

Uchwała Nr XIII/87/08
Rady Gminy Obrzycko
z dnia 28 kwietnia 2008 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid.61/7, położonej w miejscowości Piotrowo

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

1. po stwierdzeniu zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Obrzycko, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/166/02.Rady Gminy Obrzycko z dnia 28 września 2002 roku,
2. po rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu,
3. po rozstrzygnięciu o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy,

uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 61/7, położonej w miejscowości Piotrowo, zwanej dalej planem.

§1. Zakres obowiązywania planu określa granica obszaru objętego planem miejscowym zgodnie z rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§2. Integralną część uchwały stanowią:

1. tekst planu – stanowiący treść niniejszej uchwały;
2. rysunek planu – załącznik nr 1 w skali 1 : 1000, obejmujący obszar, o którym mowa w §1;
3. wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Obrzycko – załącznik nr 2 do niniejszej uchwały
4. rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

5. rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 4 do niniejszego uchwały.
- §3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie parametrów zabudowy i zagospodarowania działki, określających dopuszczalny sposób wykonania prawa własności na jej terenie.
- §4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1. ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 2. planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w preambule do niniejszej uchwały;
 3. uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Obrzycko;
 4. rysunku planu – należy przez to rozumieć aktualną mapę zasadniczą w skali 1 : 1000, wraz z graficznymi ustaleniami planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
 5. terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, jeżeli z treści niniejszej uchwały nie wynika inaczej,
 6. linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć ściśle określoną linię ciągłą na rysunku planu, rozdzielającą tereny o różnych kategoriach przeznaczenia,
 7. nieprzekraczalnej linii zabudowy –należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana frontowa budynku, bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej tereny, w tym również w kierunku linii rozgraniczającej tereny ulicy lub drogi. Nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz inne detale architektoniczne,
 8. powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni przyziemi wszystkich obiektów budowlanych na określonej działce lub terenie podaną w metrach kwadratowych powierzchni i w udziale procentowym w stosunku do ogólnej powierzchni działki lub terenu,
 9. dachu dwuspadowym – należy przez to rozumieć dach o dwóch połaciach dachowych
 10. dachu naczółkowym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy z dodatkowymi, krótkimi, połaciami na ścianach szczytowych.

11. dachu czterospadowym – należy przez to rozumieć dach o dwóch połaciach podłużnych w kształcie trapezu i dwóch połaciach bocznych w kształcie trójkąta.
 12. dachu mansardowym – należy przez to rozumieć dach łamany, zbudowany z dwóch oddzielonych od siebie gzymsem powierzchni połaci dachowych. Dach mansardowy może być dachem dwu- lub czterospadowym
- §5. Zakres opracowania planu obejmuje:
1. określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
 3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
 4. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
 5. zasady rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
 6. sposób tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu;
 7. stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.
- §6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
1. granica obszaru objętego planem miejscowym;
 2. linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 3. oznaczenia literowe i cyfrowe terenów wyznaczonych liniami, o których mowa w ust. 2;
 4. nieprzekraczalne linie zabudowy;
 5. strefa ograniczonego zainwestowania.
- §7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi ustaleniami planu:
1. istniejące fundamenty,
 2. projektowane granice podziałów wewnętrznych,
 3. droga publiczna,
 4. linia elektroenergetyczna,
 5. wymiary odległości na rysunku planu.
- §8. Dla części terenu objętego planem ustala się przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN, zgodnie z rysunkiem planu.

- §9. Dla części terenu objętego planem ustala się przeznaczenie terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczonego symbolem RM, zgodnie z rysunkiem
- §10. Dla części terenu objętego planem ustala się przeznaczenie terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu.
- §11. Dla części terenu objętego planem ustala się przeznaczenie terenu drogi publicznej, oznaczonego symbolem 1KD, zgodnie z rysunkiem planu.
- §12. Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
1. na obszarze objętym planem ustala się nakaz realizacji zabudowy wyłącznie jako wolnostojącej.
 2. w strefie ograniczonego zainwestowania zakazuje się:
 - 1) realizowania zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
 - 2) nasadzeń zielenią wysoką bez uzgodnienia z zarządcą sieci,
 3. w zagospodarowaniu działek należy stosować rodzime gatunki roślin charakterystyczne dla lokalnego siedliska przyrodniczego;
 4. elementy małej architektury oraz sposób realizacji nawierzchni utwardzonych przyjmować należy w nawiązaniu do formy architektonicznej głównego obiektu,
 5. zakazuje się realizacji ogrodzeń z litego muru lub prefabrykatów betonowych
- §13. Wprowadza się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego
1. Ustala się nakaz zachowania standardów jakości środowiska, a wykorzystanie terenu nie może prowadzić do przekroczenia obowiązujących w przepisach szczególnych standardów emisyjnych.
 2. W zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się nakaz przestrzegania dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla całego obszaru objętego planem.
 3. Dla obszaru objętego planem wprowadza się następujące ograniczenia:
 - 1) zakazuje się wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości,
 - 2) zakazuje się prowadzenia działalności, która w istotny sposób wpłynęłaby na zmianę istniejącego krajobrazu i mogłaby spowodować znaczną degradację środowiska przyrodniczego,
 - 3) zakazuje się zmiany stosunków wodnych,

