć po wewnętrznej stronie murów na całym obwodzie, w pasie terenu o maksymalnej szerokości 4,0 m,

2) mury obronne wraz z bramami Bańską i fragmentem Szczecińskiej i basztą Sowią; obowiązują następujące warunki ochrony konserwatorskiej:

- a) obowiązuje pełne zachowanie i zabezpieczenie zabytkowej substancji murów,
- b) po rozpoznaniu usytuowania i poziomu posadowienia murów należy wyznaczyć po zewnętrznej stronie, wzdłuż muru obronnego – pas terenu o szerokości co najmniej 3,0 m w formie ciągu pieszego, który ma umożliwić jego konserwację i ekspozycję,
- c) w celu umożliwienia kontynuowania remontów murów obronnych obowiązuje likwidacja obiektów przylegających do nich, o ile przepisy szczegółowe planu nie stanowią inaczej,

3) planty miejskie - obowiązuje odtworzenie promenady spacerowej u podnóża dawnych wałów i fos.

4. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1) kościół Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny dawniej pod wezwaniem św. Maurycego, wpisany do rejestru zabytków pod numerem 65 (decyzja z 30.07.1955r., KI.-0/44/55), gotycka świątynia wznoszona od drugiej połowy XIII w. do XV w.,

2) relikty średniowiecznych i nowożytnych piwnic budynków wpisane do rejestru zabytków pod numerem A-1486 (decyzja z dnia 21.12.2015r., DZ.5130.26.2015.AR), odsłonięte podczas badań archeologicznych w latach 2014 – 2015; mury piwnic zabudowy tworzącej fragment południowej pierzei rynku,

- 3) kaplica Szpitalna pw. Św. Ducha, obecnie biblioteka publiczna, numer rejestru 45.
5. Obiekty o lokalnych walorach zabytkowych ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
- 1) ratusz przy Placu Ratuszowym 1,
  - 2) budynek gospodarczy – garaż nr 1, Plac Ratuszowy 1.
6. Warunki ochrony konserwatorskiej obiektów wymienionych w ustępie 4 i 5 określono w przepisach szczegółowych niniejszego planu.
7. Cały teren objęty opracowaniem planu położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych; obowiązują następujące warunki ochrony:
- 1) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do sprawy ochrony zabytków,
  - 2) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie w granicach strefy, wyprzedzających rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją zamierzenia.
8. Ustala się strefę K ochrony krajobrazu kulturowego obejmującej tereny w południowo – wschodnim rejonie planu w granicach zgodnych z rysunkiem planu; obowiązują następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) na terenie, o którym mowa w ust. 8 ochronie podlegają następujące elementy:
    - a) topografia terenu,
    - b) fragment terenu obwarowań miejskich,
    - c) fragment terenu Starego Miasta,
    - d) zachowane fragmenty zieleni komponowanej,
    - e) obiekty wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków,
  - 2) obowiązują warunki ochrony ustalone w przepisach ogólnych planu dla terenu Starego Miasta.

Rozdział 5.

#### USTALENIA W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 8. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych połączonych z układem sieci dróg w gminie, i w regionie.

2. Powiązania komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewni z kierunku północ - południe: droga wojewódzka nr 119, o klasie drogi głównej w ciągu ulicy 1 Maja, oznaczona w planie symbolem 62.KD.G.

3. Dopuszcza się obiekty stanowiące tradycyjne wyposażenie terenów w liniach rozgraniczających pasów drogowych jak wiaty, lampy pod warunkiem braku kolizji z sieciami i urządzeniami podziemnymi, i nie powodowaniem ograniczeń dla komunikacji, w tym rozmieszczenia znaków i sygnałów drogowych.

4. Przy realizacji każdego nowego obiektu budowlanego oraz rozbudowie, przebudowie, nadbudowie lub zmianie sposobu użytkowania obiektu istniejącego nakazuje się – z zastrzeżeniem ust. 7 i 8 - umieszczenie na terenie przedsięwzięcia odpowiedniej dla jego prawidłowego funkcjonowania liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych, pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, która wynika z przyrostu potrzeb parkingowych wywołanych realizacją przedsięwzięcia.

