

UCHWAŁA Nr XVIII/66/2012

RADY MIASTA OBRZYCKO

z dnia 09 maja 2012r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Obrzycko.

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) 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 późniejszymi zmianami) w związku z Uchwałą Nr VI/17/2010 Rady Miasta Obrzycko z dnia 30 marca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Obrzycko, Rada Miasta Obrzycko uchwala, co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Obrzycko dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Obrzycko (Uchwała Nr XI/43/2002 z 9 października 2002 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowany w mieście Obrzycko przy ulicy Klonowej, obejmujący obszar całych działek o nr ewid. 618/1, 618/2, 618/3, arkusz 8, obręb Obrzycko o powierzchni około 2,79 ha oraz w całości działki o nr ewid. 443, arkusz 6, obręb Obrzycko o powierzchni około 0,84 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek położonych w miejscowości Obrzycko”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Obrzycko o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta 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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
3. **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub wewnętrznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
4. **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której musi być usytuowana frontowa ściana budynku,
5. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć najmniejszą odległość, w jakiej mogą być sytuowane budynki od linii rozgraniczającej teren,
6. **maksymalnej wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku, do poziomu głównej kalenicy przy dachach

stromych lub do poziomu najwyższego punktu dachu przy dachach wielospadowych bez głównej kalenicy lub najwyższego punktu ścian zewnętrznych przy dachach płaskich,

7. **proponowanej linii podziału wewnętrznego** – należy przez to rozumieć umowną linię wyznaczającą na rysunku planu proponowany podział geodezyjny,

8. **froncie działki** – należy przez to rozumieć tę granicę działki budowlanej, która jest bezpośrednio usytuowana przy terenie komunikacji i przez którą będzie się odbywać obsługa komunikacyjna działki, w przypadku gdy działka budowlana graniczy z terenem komunikacji po więcej niż jednej stronie, za front działki należy przyjąć tę granicę, wzdłuż której wyznaczono obowiązującą linię zabudowy,

9. **budynku mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny,

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 przeznaczenie terenów:

1. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w § 8, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
2. Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej o którym mowa w § 9, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**,
3. Teren pasa technicznego wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, o którym mowa w § 13, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**.

§ 4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. zakaz lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem dopuszczonych planem,
2. dopuszczenie lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej,
3. dopuszczenie przekroczenia wyznaczonych linii zabudowy przez takie elementy, jak gzymsy, balkony, tarasy, wykusze i ganki, jednak nie więcej niż o 1,5 m,
4. zakaz grodzenia terenów komunikacji,
5. dopuszczenie umieszczania szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 4 m² na jednej nieruchomości wyłącznie na elewacji frontowej budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu, pod warunkiem zapewnienia swobodnego ruchu pieszych,
6. obowiązek stosowania ogrodzeń wyłącznie ażurowych, z wyłączeniem betonowych, z dopuszczeniem podmurówki, uzupełnionych pnączami lub żywopłotem, o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m,
7. obowiązek stosowania kolorystyki na elewacjach budynków oraz pokryciach dachowych w sposób opisany w § 8 pkt 8 i 9,
8. dla koloru nie występującego w standardach kolorystyki RAL obowiązek dopasowania najbliższego odpowiednika i zastosowanie do tego koloru odpowiadających zapisów niniejszej uchwały,
9. dopuszczenie stosowania na elewacjach budynków okładzin drewnianych, drewnopodobnych, z kamienia naturalnego, cegły klinkierowej na powierzchni nie przekraczającej 40% powierzchni ścian zewnętrznych budynków oraz stosowanie tynku mozaikowego na cokołach budynków.

§ 5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1. nakaz zagospodarowania części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla środowiska,
2. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, w rozumieniu przepisów

odrębnych oraz mogących powodować uciążliwości dla środowiska, z wyjątkiem dopuszczonych planem,

3. nakaz rekultywacji terenu zgodnie z przepisami odrębnymi, w przypadku stwierdzenia zanieczyszczenia gleby lub ziemi albo niekorzystnego przekształcenia naturalnego ukształtowania,

4. nakaz usuwania nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych, w oparciu o przepisy odrębne,

5. obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i przekazywanie ich do miejsc odzysku i unieszkodliwianie na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

6. nakaz stosowania indywidualnych systemów grzewczych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych oraz nakaz stosowania paliw gazowych, płynnych lub stałych o niskich wskaźnikach emisyjnych, dopuszcza się wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii,

7. obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w projektowanych terenach oznaczonych symbolami: **MN**, które kwalifikują się do terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 6. 1. W związku z położeniem działki o nr ewid. 443 w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, dla ochrony dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych podczas inwestycji związanych z zagospodarowaniem i zabudowaniem przedmiotowego terenu a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie WWKZ na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

2. Na pozostałym terenie 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN ustala się:

1. obowiązek sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy,

2. obowiązek sytuowania zabudowy w taki sposób aby kalenice budynków przebiegały równolegle lub prostopadle do projektowanego w planie terenu KDW,

3. dopuszczenie budowy:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,

b) budynków garażowych, gospodarczo – garażowych i gospodarczych jako wbudowane lub przybudowane do budynku mieszkalnego, lub jako budynki wolnostojące,

c) budowę na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego, gospodarczo – garażowego lub gospodarczego,

d) dojazdów, dojeżdż i obiektów małej architektury;

