

UCHWAŁA NR XXIII/86/2012
RADY MIASTA OBRZYCKO
z dnia 03.10.2012r.

w sprawie: **uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości**
Obrzycko dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 XXXIV/154/2010 Rady Miasta Obrzycko z dnia 30 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Obrzycko, zmienionej Uchwałą Nr XXXVI/165/2010 Rady Miasta Obrzycko z dnia 3 listopada 2010 r. oraz Uchwałą Nr X/39/2011 Rady Miasta Obrzycko z dnia 31 sierpnia 2011r., 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 Rady Miasta Obrzycko z 9 października 2002 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowany w mieście Obrzycko przy ulicy Ostrorogskiej o powierzchni około 0,72 ha, obejmujący obszar działki o nr ewid. 990/2, arkusz 11, obręb Obrzycko, gmina Obrzycko.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Obrzycko teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, 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. **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, zwłaszcza w zakresie przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w terenach chronionych akustycznie;
4. **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub wewnętrznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego;
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. **budynku mieszkalnym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący,

8. **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 pieszojezdni, o którym mowa w § 9, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDX**,
3. Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, 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,
7. obowiązek stosowania kolorystyki na elewacjach budynków oraz pokryciach dachowych w sposób opisany w § 8 pkt 6 i 7,
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 oraz ceramicznych 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 gospodarowania odpadami stałymi 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 należą do terenów wymienionych w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. f ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 627 z późn. zm.).

§ 6. Dla ochrony archeologicznego 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 Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na badania archeologiczne przed otrzymaniem pozwolenia na budowę.

§ 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 bez prawa przekraczania wyznaczonych na rysunku nieprzekraczalnych linii zabudowy,
2. sytuowanie zabudowy w taki sposób aby kalenice budynków przebiegały równolegle lub prostopadle do projektowanego w planie terenu **KDX**,
3. dopuszczenie budowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących,
 - b) budowę na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo – garażowego, a także budynków garażowych jako wbudowane lub przybudowane do budynku mieszkalnego
 - c) dojazdów, dojeżdż i obiektów małej architektury;
4. w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną powierzchnię zabudowy – 10 % powierzchni działki,
 - b) maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % powierzchni działki,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m dla budynków mieszkalnych oraz 6 m dla pozostałych budynków,
 - d) maksymalną liczbę kondygnacji – 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynku pod warunkiem zapewnienia właściwych warunków gruntowo – wodnych,
 - e) dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 5° lub dwu – lub wielospadowy 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 – 50 % powierzchni działki,
 - h) minimalna liczba miejsc postojowych – 2,
5. Podział terenu z zachowaniem następujących zasad:
 - a) maksymalna liczba działek – 6,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 840 m², przy czym nie dotyczy to działek usytuowanych bezpośrednio przy terenie EE oraz przy placu do zawracania,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 25 m, przy czym nie dotyczy to działek usytuowanych bezpośrednio przy terenie EE oraz przy placu do zawracania,

6. 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,

7. 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 pod warunkiem zapewnienia swobodnego ruchu pieszych oraz zachowania odległości szyldów wynoszącej co najmniej 8m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 117, będącej poza obszarem planu i zapewnienia widoczności na zasadach określonych w przepisach szczególnych. Lokalizacja szyldów i tablic informacyjnych w pasie drogowym drogi wojewódzkiej nr 117 wyłącznie za zgodą i na warunkach ustalonych z zarządcą drogi,
- 4. szerokość pieszojezdni, oznaczonej na rysunku symbolem **KDX** w liniach rozgraniczających od 6 do 12 m zgodnie z rysunkiem,
- 5. zastosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścięć linii rozgraniczających 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. w przypadku modernizacji, przebudowy lub rozbudowy istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia nakaz skablowania linii,
- 4. lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie na terenie pieszojezdni **KDX**, z wyjątkiem inwestycji opisanych w pkt 10,
- 5. zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej,
- 6. zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno – bytowe wyłącznie z sieci wodociągowej,
- 7. odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu wybudowania sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych,
- 8. zagospodarowanie wód opadowych z terenu **MN** w granicach działek,
- 9. odprowadzenie wód opadowych z terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie bezpośrednio do gruntu,
- 10. 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.

§ 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 **MN** – w sposób opisany w **§ 8** pkt 5,

§ 13.

1. 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.
2. Plan nie przewiduje innych, niż opisanych w pkt 1, 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 30 % 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 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.