

UCHWAŁA NR XXXIII/297/18
RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH
z dnia 8 października 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek
położonych w obrębie geodezyjnym Lisewo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Pyzdrach uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w obrębie geodezyjnym Lisewo, po stwierdzeniu, że nie narusza ona ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Pyzdry, zatwierdzonego Uchwałą Nr VIII/74/2015 Rady Miejskiej w Pyzdrach z dnia 23 września 2015 roku.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zwany dalej rysunkiem, zatytułowany zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w obrębie geodezyjnym Lisewo, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Pyzdrach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
3. Granice miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa rysunek planu.

§ 2.

Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość sytuowania ściany zewnętrznej budynku od linii rozgraniczającej terenu;
- 2) „powierzchni całkowitej zabudowy” – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczonych w zewnętrznym obrysie budynku z uwzględnieniem tarasów;
- 3) „działce” - należy przez to rozumieć pojęcie „działki budowlanej” określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) „dachu płaskim” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych nie większym niż 12°;
- 5) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci dachowych większym niż 12°;

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) przeznaczenie terenu – oznaczone barwa i symbolem literowym;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Następujące oznaczenia graficzne są informacyjnymi ustaleniami planu: obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego;

§ 4.

W planie ustala się następujące przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy przemysłowej, składów i magazynów, oznaczone symbolem RM/P.

§ 5.

Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) budynków i budowli o określonych w planie parametrach, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) urządzeń budowlanych, związanych z obiektami budowlanymi, sytuowanymi na terenie,
 - c) infrastruktury technicznej,
 - d) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych, obiektów małej architektury,
 - e) urządzeń reklamowych i szyldów o powierzchni reklamy nie większej niż 1,5 m², dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej na działce właściciela.
- 2) Zakazuje się realizacji:
 - a) urządzeń reklamowych typu LED,
 - b) ogrodzeń pełnych o przęsłach z typowych elementów prefabrykowanych i żelbetowych wzdłuż frontowej granicy działki oraz granic przylegających do dróg publicznych,
- 3) Projektowana zabudowa zagrodowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenie wsi. Należy stosować lokalne detale, konwencjonalną kolorystykę i charakterystyczne rozwiązania materiałowe – jasne kolory tynków, pokrycia dachów w gamie kolorów od brunatnego poprzez ceglasty do czerwonego, znaczący udział drewna i kamienia naturalnego w płaszczyznach elewacji i ogrodzeń.
- 4) Elementy małej architektury i nawierzchnie utwardzone należy realizować w nawiązaniu do lokalnych wzorców i przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów, w sposób spójny z architekturą obiektów podstawowych.

§ 6.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego,

- 2) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo-wodnego oraz destabilizacji stosunków wodnych,
- 3) zagospodarowanie mas ziemnych, powstałych wskutek prowadzenia robót budowlanych, na terenie inwestora, bądź ich wywóz, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie ochrony akustycznej ustala się: nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj. dla terenu oznaczonego symbolem RM/P jak dla terenów zabudowy zagrodowej.
- 5) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z §14.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń ponieważ na obszarze objętym planem nie występują tereny, obiekty i krajobrazy kulturowe, stanowiące dziedzictwo kulturowe lub zabytki, objęte ochroną na podstawie odrębnych przepisów; nie występują także dobra kultury współczesnej.

§ 8.

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów RM/P:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi powiatowej w odległości 8,0 m, licząc od linii rozgraniczającej pas drogowy,
- 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od pozostałych dróg publicznych w odległości 6,0 m, licząc od linii rozgraniczającej pas drogowy,
- 3) w przypadku rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejącej linii zabudowy od krawędzi jezdni, bez prawa jej przekraczania. W przypadku realizacji nowych obiektów, należy stosować nieprzekraczalną linię zabudowy, o której mowa w ust 1 oraz ust. 2,
- 4) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy,
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych,
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynów, garaży i wiat,
- 7) dopuszcza jako przeznaczenie uzupełniające realizację obiektów przemysłu, składów i magazynów,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- 9) intensywność zabudowy: minimalna 0,01 – maksymalna 1,5,
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być niższy niż 20% powierzchni działki,
- 11) ustala się maksymalną wysokość zabudowy mieszkalnej na 12,0 m, i maksymalną liczbę kondygnacji na 3, w tym poddasze użytkowe,
- 12) ustala się dopuszczalną maksymalną wysokość garaży na 6,5 m,

