

UCHWAŁA NR/...../2011
RADY GMINY OBRZYCKO
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gaj Mały, gmina Obrzycko.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, 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 oraz z 2009 r. Nr 223, poz. 1458, i Nr 52, poz. 420) oraz 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 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 z 2007 r. Nr 127, poz. 880, oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) Rada Gminy Obrzycko uchwała, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gaj Mały, gmina Obrzycko, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko (Uchwała Nr XXXVII/166/02 Rady Gminy Obrzycko z dnia 28 września 2002 r., częściowo zmienionego Uchwałą nr XXVIII/189/09 Rady Gminy Obrzycko z dnia 29 października 2009 r.) zwany dalej „planem”.
2. Plan obejmuje obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej zlokalizowany w miejscowości Gaj Mały, przy drodze Obrzycko – Szamotuły o powierzchni około 2,2 ha, obejmujący działki o nr ewidencyjnych 207/2 i 207/3, arkusz 01, obręb Gaj Mały, gmina Obrzycko, którego granice stanowią:
 - 1) od strony północno – zachodniej: północno – zachodnia granica działki nr 207/2,
 - 2) od strony południowo – zachodniej: południowo – zachodnie granice działek nr 207/2 i 207/3,
 - 3) od strony południowo – wschodniej: południowo – wschodnia granica działki nr 207/3,
 - 4) od strony północno – wschodniej: północno – wschodnie granice działek nr 207/3 i 207/2,

3. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) rysunek planu, zwany dalej „rysunkiem”, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Gaj Mały”, opracowany w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Obrzycko o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Obrzycko o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą się znajdować budynki od linii rozgraniczającej teren;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **proponowanej linii podziału wewnętrznego** – należy przez to rozumieć umowną linię wyznaczającą proponowany podział geodezyjny wewnątrz istniejących działek;
- 4) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 5) **uciążliwości dla środowiska** - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 6) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi handlu, oświaty, gastronomii;
- 8) **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do poziomu kalenicy przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych lub najwyższego punktu ścian zewnętrznych przy dachach płaskich;
- 9) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie zabudowaną i nie utwardzoną, nie stanowiącą nawierzchni dojazdów i dojeżdżających pieszych, pokryta lub możliwą do zagospodarowania trwałą roślinnością na gruncie rodzimym a także powierzchnie wodne;
- 10) **kolorystyce RAL** – należy przez to rozumieć powszechne w budownictwie standardy określania barw dla zróżnicowanych grup materiałowych.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, o którym mowa w § 8, oznaczone na rysunku planu symbolami **1U** i **2U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w § 9, oznaczone na rysunku symbolem: **MN**;
- 3) teren komunikacji, pieszojezdni układu wewnętrznego, o którym mowa w § 10, oznaczona na rysunku symbolem **KD – X**,

§ 4

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) obowiązek sytuowania zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy,
- 2) dopuszczenie przekroczenia wyznaczonych linii zabudowy przez takie elementy, jak gzymsy, balkony, tarasy, wykusze i ganki, jednak nie więcej niż o 1,5 m;
- 3) dopuszczenie przekroczenia wyznaczonych linii zabudowy przez wiaty o funkcji garażowej lub zadaszenia miejsc składowania odpadów, jednak nie więcej niż 3 m;
- 4) sytuowanie zabudowy w taki sposób aby główne kalenice budynków przebiegały równoległe lub prostopadle do projektowanego w planie terenu **KDX**;
- 5) zakaz lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem dopuszczonych w przepisach niniejszej uchwały;
- 6) zakaz grodzenia terenów komunikacji;
- 7) dopuszczenie umieszczania szyldów w terenie **U** o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 4 m² na jednej nieruchomości wyłącznie na elewacji budynku na wysokości kondygnacji parteru oraz na ogrodzeniach, pod warunkiem zapewnienia swobodnego ruchu pieszych;
- 8) ustala się obowiązek stosowania ogrodzeń na terenach **MN** wyłącznie ażurowych, z wyłączeniem betonowych, uzupełnionych pnączami lub żywopłotem;
- 9) stosowanie następujących odcieni na elewacjach budynków:
 - a) wg kolorystyki RAL biele i pochodne oznaczone numerami: 9001 – 9003, 9010, 9011, 9018, 1013 – 1015,
 - b) wg kolorystyki RAL popiele i pochodne oznaczone numerami: 7000 – 7003, 7032 – 7047,
 - c) wg kolorystyki RAL zielenie i pochodne oznaczone numerami: 6003, 6011, 6013, 6019, 6021,
 - d) wg kolorystyki RAL czerwienie i pochodne oznaczone numerami: 3012, 3014, 3015, 3018, 3022,
 - e) wg kolorystyki RAL żółcie i pochodne oznaczone numerami: 1004, 1006, 1012, 1018, 1021, 1023, 1024, 1032, 1034,
 - f) wg kolorystyki RAL beże i pochodne oznaczone numerami: 1000 – 1002, 1011, 1019,