5. Wskaźniki do obliczania liczby miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania dla samochodów osobowych oraz pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową przyjmuje się według poniższej tabeli, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej:

Lp.: 1

Obiekt lub teren: Budynki mieszkalne jednorodzinne

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 2 mp/1 mieszkanie

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: nie określa się

Lp.: 2

Obiekt lub teren: Budynki mieszkalne wielorodzinne

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 1 mp/1 mieszkanie

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 2 mp/100 mieszkań

Lp.: 3

Obiekt lub teren: Hotele, pensjonaty

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 2 mp/10 miejsc hotelowych

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp/100 miejsc hotelowych, lecz nie mniej niż 1 mp na obiekt

Lp.: 4

Obiekt lub teren: Schroniska młodzieżowe

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 1 mp/10 łóżek

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp/1 obiekt

Lp.: 5

Obiekt lub teren: Sklepy, domy towarowe o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 2 mp/100 m<sup>2</sup>

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp/400 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży

Lp.: 6

Obiekt lub teren: Restauracje, kawiarnie, inne (z wyłączeniem barów mlecznych i jadłodajni charytatywnych)

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 2 mp/10 miejsc konsumpcyjnych

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp/100 miejsc konsumpcyjnych

Lp.: 7

Obiekt lub teren: Biura, urzędy, banki

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 2 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp/2000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

Lp.: 8

Obiekt lub teren: Przychodnie

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: nie mniej 2mp/1 gabinet

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp/5 gabinetów

Lp.: 9

Obiekt lub teren: Kościoły, kaplica

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 1 mp/20 miejsc siedzących

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 2 mp/1 obiekt

Lp.: 10

Obiekt lub teren: Muzea, obiekty wystawowe, galerie itp.

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 20 mp/100 osób

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp/100 osób

Lp.: 11

Obiekt lub teren: Biblioteki

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 1 mp/20 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 mp/obiekt

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp/50 osób korzystających jednocześnie, lecz nie mniej niż 1 mp/obiekt

Lp.: 12

Obiekt lub teren: Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 2 mp/25 dzieci

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp/obiekt

Lp.: 13

Obiekt lub teren: Rzemiosło

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 2 mp/10 zatrudnionych

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp/50 zatrudnionych

Lp.: 14

Obiekt lub teren: Małe obiekty sportu i rekreacji (np. siłownie fitness)

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 2 mp/10 osób korzystających jednocześnie

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp/50 osób korzystających jednocześnie

Lp.: 15

Obiekt lub teren: Usługi różne

Minimalny wskaźnik liczby miejsc postojowych (mp) dla samochodów osobowych: 1 mp/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

Minimalny wskaźnik miejsc postojowych (mp) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową: 1 mp/500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej

6. Dla budynków przeznaczonych na potrzeby administracji publicznej dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w granicach pasa drogowego.

7. Wymogi w zakresie zapotrzebowania na miejsca postojowe nie obowiązują w przypadku:

1) budowy, przebudowy, rozbudowy tymczasowego obiektu budowlanego wywołującej potrzeby parkingowe do 1 miejsca postojowego,

2) zagospodarowania tymczasowego związanego z użytkowaniem sezonowym (letnie ogródki gastronomiczne itp.)

8. W granicach pasa drogowego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi ulicy dopuszcza się wyznaczenia ścieżek rowerowych.

Rozdział 6.

## **USTALENIA W ZAKRESIE MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 9. 1. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci uzbrojenia terenu wraz z realizacją niezbędnych inżynierskich urządzeń sieciowych obsługujących ustalone planem przeznaczenie terenu, przy czym:

- 1) linie rozgraniczające wyznaczonych w planie terenów drogowych stanowią korytarze infrastruktury technicznej, w których mogą być prowadzone sieci uzbrojenia terenu,
  - 2) dojścia i dojazdy wydzielane lub urządzone w granicach terenu elementarnego, wyznaczają korytarze infrastruktury technicznej,
  - 3) nowe sieci inżynieryjne oraz sieci istniejące, przeznaczone do przebudowy, należy prowadzić jako podziemne w terenach: dróg klasy lokalnej i dojazdowej, a w przypadku braku takich możliwości z terenu drogi głównej; ustalenie nie dotyczy napowietrznych linii elektroenergetycznych.
2. Zaopatrzenie w wodę ustala się z istniejących lub nowych sieci wodociągowych zasilanych z istniejących i nowych sieci wodociągowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu; system wodociągowy realizuje się:
    - 1) z zapewnieniem funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami obrony cywilnej,
    - 2) z uwzględnieniem zapewnienia wymaganego zapotrzebowania na wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami przeciwpożarowymi.
  3. Odprowadzanie ścieków sanitarnych ustala się istniejącą lub nową kanalizacją sanitarną grawitacyjno-tłoczną i dalej do kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w obszarze i poza obszarem planu.
  4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych ustala się istniejącą i nową kanalizacją deszczową do kanalizacji deszczowej w obszarze i poza obszarem planu.
  5. Ustala się utrzymanie istniejącego drenażu melioracyjnego; w przypadku kolizji z zagospodarowaniem terenu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i podłączenie drenażu do kanalizacji deszczowej.
  6. Zaopatrzenie w gaz ustala się z nowych i istniejących sieci gazowych zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu.
  7. Zaopatrzenie w ciepło ustala się z indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła; dopuszcza się realizację sieci ciepłej magistralno - rozdzielczej z ciepłowni geotermalnej.
  8. Dopuszcza się pozyskiwanie energii z indywidualnych i lokalnych źródeł, o parametrach emisji zanieczyszczeń spełniających warunki ochrony środowiska z dostosowaniem do warunków geologicznych, zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego wykorzystujących:
    - 1) niskoemisyjne instalacje na paliwo stałe, ciekłe lub gaz,
    - 2) energię elektryczną lub odnawialne źródła energii jak: kolektory słoneczne, pompy ciepłe, ogniwa fotowoltaiczne.
  9. Zasilanie w energię elektryczną ustala się z istniejących i nowych elektroenergetycznych sieci średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn., zlokalizowanych w obszarze i poza obszarem planu, poprzez istniejące i nowe stacje transformatorowe SN/nn.;
  10. Ustala się obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i nowej infrastruktury telekomunikacyjnej; dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont, likwidację i budowę w nowej lokalizacji sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą telekomunikacyjną.
  11. Dopuszcza się czasowe gromadzenie odpadów w wydzielonych do tego celu miejscach, zlokalizowanych w granicach działki budowlanej lub terenu elementarnego, zorganizowane w sposób bezpieczny dla środowiska np.: w postaci wygrodnzonego punktu selektywnej zbiórki odpadów, wiaty lub pomieszczenia gospodarczego. Obowiązuje gromadzenie odpadów w sposób zapewniający możliwość ich selektywnej zbiórki.
  12. Ustala się minimalne średnice sieci rozdzielczych uzbrojenia terenu: sieć gazowa 25 mm, sieć wodociągowa 90 mm, sieć ciepła 40 mm, kanalizacja sanitarna 0,20 m, kanalizacja deszczowa 0,30 m.
  13. Na obszarze planu obowiązuje likwidacja sieci, przyłączy, budowli i instalacji infrastruktury technicznej, wyłączonych z eksploatacji.

### DZIAŁ III

#### PRZEPISY KOŃCOWE

§ 82. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pyrzyce, uchwalonego uchwałą Nr XXV/293/2000 Rady Miejskiej w Pyrzycach z dnia 30. listopada 2000 r.

§ 83. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pyrzyc.

§ 84. Uchwała wchodzi w życie z upływem 14 dni od ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Pyrzycach.

#### 5. Załączniki

- wyrys z planu


Dokument wydaje się w celu przedłożenia w inne.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości ....

#### Otrzymują:

1. Urząd Miejski w Pyrzycach  
Wydział Planowania, Nieruchomości i Gospodarki Mieszkaniowej
2. a/a

Sprawę prowadzi: Natalia Malanowska

Z up. Burmistrza  
  
Anna Podzińska  
KIEROWNIK WYDZIAŁU



XXV/293/2000 z dnia 2000-11-30 oraz XXXVI/421/01 z dnia 2001-10-25 oraz XXXVIII/283/21 z dnia 2021-06-24

M.6727.129.2022, data wydania 2022-05-06  
skala 1 : 2000



Z up. Burmistrza

Anna Podzko-Holownia  
KIEROWNIK WYDZIAŁU

## Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XXV/293/2000 z dn. 30.11.2000 r.

### OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Obowiązująca linia zabudowy

### PRZEZNACZENIA TERENU



Teren działalności usługowej i rzemiosła



Teren działalności usługowej i usług kultury



Teren działalności usługowo-rzemieślniczej



Teren komunikacji pieszej i parkingów



Teren obsługi infrastruktury



Teren obsługi infrastruktury technicznej



Teren obsługi komunikacji



Teren usług administracji



Teren usług kultury i kultu



Teren usług oświaty i sportu



Teren usług sportu



Teren zabudowy mieszkaniowej



Teren zabudowy mieszkaniowej i usług



Teren zabudowy usługowej



Teren zabudowy zagrodowej



Teren zieleni działkowej



Teren zieleni urządzonej



Teren zieleni urządzonej



Tereny przemysłowo-składowe

### POZOSTAŁE OZNACZENIA



Projektowana strefa zieleni urządzonej



Strefa zieleni urządzonej wyłączona spod zabudowy



Teren przeznaczony pod urządzenie parkingu



Zabudowa i obiekty o tymczasowym sposobie użytkowania przeznaczone do likwidacji



Proponowany podział na działki budowlane

## Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XXXVI/421/01 z dn. 25.10.2001 r.

### OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Obowiązująca linia zabudowy

### PRZEZNACZENIA TERENU



Ciąg pieszy



Teren dojazdu



Teren drogi dojazdowej



Teren drogi lokalnej



Teren ogrodów przydomowych



Teren produkcyjno-usługowy



Teren urzędzeń elektroenergetycznych



Teren usług sportu z dopuszczeniem usług nieuciążliwych



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług



Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



Teren zabudowy usługowej



Teren zabudowy usługowej rzemieślniczej




Teren zespołu garażowego oraz zabudowy mieszkaniowej





Teren zieleni niskiej urządzonej





 Teren zieleni parkowej


## POZOSTAŁE OZNACZENIA


 Obiekt wpisany do ewidencji WKZ

 Obiekty do likwidacji


 Proponowana lokalizacja obiektu mieszkaniowego


 Teren zieleni izolacyjnej

 Istniejąca kablowa linia elektroenergetyczna nn

 Istniejący gazociąg nc

 Projektowana linia elektroenergetyczna nn

 Projektowany gazociąg nc


 Proponowana linia podziału na działki


## Legenda


dla planu zatwierzonego uchwałą nr XXXVIII/283/21 z dn. 24.06.2021 r.

## OGÓLNE


 Granica planu


 Nieprzekraczalna linia zabudowy


 Obowiązująca linia zabudowy


 Linia wymiarowa


## PRZEZNACZENIA TERENU


 Teren ciągu pieszego


 Teren ciągu pieszego - planty miejskie


 Teren ciągu pieszego - uliczki przymurnej z towarzyszącą zielenią urządzonej


 Teren drogi dojazdowej

 Teren drogi głównej


 Teren drogi lokalnej


 Teren drogi w formie ciągu pieszo-jezdnego


 Teren drogi wewnętrznej


 Teren infrastruktury technicznej


 Teren parkingu


 Teren przestrzeni publicznej i zieleni urządzonej


 Teren zabudowy garażowej


 Teren zabudowy kultu religijnego lub usług kultury


 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej


 Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej

 Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej


 Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej


 Teren zabudowy usług administracji publicznej


 Teren zabudowy usługowej


 Teren zieleni urządzonej

## POZOSTAŁE OZNACZENIA

 Zabudowa istniejąca objęta ochroną konserwatorską

 Zabudowa istniejąca ujęta w gminnej ewidencji zabytków

 Granica strefy K ochrony krajobrazu kulturowego

 Średniowieczne mury obronne

Z up. Burmistrza

Anna Podzińska-Bołownia  
KIEROWNIK WYDZIAŁU