4. w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN:

a) minimalną powierzchnię zabudowy – 15 % powierzchni działki,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 35 % powierzchni działki,

c) maksymalną wysokość zabudowy – 9 m dla budynków mieszkalnych, 6 m dla pozostałych budynków,

d) maksymalną liczbą kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem zapewnienia właściwych warunków gruntowo – wodnych,

e) dach dwu – lub wielospadowy kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°,

f) obowiązek krycia dachu o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,

g) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki,

5. w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami 3MN – 8MN:

- a) minimalną powierzchnię zabudowy – 10 % powierzchni działki,
- b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki,
- c) maksymalną wysokość zabudowy – 11 m dla budynków mieszkalnych, 7 m dla pozostałych budynków,
- d) maksymalną liczbę kondygnacji budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem zapewnienia właściwych warunków gruntowo – wodnych, pozostałych budynków: 1 kondygnacja nadziemna,
- e) dach dwu – lub wielospadowy kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°,
- f) obowiązek krycia dachu o kącie nachylenia połaci od 15° do 45° dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
- g) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 60 % powierzchni działki,

6. Minimalna liczba miejsc postojowych przypadająca na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny – 2,

7. Podział terenów oznaczonych symbolami 1MN i 2MN z zachowaniem następujących zasad:

- a) maksymalna liczba działek: teren 1MN – 5, teren 2MN – 6,
- b) minimalna powierzchnia działki – 660 m²,
- c) maksymalna powierzchnia działki – 850 m²,
- d) minimalna szerokość frontu działki – 22 m, przy czym nie dotyczy to działek skrajnych usytuowanych bezpośrednio na początku i końcu terenu komunikacji – drogi wewnętrznej KDW, gdzie dopuszcza się wydzielenie działek o minimalnej szerokości frontu od 15 do 28 m,

8. Podział terenów oznaczonych symbolami 3MN, 7MN, 8MN z zachowaniem następujących zasad:

- a) maksymalna liczba działek: teren 3MN – 4, teren 7MN – 7, teren 8MN – 6,
- b) minimalna powierzchnia działki – 900 m²,
- c) maksymalna powierzchnia działki – 1450 m²,
- d) minimalna szerokość frontu działki – 22 m, przy czym nie dotyczy to działki usytuowanej bezpośrednio przy sięgaczu,

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,

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

- 1. obowiązek zapewnienia ciągłości z istniejącym układem podstawowym,
- 2. zakaz zabudowy kubaturowej,
- 3. dopuszczenie na terenach komunikacji sytuowania takich elementów jak szyldy i tablice

informacyjne, o maksymalnej powierzchni nieprzekraczającej 2 m² oraz obiekty małej architektury, pod warunkiem zapewnienia swobodnego ruchu pieszych,

4. szerokość dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku symbolem **1KDW** i **2KDW** w liniach rozgraniczających 10 m zgodnie z rysunkiem,
5. zastosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścięć linii rozgraniczających oraz lokalizacja sięgacza umożliwiającego działkom obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem.

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

1. dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym dla: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej,
2. powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenie drogi wewnętrznej **KDW**, z wyjątkiem inwestycji opisanych w pkt 9,
4. zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej,
5. zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno – bytowe wyłącznie z sieci wodociągowej,
6. odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych, dopuszcza się także odprowadzenie ścieków do przydomowej oczyszczalni ścieków,
7. odprowadzenie wód opadowych z terenu **MN** do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie bezpośrednio do gruntu,
8. odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacji 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, przy czym wszelkie projektowane na obszarze objętym opracowaniem budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m n.p.t. należy każdorazowo zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

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

§ 12. 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 terenów oznaczonych symbolem **1MN**, **2MN**, **3MN**, **7MN**, **8MN** – w sposób opisany w § 8 pkt 7 i pkt 8,

§ 13. 1. W terenach oznaczonych symbolami **4MN**, **5MN** występują grunty nasypowe, które nie nadają się do bezpośredniego posadowienia. W celu przygotowania działek pod zabudowę należy wypełnić grunty nasypowe do ich spągu na zagęszczoną podsypkę piaszczystą. Wypełnienie obniżenia terenowego piaskiem powinno być wykonane z odpowiednim zagęszczeniem gruntu na całej głębokości.

2. W terenach oznaczonych symbolami **3MN**, **6MN** zaleca się przeprowadzenie badań geotechnicznych w celu określenia technicznych możliwości posadowienia budynków.
3. W terenie **EE** zakazuje się lokalizacji budynków, a także obiektów budowlanych przekraczających wysokość 1 m i nasadzeń roślinnością przekraczającą 2 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu.
4. Plan nie przewiduje innych, niż opisanych w pkt 1 i pkt 2, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 14. Ustala się dla terenu objętego planem użytkowanie terenu zgodnie z istniejącą funkcją, do czasu jego zainwestowania zgodnie z planem.

Rozdział III

Przepisy końcowe

§ 15. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 0 % stawkę, stanowiącą podstawę określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Obrzycko.

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