

**UCHWAŁA Nr VI/49/2011**

**RADY GMINY STARE MIASTO  
z dnia 31 marca 2011 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
w miejscowości Lisiec Mały gm. Stare Miasto pod zabudowę mieszkaniową**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457 z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 6, poz. 41, Nr141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413, z 2010 r. Nr 106, poz. 675, Nr 130, poz. 871, Nr 155, poz. 1043) w związku z uchwałą Nr XXXI/265/2009 Rady Gminy Stare Miasto z dnia 18 marca 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Stare Miasto uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu.**

- §1.** Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stare Miasto”, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Lisiec Mały, zwany dalej planem.
- §2.** 1. Rysunek planu pt. „Gmina Stare Miasto – Lisiec Mały miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego skala 1:1000” wraz z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.  
2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej stanowi załącznik nr 2 do uchwały.  
3. Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
- §3.** Przedmiotem planu jest określenie:
- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
  - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
  - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 8) szczegółowych zasad podziału nieruchomości;
- 9) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§4.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica planu miejscowego;
- 2) symbol terenu;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określona;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;

**§5.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) budowli służącej reklamie - należy przez to rozumieć wolnostojący trwale związany z gruntem obiekt reklamowy, który nie jest budynkiem w rozumieniu ustawy Prawo budowlane;
- 2) urządzeniu służącym reklamie – należy przez to rozumieć obiekt nie związany na trwale z gruntem, służący reklamie;
- 3) froncie działki - należy przez to rozumieć tą granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której następuje wjazd i wejście na działkę;
- 4) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą i najdłuższą, poziomą krawędź załamania połączenia dachu spadowego;
- 5) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wprowadzać nowej zabudowy;
- 6) obiekcie obsługi technicznej - należy przez to rozumieć podziemną infrastrukturę techniczną, która służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, ciepła, energii elektrycznej, gazu a także stacje transformatorowe, obiekty przepompowni ścieków, urządzenia melioracji, zorganizowane miejsca zbiórki segregowanych odpadów komunalnych;
- 7) przeznaczeniu podstawowym, dominującym – należy przez to rozumieć dominujący ( główny ) sposób zagospodarowania terenu;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym, dopuszczalnym – należy przez to rozumieć możliwy sposób zagospodarowania terenu po spełnieniu wymagań określonych w planie, stanowiący uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego;
- 9) symbolu przeznaczenia - należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i uzupełniające;
- 10) powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynną w rozumieniu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 11) maksymalnej powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu;

- §6. 12) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
- 13) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 14) urządzeniu pomocniczym - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także oznakowanie służące organizacji ruchu drogowego, ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie, a także ogólnodostępne stacje telefoniczne;
- 15) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 16) przepisami prawa – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z aktami wykonawczymi.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 2.**

#### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów objętych ustaleniami planu.**

§6. Dla obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się następujące przeznaczenie terenu, przyporządkowując mu wskazany obok symbol przeznaczenia:

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

**RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

- §7. 1. Nowe budynki lub ich rozbudowywane części należy lokalizować zgodnie z maksymalnymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi w rysunku planu.
2. Ustalenia dotyczące usytuowania kalenic głównych brył budynków określone w Rozdziale 12 nie dotyczą towarzyszącej zabudowy garażowej i gospodarczej.
3. Zezwala się na lokalizację garaży wbudowanych lub przybudowanych do głównej bryły budynku.
4. Ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości powyżej 50 m npt.
5. Obowiązuje zakaz lokalizacji budowli i urządzeń służących reklamie.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- §8. 1. Obszar planu położony jest na obszarze GZWP nr 151 – Zbiornika Turek – Konin – Koło (zbiornik kredowy), obszar najwyższej ochrony wód podziemnych – ONO i obszar o znacznych zasobach wód podziemnych w obrębie piętra czwartorzędowego.
2. Działalność prowadzona na terenach objętych planem nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