- g) wg kolorystyki RAL brązy i pochodne oznaczone numerami: 8000 – 8008, 8023 – 8025,
- 10) stosowanie następujących odcieni pokryć dachowych, przy czym dotyczy to wyłącznie pokryć dachu o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°:
 - a) wg kolorystyki RAL czerwienie i pochodne oznaczone numerami: 3000 – 3004, 3009, 3011, 3013, 3016, 3031,
 - b) wg kolorystyki RAL brązy i pochodne oznaczone numerami: 8002, 8007 – 8012, 8014 – 8016, 8028,
 - c) wg kolorystyki RAL popiele i pochodne oznaczone numerami: 7016, 7021, 7024, 7026,
 - d) wg kolorystyki RAL czernie i pochodne oznaczone numerami: 9004, 9005, 9011, 9017
- 11) dla koloru nie występującego w standardach kolorystyki RAL obowiązek dopasowania najbliższego odpowiednika i zastosowanie do tego koloru odpowiadających zapisów niniejszej uchwały,
- 12) dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków okładzin drewnianych, drewnopodobnych oraz ceramicznych na powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni ścian zewnętrznych budynków oraz stosowanie tynku mozaikowego na cokółkach budynków.

§ 5

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych oraz mogących powodować uciążliwości dla środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych w przepisach niniejszej uchwały;
- 3) nakaz rekultywacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania;
- 4) usuwanie nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych, w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) konieczność naprawy rurociągów drenarskich, w przypadku uszkodzenia podczas wykonywania robót budowlanych,
- 6) obowiązek gospodarowania odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) nakaz stosowania indywidualnych systemów grzewczych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych oraz nakaz stosowania paliw gazowych, płynnych lub stałych o niskich wskaźnikach emisyjnych,
- 8) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w projektowanych terenach oznaczonych symbolami: **MN**, które należą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z uwagi na niewystępowanie na obszarze planu obiektów i obszarów cennych kulturowo.

§ 7

Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na niewystępowanie ich na obszarze planu.

§ 8

Dla terenów usług **1U i 2U** ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy:
 - a) budynków usługowych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) realizację pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane lub przybudowane do budynku usługowego,
 - c) wyłącznie jednego budynku usługowego na działce,
 - d) urządzeń budowlanych, dojazdów, dojazdów i obiektów małej architektury;
- 2) w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy, liczoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków 30% powierzchni działki;
 - b) wysokość budynku:
 - 2 kondygnacje nadziemne,
 - maksymalna wysokość budynku 10 m,
 - zakaz sytuowania budynków o wyższym poziomie usytuowania parteru niż +0,80 m;
 - c) dach:
 - jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - nachylenie połaci dachowej do 45°,
 - w przypadku kąta dachu powyżej 15° obowiązek pokrycia dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zagospodarowaniu działki 40%.
- 3) nie wprowadza się w terenach zabudowy usługowej **U** podziału na działki;
- 4) obsługę komunikacyjną wyłącznie poprzez pieszojezdnię układu wewnętrznego opisaną symbolem **KD – X**;
- 5) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz dostawczych na terenie działki, na której lokalizowana jest inwestycja w liczbie minimalnej: 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;
- 6) proponuje się zagospodarowanie terenu wzdłuż granic działek, zwłaszcza w strefie graniczącej z terenem zabudowy mieszkaniowej oraz z drogą wojewódzką, zielenią średnią i wysoką,
- 7) w zakresie stawek procentowych, stanowiących podstawę określenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, wysokość stawki procentowej ... %.

