

Uchwała Nr XV/102/08
Rady Gminy Obrzycko
z dnia 23 czerwca 2008r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 201/4, 211/3, 212, 80212/3 położonych w miejscowości Zielonagóra, gmina Obrzycko

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 działek nr ewid. 201/4, 211/3, 212, 80212/3 położonych w miejscowości Zielonagóra, gmina Obrzycko, 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 należących do zadań własnych gminy – 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 terenu, 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. dopuszczalnej powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni przyziemi wszystkich obiektów budowlanych na określonej działce lub terenie wraz z utwardzonymi drogami wewnętrznymi oraz innymi powierzchniami uszczelniającymi teren podaną w metrach kwadratowych powierzchni i w udziale procentowym w stosunku do ogólnej powierzchni działki lub terenu.
 9. stanowisku archeologicznym – należy przez to rozumieć zlokalizowany obszar, określony na rysunku planu, dla którego stwierdza się lub przypuszcza występowanie zabytku archeologicznego lub cennych form archeologicznych

- §5. Zakres opracowania planu obejmuje:
1. określenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
 2. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 3. zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 4. zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 5. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 6. zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
 7. zasady rozbudowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej,
 8. sposób tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu,
 9. 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. istniejący budynek mieszkalny jednorodzinny,
 6. stanowisko archeologiczne,
 7. strefa ograniczonego zainwestowania,
- §7. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są informacyjnymi ustaleniami planu:
1. przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia,
 2. wymiary odległości linii na rysunku planu,
 3. projektowane granice podziałów wewnętrznych,
 4. granica działki do likwidacji.
- §8. Dla części terenu objętego planem ustala się przeznaczenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN, zgodnie z rysunkiem planu.
- §9. Dla części terenu objętego planem ustala się przeznaczenie terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW, zgodnie z rysunkiem planu.

§10. Dla części terenu objętego planem ustala się przeznaczenie terenu wody powierzchniowe, oznaczonej symbolem WS zgodnie z rysunkiem planu.

§11. Wprowadza się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. na obszarze objętym planem ustala się nakaz realizacji zabudowy wolnostojącej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. na obszarze objętym planem ustala się strefę ograniczonego zainwestowania od linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 15,0 m zgodnie, z rysunkiem planu,
3. w strefie o której mowa w § 11 ust.2 zakazuje się:
 - 1) realizowania zabudowy na stały pobyt ludzi,
 - 2) nasadzeń zielenią wysoką bez uzgodnienia z zarządcą sieci,
4. w zagospodarowaniu działek należy stosować rodzime gatunki roślin charakterystyczne dla lokalnego siedliska przyrodniczego,
5. elementy małej architektury oraz sposób realizacji nawierzchni utwardzonych przyjmować należy w nawiązaniu do formy architektonicznej głównego obiektu i zastosowanych materiałów,
6. zakazuje się realizacji ogrodzeń z litego muru lub prefabrykatów betonowych,
7. projektowana zabudowa winna nawiązywać do tradycyjnych wzorców architektonicznych stosowanych na terenie wsi. Należy stosować lokalne detale i kolorystykę.

§12. 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 prowadzenia działalności, która w istotny sposób wpłynęłaby na zmianę istniejącego krajobrazu i mogłaby spowodować znaczną degradację środowiska przyrodniczego,
 - 2) zakazuje się odprowadzania wód opadowych poza granice działek wyznaczonych

w planie,

3) dopuszcza się możliwość wtórnego wykorzystania wód opadowych dla celów gospodarczych,

4) zakazuje się zmiany stosunków wodnych.

§13. Wprowadza się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. ustala się nakaz uzgadniania z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac ziemnych dla terenu, na którym znajduje się udokumentowane stanowisko archeologiczne, zgodnie z rysunkiem planu.

§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:

1) od ściany lasu w odległości 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu,

2) od drogi powiatowej w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, zgodnie z rysunkiem planu,

3) od terenu wód powierzchniowych w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających,

4) od drogi wewnętrznej w odległości 4,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, zgodnie z rysunkiem planu.