3. Wprowadza się całkowity zakaz:

- a) lokalizowania przedsięwzięć zawsze mogących znacząco wpływać na środowisko i potencjalnie mogących znacząco wpływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko (zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej),
  - b) składowania jakichkolwiek odpadów ze szczególnym uwzględnieniem odpadów niebezpiecznych,
  - c) odprowadzenie nieczystości ciekłych bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych.
4. Ustala się ochronę wód powierzchniowych i podziemnych z zachowaniem wymogów wynikających z przepisów prawa.
- 5) Zbędne masy ziemi powstające w czasie realizacji inwestycji należy wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicy działki własnej pod warunkiem, że ich zastosowanie nie spowoduje przekroczenia wymaganych standardów jakości gleby i ziemi, o których mowa w przepisach odrębnych lub składować w miejscu wskazanym przez Urząd Gminy.
- 6) Ustala się obowiązek ochrony przed hałasem oraz zapewnienie akustycznych standardów jakości środowiska na nowoprojektowanych terenach oznaczonych symbolem MN, które należą do kategorii terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i terenach oznaczonych symbolem RM, które należą do kategorii terenów zabudowy zagrodowej.
- 7) Gospodarka odpadami powinna być prowadzona zgodnie z przepisami o odpadach i gminnym planem gospodarki odpadami.
- 8) W kształtowaniu i ochronie zieleni urządzonej i nieurządzonej należy:
- a) na terenach zabudowy przeznaczyć na powierzchnie biologicznie czynną powierzchnie działki określoną w przepisach szczegółowych niniejszego planu,
  - b) usuwać drzewa i krzewy przy rozbudowie i budowie obiektów budowlanych tylko jeżeli ich likwidacja wynika z ustaleń planu lub przepisów prawa.

## **Rozdział 5.**

### **Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§9. W przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – należy wstrzymać roboty i niezwłocznie powiadomić odpowiednie organy ochrony zabytków.

## **Rozdział 6.**

### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§10. Parametry zabudowy i wskaźniki kształtowania zabudowy określono w rozdziale 12.

## **Rozdział 7.**

**Ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a**

**także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

§11. Nie ustala się.

**Rozdział 8.**

**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§12. Nie ustala się.

**Rozdział 9.**

**Szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§13. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) wydzielenie działki musi umożliwiać właściwe zagospodarowanie terenu zgodnie z niniejszą uchwałą w szczególności dotyczy to:
  - dostępu do drogi publicznej,
  - dojeżdż i dojazdów,
  - miejsc postojowych
- 2) minimalna szerokość frontu działki 25 m.
- 3) minimalna powierzchnia wydzielanej działki 0,15 ha.
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

**Rozdział 10.**

**Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§14. Nie ustala się

**Rozdział 11.**

**Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.**

§15. Na terenach objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury:

- 1) budowle i budynki muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej oraz posiadać przyłącza, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania działki;
- 2) sieć elektroenergetyczną należy realizować jako podziemną;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 4) dopuszcza się realizację sieci elektroenergetycznej jako napowietrznej wyłącznie w przypadkach uzasadnionych warunkami gruntowymi lub istniejącym zainwestowaniem;
- 5) budynki muszą być podłączone do sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe, umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją oraz sposobem zagospodarowania i zabudowy działki;
- 6) do czasu podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków bytowych i pochodzących z gospodarstw rolnych,

- hodowlanych i ogrodniczych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych z zapewnieniem ich wywozu przez koncesjonowanego przewoźnika do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków; dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z powierzchni dachów oraz terenów zielonych na teren własny nieutwardzony lub do dołów chłonnych w granicach nieruchomości do której inwestor posiada tytuł prawny;
  - 8) wody opadowe i roztopowe z terenów utwardzonych, w tym z parkingów, przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi w przypadkach określonych przepisami odrębnymi należy oczyścić zarówno w osadniku jak i w separatorze substancji ropopochodnych, do jakości wymaganej tymi przepisami;
  - 9) wszystkie budynki mieszkalne powinny posiadać zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
  - 10) preferowanymi czynnikami grzewczymi są: paliwa płynne, gazowe i stałe charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub alternatywne źródła energii;
  - 11) dopuszcza się lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej w granicach działki budowlanej;
  - 12) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracyjnych, kolidujących z projektowaną zabudową oraz ewentualnym uzbrojeniem terenu w uzgodnieniu z Wielkopolskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Poznaniu, Inspektorat w Koninie.
- §16.** 1. Obsługa komunikacyjna działki poprzez projektowane zjazdy z drogi gminnej.  
2. Na terenie objętym planem, ustala się następujące warunki zaspokojenia potrzeb parkingowych:
- 1) potrzeby parkingowe należy realizować na nieruchomości własnej inwestora;
  - 2) należy zapewnić minimalnie 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie zagrodowej w gospodarstwie rolnym.