§14. Wprowadza się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1. ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od lasu w odległości 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
2. ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi publicznej i drogi wewnętrznej w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, zgodnie z rysunkiem planu;
3. ustala się nakaz wykonania badań gruntowo – wodnych w miejscu lokalizacji każdego nowego budynku, pozwalających określić geotechniczne warunki posadowienia obiektów budowlanych.
4. na terenie RM ustala się:
 - 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki obiektami kubaturowymi do 30% powierzchni ogólnej działki, lecz nie więcej niż 450 m²;
 - 2) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, stanowiącej co najmniej 45% powierzchni ogólnej działki;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji powierzchni utwardzonych na parkingach, chodnikach i drogach dojazdowych, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni ogólnej działki;
 - 4) zakazuje się podziału terenu na nowe działki.
5. na terenie MN ustala się:
 - 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki obiektami kubaturowymi do 30% powierzchni ogólnej działki, lecz nie więcej niż 250 m²;
 - 2) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, stanowiącej co najmniej 50% powierzchni ogólnej działki;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji powierzchni utwardzonych na parkingach, chodnikach i drogach dojazdowych, stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni ogólnej działki;
 - 4) minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu na 1000 m².

§15. Na terenie RM wprowadza się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1. dopuszcza się możliwość projektowania i realizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego z zastosowaniem dachu stromego (dwuspadkowego,

- czterospadkowego, mansardowego lub naczółkowego) o dopuszczalnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
2. kąt nachylenia, o którym mowa w ust 1 nie dotyczy zadaszeń do wejść do budynków, wykuszy, kaferków, naczółków itp. rozwiązań architektonicznych;
 3. zakazuje się realizowania budynków mieszkalnych z dachem płaskim
 4. dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej na terenach RM ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość obiektów mieszkalnych, wynoszącą 10,5 m od istniejącego poziomu terenu do poziomu kalenicy głównej lokalizowanej równolegle do osi drogi wewnętrznej KDW;
 - 2) maksymalną liczbę 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji podpiwniczenia, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.
 5. dopuszcza się możliwość lokalizacji jednego budynku garażowego na terenie RM, jako obiektu przybudowanego lub wbudowanego w obiekt podstawowy albo jako obiektu jednokondygnacyjnego wolnostojącego,
 6. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynku garażowego bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem zblźniaczenia go z budynkiem garażowym znajdującym się na działce sąsiedniej
 7. w przypadku lokalizacji garażu w formie wolnostojącej, zblźnionzonej lub przybudowanej do budynku mieszkalnego ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość na 5,0 m od istniejącego poziomu terenu do poziomu kalenicy głównej z zastosowaniem dachu stromego o dopuszczalnym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,
 - 2) zakaz wykorzystywania budynku garażowego dla innych celów, kolidujących z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w § 8.
 8. na terenie RM dopuszcza się możliwość realizacji budynków inwentarskich
 9. przypadku realizacji obiektów, o którym mowa w ust.7 ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość na 10,5 m od istniejącego poziomu terenu do poziomu kalenicy głównej z zastosowaniem dachu stromego (dwuspadkowego, czterospadkowego, mansardowego lub naczółkowego) o dopuszczalnym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°,
 - 2) maksymalną liczbę 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze;

- 3) zakaz wykorzystywania budynku inwentarskiego do celów kolidujących z przeznaczeniem o którym mowa w §9.

§16. Na terenach MN wprowadza się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1. dopuszcza się możliwość projektowania i realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących z zastosowaniem dachu (dwuspadkowego, czterospadkowego, mansardowego lub naczółkowego) o dopuszczalnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 35° do 45°;
2. kąt nachylenia, o którym mowa w ust 1 nie dotyczy zadaszeń do wejść do budynków, wykuszy, kaferków, naczółków itp. rozwiązań architektonicznych;
3. zakazuje się realizowania budynków mieszkalnych z dachem płaskim
4. dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej na terenach MN ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość obiektów mieszkalnych, wynoszącą 10,5 m od istniejącego poziomu terenu do poziomu kalenicy głównej lokalizowanej równoległe do osi drogi wewnętrznej KDW;
 - 2) maksymalną liczbę 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - 3) dopuszcza się możliwość realizacji podpiwniczenia, na zasadach określonych w przepisach szczególnych.
5. dopuszcza się możliwość lokalizacji jednego budynku garażowego na każdej działce powstałej z podziału terenu MN, jako obiektu przybudowanego lub wbudowanego w obiekt podstawowy albo jako obiektu jednokondygnacyjnego wolnostojącego,
6. dopuszcza się możliwość lokalizacji budynku garażowego bezpośrednio przy granicy działki pod warunkiem zblźniaczenia go z budynkiem garażowym znajdującym się na działce sąsiedniej
7. w przypadku lokalizacji garażu w formie wolnostojącej, zblźnionczony lub przybudowany do budynku mieszkalnego ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość na 4,5 m od istniejącego poziomu terenu do poziomu kalenicy głównej z zastosowaniem dachu stromego o dopuszczalnym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 35°,
 - 2) zakaz wykorzystywania budynku garażowego dla innych celów, kolidujących z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w § 8.