§ 9

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy:
 - a) budynków mieszkalnych w zabudowie wolnostojącej,
 - b) realizację garaży i pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane lub przybudowane do budynku mieszkalnego albo jako budynki lub wiaty wolnostojące,
 - c) wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczo – garażowego,
 - d) urządzeń budowlanych, dojść, dojazdów i obiektów małej architektury;
- 2) w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy, liczoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków 30% powierzchni działki jednak nie więcej niż 350 m²;
 - b) wysokość budynku:
 - mieszkalnego: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość budynku 10 m,
 - gospodarczego i garażowego: 1 kondygnacja nadziemna, maksymalna wysokość budynku 7 m,
 - zakaz sytuowania budynków o wyższym poziomie usytuowania parteru niż +0,80 m;
 - c) dach:
 - jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy,
 - nachylenie połaci dachowej do 45°,
 - w przypadku kąta dachu powyżej 15° obowiązek pokrycia dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną w zagospodarowaniu działki 50%.
- 3) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna powierzchnia działki na terenie **MN** – 990 m², maksymalna powierzchnia – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki 22 m, przy czym nie dotyczy to działek usytuowanych bezpośrednio przy placu do zawracania;
- 4) obsługę komunikacyjną wyłącznie poprzez pieszojezdnię układu wewnętrznego opisaną symbolem **KD – X**;
- 5) zapewnienie 1 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na terenie każdej nowowydzielonej działki.

§ 10

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) zapewnienie ciągłości powiązań z istniejącym układem podstawowym;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 3) dopuszczenie na terenach komunikacji sytuowania takich elementów jak szyldy i tablice informacyjne, o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 2 m², oraz obiekty małej architektury, pod warunkiem zapewnienia swobodnego ruchu pieszych, oraz zachowania odległości co najmniej 20 m licząc od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 185, będącej poza obszarem planu;
- 4) szerokość pieszojezdni układu wewnętrznego, oznaczonej na rysunku symbolem **KD – X**, w liniach rozgraniczających 6 do 18 m zgodnie z rysunkiem;

- 5) zastosowanie na skrzyżowaniach, narożnych ściąg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem;
- 6) sytuowanie na terenie pieszojezdni układu wewnętrznego, oznaczonej na rysunku symbolem **KD – X** placu do zawracania na nieprzelotowym zakończeniu ulicy.

§ 11

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności dla: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej;
- 2) powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) lokalizację nowych sieci uzbrojenia technicznego na terenie pieszojezdni układu wewnętrznego, oznaczonej na rysunku symbolem **KD – X** z wyjątkiem inwestycji opisanych w pkt 9;
- 4) zaopatrzenie w energię elektroenergetyczną z sieci elektroenergetycznej;
- 5) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno bytowe wyłącznie z sieci wodociągowej, na zasadach określonych przez dysponenta sieci;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych, dopuszcza się także budowę przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 7) zagospodarowanie wód opadowych z terenu **MN** w granicach działek,
- 8) odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacji i terenów **U** do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie bezpośrednio do gruntu,
- 9) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej na całym terenie objętym planem.

§ 12

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ze względu na niewystępowanie ich na obszarze planu.

§ 13

- 1) Nie ustala się warunków dotyczących scalania nieruchomości.
- 2) Obowiązują do stosowania podziały nieruchomości wyznaczone przez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu.
- 3) Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości dla terenu **MN** w sposób opisany w § 9 pkt 3 ppkt a, b.

§ 14

Plan nie przewiduje innych, niż wynikających z przepisów odrębnych, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 15

Nie ustala się sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 16

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się ... % stawkę, stanowiącą podstawę określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.

§ 18

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.