2. ustala się nakaz wykonania badań gruntowo – wodnych w miejscu lokalizacji każdego nowego budynku, pozwalających określić możliwość podpiwniczenia, sposób posadowienia oraz rodzaj konstrukcji,

3. ustala się maksymalny procent zabudowy działki obiektami kubaturowymi do 30% powierzchni ogólnej działki, lecz nie więcej niż 300 m²,

4. ustala się obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, stanowiącej co najmniej 50% powierzchni ogólnej działki,

5. dopuszcza się możliwość realizacji powierzchni utwardzonych na parkingach, chodnikach i drogach dojazdowych, stanowiących nie więcej niż 20% powierzchni ogólnej działki.

6. ustala się minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek budowlanych z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu na 1000 m²

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

1. dopuszcza się możliwość projektowania i realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w dowolnej formie z zastosowaniem dachu stromego dwu lub wielospadowego o dopuszczalnym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 40° 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 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. zakazuje się prowadzenia działalności gospodarczej w formie wydzielonych pomieszczeń w budynku mieszkalnym,
6. dopuszcza się możliwość lokalizacji 1 budynku – garażowego na każdej działce powstałej z podziału terenu MN, według projektowanych granic działek, zgodnie z rysunkiem planu, jako obiektu przybudowanego lub wbudowanego w obiekt podstawowy albo jako obiektu jednokondygnacyjnego wolnostojącego,
7. w przypadku lokalizacji garażu w formie wolnostojącej lub przybudowanej 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 30°,
 - 2) zakaz wykorzystywania budynku garażowego dla innych celów, kolidujących z przeznaczeniem terenu, o którym mowa w § 8.

§16. Na terenach WS wprowadza się następujące zasady zagospodarowania:

1. utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie terenu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
2. ustala się zakaz wszelkiej zabudowy,

3. dopuszcza się realizację budowli związanych z funkcją terenu (zastawki, przepusty itp.).
- §17. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się, jako tymczasowe dotychczasowe wykorzystanie terenu, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów odrębnych.
- §18. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:
1. zaleca się prowadzenie linii podziału na działki budowlane po liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych na rysunku planu oraz po liniach projektowanych granic podziałów wewnętrznych,
 2. zakazuje się dokonywania podziałów wtórnych, niezgodnych z ustaleniami planu,
 3. dopuszcza się możliwość scalania działek wyznaczonych w planie i realizacji na nich jednego budynku mieszkalnego.
- §19. Ustalenia w zakresie komunikacji:
1. obsługę komunikacyjną terenów MN zapewnia się z drogi powiatowej poprzez projektowaną drogę wewnętrzną KDW,
 2. zakazuje się lokalizacji ogrodzeń wewnątrz terenu drogi wewnętrznej wyznaczonej liniami rozgraniczającymi,
 3. dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wyznaczonych na rysunku planu, a niezbędnych dla obsługi terenów, głównie w liniach rozgraniczających dróg, w oparciu o opracowania techniczne,
 4. dla drogi wewnętrznej ustala się:
 - 1) realizowanie drogi jako jednoprzestrzennej zgodnie rysunkiem planu,
 - 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających na 6,0 m,
 5. na terenach MN ustala się nakaz realizacji co najmniej 1 miejsca parkingowego dla 1 budynku mieszkalnego.
- §20. 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. zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną zapewnić z istniejącej oraz projektowanej sieci w drodze publicznej oraz w drodze wewnętrznej,

3. dla celów realizacji infrastruktury technicznej, dopuszcza się możliwość wykorzystania pasa drogowego drogi publicznej oraz drogi wewnętrznej,
 4. do ogrzewania obiektów ustala się obowiązek stosowania paliw niskoemisyjnych,
 5. ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych poprzez podłączenie do istniejącej kanalizacji sanitarnej,
 6. odpady komunalne, należy gromadzić selektywnie w odpowiednich pojemnikach zlokalizowanych w granicach działki,
 7. segregację i zagospodarowanie odpadów należy prowadzić zgodnie z planem gospodarki odpadami gminy Obrzycko oraz przepisami odrębnymi
- §21. Ustala się stawkę, służącą naliczeniu opłat, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.
- §22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.
- §23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jacek Libera

