



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 26 października 2018 r.

Poz. 8298

### 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 1. 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. Ilekroć 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 połaci dachowych nie większym niż 12°;

5) „dachu stromym” – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;

## **Rozdział 2.**

### **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 m<sup>2</sup>, dotyczących prowadzonej działalności gospodarczej na działce właściciela.
- 2) zakazuje się realizacji:
  - a) urządzeń reklamowych typu LED,
  - b) ogrodzeń pełnych o przeszłach 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 Pyzdrskiego 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 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 16,0 m;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 4) co najmniej 1 miejsce do parkowania na 500 m<sup>2</sup> 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 3. 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.

Przewodnicząca Rady  
(-) Elżbieta Kłossowska



Załącznik nr 2  
do uchwały Nr XXXIII/297/18  
Rady Miejskiej w Pyzdrach  
z dnia 8.10.2018 r.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu**

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 14.09.2018 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 13.09.2018 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3  
do uchwały Nr XXXIII/297/18  
Rady Miejskiej w Pyzdrach  
z dnia 8.10.2018 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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

**§ 1**

Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek położonych w obrębie geodezyjnym Lisewo inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej Gminy Pyzdry;
- 4) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2**

Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w zmianie planu:

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

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