

Uchwała Nr XXIX/244/2021
Rady Gminy Obrzycko
z dnia 29 października 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko
dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Koźmin

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami) oraz uchwały nr XIII/134/2020 Rady Gminy Obrzycko z dnia 27 lutego 2020 r., uchwała się co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Koźmin, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Obrzycko Nr XXXVII/166/02 z dnia 28 września 2002 r., zmieniona uchwałami Rady Gminy Obrzycko: Nr XXVIII/189/09 z dnia 29 października 2009 r., Nr XXXVIII/272/2010 z dnia 22 września 2010 r., Nr IV/14/2011 z dnia 18 stycznia 2011 r., Nr X/53/2011 z dnia 31 sierpnia 2011 r., Nr V/42/2015 z dnia 26 maja 2015 r., Nr V/43/2015 z dnia 26 maja 2015 r., Nr V/44/2015 z dnia 26 maja 2015 r., Nr V/45/2015 z dnia 26 maja 2015 r., Nr V/46/2015 z dnia 26 maja 2015 r. oraz Nr XXVIII/239/2021 z dnia 30 września 2021 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Koźmin - stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3.
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – stanowiące załącznik Nr 4.

§ 2. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Obrzycko;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 9) 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;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja frontowa budynku mieszkalnego, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy zabudowy z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej.

- § 3. 1** Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
- 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) symbole przeznaczenia terenów;
 - 6) pasy technologiczne od istniejących linii elektroenergetycznych;
 - 7) kierunek przeważającej kalenicy;
 - 8) wymiarowanie w metrach.
2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 17, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

Dział II

Przeznaczenie terenów

- § 4.** W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem: MN1 – MN4;
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku symbolem: MNU1 – MNU2;
 - 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem: ZP;
 - 4) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolem – E;
 - 5) teren dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem: KDW;
 - 6) teren ciągów pieszych, oznaczone na rysunku symbolem: KDP1- KDP4.

Dział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

- § 5.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-17, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

Dział IV

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

- § 6. 1** Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dział V

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- § 7. 1** Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje stanowisko archeologiczne nr AZP 46-23/79, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków.
3. Fragment obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w obrębie stanowiska archeologicznego.
4. Dla terenów znajdujących się w obrębie stanowiska archeologicznego, inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

Dział VI

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

- § 8.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

Dział VII

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- § 9. 1** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.

3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalna szerokość frontu działki 20m;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65^o do 90^o;
 - 3) minimalne powierzchnie działek 1000m².

Dział VIII

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

- § 10. 1.** Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.
2. Na rysunku planu oznaczono istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) wraz z pasami technologicznymi o szerokości 7,0 m od osi tej linii w obrębie których ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.
 3. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla których ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

Dział IX

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

- § 11.** Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Dział X

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

- §12. 1.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ujawnia się, że obszar objęty planem jest położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 146 „Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel”.
2. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
 3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

Dział XI

Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów

- §13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1 – MN4**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska (usługi biurowe itp.), wbudowane do maks.30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
 - 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej;
 - 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30^o – 45^o;
 - 5) wysokość budynku mieszkalnego do okapu maksymalnie 4,5 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
 - 6) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 6,0 m do kalenicy;
 - 7) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
 - 8) dla budynków gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 15^o – 45^o;

- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 13) minimalną powierzchnię działki budowlanej 800 m².

§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU 1 – MNU 2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska (usługi biurowe, obsługi ruchu turystycznego, usługi hotelowe itp.), wbudowane lub wolnostojące;
- 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego wolno stojącego budynku mieszkalno – usługowego lub jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczo - magazynowego lub garażowego na działce budowlanej;
- 4) maksymalną wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 35⁰ – 45⁰;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego lub usługowego do okapu maksymalnie 4,5 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 12,0 m;
- 6) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 7) maksymalną wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 8) dla budynków gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 15⁰ – 45⁰;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,40, rozumiany jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 35% powierzchni działki budowlanej;
- 12) lokalizację minimalnie 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie działki budowlanej, oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m² powierzchni usług w obrębie działki budowlanej;
- 13) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 14) minimalną powierzchnię działki budowlanej 1000 m².

§15. Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki piesze i rowerowe, sport i rekreacja;
- 3) prawo lokalizacji obiektów małej architektury, ogródków jordanowskich, ścieżek pieszych, urządzeń sportowych;
- 4) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

§16. Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **E**, ustala się:

- 1) prawo przebudowy i rozbudowy obiektu wolnostojącej stacji transformatorowej;
- 2) gabaryty stacji transformatorowej:
 - a) maksymalna wysokość 3,0 m,
 - b) przykrycie dachem płaskim;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,05;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;
- 5) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej,
- 6) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej.

Dział XII

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową

§17.1 Układ komunikacyjny wewnętrzny na obszarze objętym planem, stanowią drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** oraz ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych **KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów ciągów pieszych **KDP 1- KDP 4** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) prawo realizacji chodników i ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających;
- 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

§18. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych położonych poza granicami planu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 3) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasilenie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 8) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 9) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu lub systemu kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 11) docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 12) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 13) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 14) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych;
- 15) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 16) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 17) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
- 18) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

Dział XIII

Ustalenia końcowe

§15. Ustala się stawkę 30% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

§16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.

§17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.