§17. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się, jako tymczasowe dotychczasowe wykorzystanie terenu, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

§18. Ustalenia w zakresie komunikacji:

1. obsługę komunikacyjną terenów RM i MN zapewnia się z drogi publicznej 2 KD poprzez projektowaną drogę wewnętrzną KDW,
2. ustala się wydzielenie pasa terenu, z działki nr ewid. 61/7 oznaczonego symbolem 1 KD na rysunku planu, stanowiącego poszerzenie drogi publicznej 2KD do szerokości 9,0 m,
3. dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wyznaczonych na rysunku planu, a niezbędnych dla obsługi terenów, w pasach drogowych 1 KD i KDW rozgraniczających dróg, w oparciu o opracowania techniczne.
4. dla terenu KDW ustala się:
 - 1) realizowanie drogi jako jednoprzestrzennej zgodnie rysunkiem planu,
 - 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających na 8,0 m,
5. zakazuje się lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi wewnętrznej wyznaczonej liniami rozgraniczającymi,
6. na terenach RM i MN ustala się nakaz realizacji co najmniej 1 miejsca parkingowego dla 1 mieszkania;

§19. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1. dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz ich przebiegu, a także stref ograniczonego zainwestowania przy budowie nowych i przebudowie istniejących obiektów,
2. dopuszcza się skablowanie linii elektroenergetycznej na zasadach określonych przez dysponenta sieci,
3. w przypadku skablowania, o którym mowa w ust. 2, strefa ograniczonego użytkowania, o której mowa §6 ust.5 przestaje obowiązywać.
4. zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną zapewnić z istniejącej oraz projektowanej sieci w drodze publicznej oraz w drodze wewnętrznej;
5. dla celów realizacji infrastruktury technicznej, dopuszcza się możliwość wykorzystania pasa drogowego drogi publicznej oraz drogi wewnętrznej;
6. do ogrzewania obiektów ustala się obowiązek stosowania paliw niskoemisyjnych;
7. odprowadzenie ścieków bytowych poprzez podłączenie do istniejącej kanalizacji sanitarnej;
8. do usuwania i magazynowania odchodów pochodzenia zwierzęcego należy przewidzieć urządzenia i zbiorniki dostosowane do systemów technologicznych utrzymywania zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi

9. odpady komunalne, należy gromadzić selektywnie w odpowiednich pojemnikach zlokalizowanych w granicach działki,
 10. segregację i zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy Obrzycko oraz przepisami odrębnymi
- §20. Ustala się stawkę, służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

Rozdział III

Przepisy końcowe

- §21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.
- §22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Jacek Libera

UZASADNIENIE
do uchwały
Nr XIII/87/08
Rady Gminy w Obrzycku
z dnia 28 kwietnia 2008 r.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid.61/7, położonej w miejscowości Piotrowo opracowany został zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późn. zm.).

Prace nad sporządzeniem planu rozpoczęto po podjęciu uchwał: Nr XXX/154/06 z dnia 23 czerwca 2006 r., i Nr XXXI/159/06 z dnia 19 września 2006 r o przystąpieniu do sporządzenia planu.

W dniu 09 listopada 2007 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, na której uzyskano pozytywną opinię projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. dla działki nr ewid. 61/7, położonej w miejscowości Piotrowo

Stosownie do ustaleń art. 17 pkt 7 ustawy projekt planu został uzgodniony w zakresie dotyczącym rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

Stosownie do ustaleń art. 17 pkt 10 i 11 ustawy w dniach od 30 stycznia 2008 r. do 20 lutego 2008 r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, a w dniu 20 lutego 2008 r. odbyła się w siedzibie Urzędu Gminy Obrzycko dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Po uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid.61/7, położonej w miejscowości Piotrowo, uchwała wraz z załącznikami i dokumentacją prac planistycznych zostanie przekazana Wojewodzie Wielkopolskiemu celem sprawdzenia zgodności z przepisami prawnymi i publikacji planu w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Jacek Libera