- 13) ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich, produkcyjnych i magazynowych na 15,0 m,
- 14) dopuszcza się stosowanie dachów stromych, dwu lub wielospadowych o nachyleniu $20^{\circ} - 45^{\circ}$, krytych dachówką, materiałem imitującym dachówkę lub innym tradycyjnie stosowanym materiałem pokryciowym,
- 15) dopuszcza się realizację garaży, budynków gospodarczych, inwentarskich, produkcyjnych i magazynowych z dachami płaskimi,
- 16) przy rozbudowie istniejących budynków geometria dachu musi być zharmonizowana z formą budynku pierwotnego,
- 17) w przypadku, o którym mowa w pkt. 16, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, jeżeli budynek pierwotny taki posiadał, pod warunkiem zachowania wszystkich pozostałych ustaleń oraz parametrów określonych w planie
- 18) dopuszcza się sytuowanie garaży jako wolnostojące, wbudowane lub jako dobudowane do budynku mieszkalnego,
- 19) dopuszcza się realizację garaży przy granicach bocznych działek.

§ 10.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych ustala się:

- 1) na całości obszaru objętego ustaleniami planu, zgodnie z rysunkiem planu funkcjonują zasady i ograniczenia wynikające z położenia na terenie Pyzdrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (na mocy Uchwały nr 53 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Koninie z dnia 29 sierpnia 1986 r.),
- 2) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z objęcia obszaru koncesją na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego: koncesja „Pyzdry” nr 18/99/p z dnia 07.07.1999 r. ważna do dnia 07.07.2022 r.,
- 3) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w części oznaczonej na rysunku planu na obszarze narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego,
- 4) uwzględnienie uwarunkowań wynikających z położenia obszaru objętego planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 311, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 11.

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej: 1000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 16,0m;
- 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°;

- 4) minimalne wielkości wydzielanych działek budowlanych nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu wydzielenia działek na potrzeby infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 12.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegów sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym zakaz lokalizacji budynków, budowli takich jak maszty oraz zieleni wysokiej na trasach podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz w pasie 3 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych względem istniejących sieci elektroenergetycznych w odległościach mniejszych niż wskazane w planie możliwa jest w porozumieniu z właściwymi zarządcami sieci, po spełnieniu wymagań wynikających z przepisów odrębnych, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów budowlanych z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej – usunięcie tych kolizji dopuszcza się w porozumieniu z właściwymi zarządcami sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 13.

W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego dla terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu,
- 2) co najmniej 2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
- 3) co najmniej 1 miejsce do parkowania na 50 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 4) co najmniej 1 miejsce do parkowania na 500 m² powierzchni użytkowej obiektów przemysłowych lub 1 stanowisko na 5 zatrudnionych;
- 5) zapewnienie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku jeżeli wystąpi taka konieczność, w ilości i na zasadach przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 14.

W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem przebudowy lub remontu,
- 2) lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powiązanie z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 4) nakaz podłączenia do projektowanej i istniejącej sieci wodociągowej;
- 5) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu, do zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, istniejących naturalnych cieków i rowów zlokalizowanych poza terenem opracowania, z zachowaniem przepisów odrębnych lub do kanalizacji deszczowej;
- 7) odprowadzanie ścieków przemysłowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, a do czasu jej realizacji do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 8) zaopatrzenie w ciepło z zastosowaniem technologii niskoemisyjnych;

§ 15.

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się, że dopuszczenia, zakazy i nakazy zawarte w §5 pkt 1 lit e, pkt 2 i pkt 4 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 16.

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

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 17.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Pyzdr.

§ 18.

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

**do Uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Pyzdrach
z dnia.....**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek
położonych w obrębie geodezyjnym Lisewo

ROZSTRZYGNĘCIE

Rady Miejskiej w Pyzdrach w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w obrębie geodezyjnym Lisewo , wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Pyzdrach rozstrzyga co następuje:

Na podstawie oświadczenia Burmistrza Pyzdr z dnia 20.09.2018 r. w sprawie braku uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 06.08.2018 r. do 28.08.2018 r. i terminem wnoszenia uwag do dnia 11.09.2018 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Pyzdrach
z dnia

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek
położonych w obrębie geodezyjnym Lisewo

ROZSTRZYGNĘCIE
RADY MIEJSKIEJ W PYZDRACH

**o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Pyzdrach określa następujący sposoby realizacji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz.944 z późniejszymi zmianami) stanowią zadania własne gminy.

§ 2. Finansowanie inwestycji w zakresie budowy sieci kanalizacji sanitarnej i sieci wodociągowej realizowane będzie wg zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniego Planu Inwestycyjnego Gminy lub na podstawie porozumienia z innymi podmiotami.

§ 3. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) wydatki z budżetu gminy,
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) kredytów i pożyczek bankowych,
 - d) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

§ 4. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła, realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. z 1997 r. Nr 54, poz. 348 z późniejszymi zmianami).

§ 5. Zgodnie z ustaleniami prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu miasta Pызdry – przewiduje się koszty związane z realizacją urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.