### **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 12.**

##### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN**

- §17.** 1. Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **MN**:  
przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- §18.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **MN** obowiązuje zakaz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne;
- §19.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **MN** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) dla każdej działki budowlanej obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	0.5
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej[m]	9,5
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej	2
4	Maksymalna wysokość pozostałej zabudowy [m]	6
5	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych pozostałej zabudowy	1
6	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	50
7	Maksymalna powierzchnia zabudowana [ % powierzchni działki]	20
8	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych	równoległy

- 2) na jednej działce budowlanej można zrealizować jeden budynek mieszkalny i jeden budynek garażowo-gospodarczy;
- 3) kubatura zabudowy obiektów gospodarczych i garażowych łącznie nie może być większa niż 50% kubatury zabudowy budynku mieszkalnego;
- 4) poziom parteru nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego i 45 cm do budynku garażowo-gospodarczego;
- 5) ustala się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy 15 m od granicy terenu z drogą gminną i 12 m od granicy terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy zapewnić 2 miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dachy płaskie lub skośne pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą, o kącie nachylenia 30 – 45 stopni;
- 8) dla zabudowy gospodarczej i garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 30 – 45 stopni;
- 9) elewacje budynków mieszkalnych tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia.

### **Rozdział 13.**

#### **Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym oznaczonego symbolem RM**

**§20.** Ustala się dla terenu oznaczonego symbolem **RM**:

przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodniczym;

**§21.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM** obowiązuje zakaz:

- 1) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, zwłaszcza lokalizowania obiektów tymczasowych;
- 2) lokalizowania działalności produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne materiały niebezpieczne.

**§22.** Na terenie oznaczonym symbolem przeznaczenia **RM** ustala się następujące szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu obowiązuje:

	RODZAJ USTALENIA	WARTOŚĆ LICZBOWA USTALENIA
A	B	C
1	Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy	1,2
2	Maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej[m] - do kalenicy	14,0
3	Maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych zabudowy mieszkaniowej	3
4	Minimalna powierzchnia biologicznie czynna [% powierzchni działki]	10
5	Maksymalna powierzchnia zabudowana [% powierzchni działki]	50
6	Preferowany układ kalenicy dachu obiektu w relacji do linii zabudowy budynków mieszkaniowych ( nie dotyczy budynków garażowych)	równoległy
7	Ilość kondygnacji budynków gospodarczych	1

2. poziom parteru budynków nie może być zlokalizowany wyżej niż 90 cm powyżej poziomu gruntu w miejscu realizacji głównego wejścia do budynku mieszkalnego; 6. dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić miejsca postojowe w ilości 1mp dla każdego mieszkania;
3. dla zabudowy mieszkaniowej dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym lub blachą, strome, o kącie nachylenia 15 – 45 stopni lub płaskie, dopuszcza się równoczesną realizację dachów płaskich i skośnych;
4. dla zabudowy garażowej dachy płaskie lub skośne o kącie nachylenia 15 – 45 stopni;
5. elewacje budynków tynkowane w kolorach pastelowych lub z cegły, drewna albo kamienia;
6. dopuszcza się zmianę przeznaczenia istniejącej zabudowy zagrodowej na cele mieszkaniowe jednorodzinne.

#### DZIAŁ IV. PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE.

##### Rozdział 14.

###### Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§23. Ustala się tymczasowo, dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania terenu w granicach objętych planem do czasu realizacji zabudowy mieszkaniowej i układu komunikacyjnego.

§24. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne nie stanowiące własności Skarbu Państwa na podstawie decyzji Marszałka Województwa Wielkopolskiego Nr DR.I.6110-62/09 z dnia 30.11.2010 r.

##### Rozdział 15.

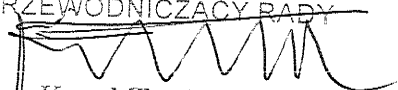
###### Ustalenia końcowe

§25. Uchwala się dla terenu objętego ustaleniami planu stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Stare Miasto.

§27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
Karol Teodorczyk