

Uchwała Nr XXXV/160/2013
RADY MIASTA OBRZYCKO
z dnia 20 listopada 2013r.

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 (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) w związku z Uchwałą Nr V/13/2011 Rady Miasta Obrzycko z dnia 02 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 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., częściowo zmieniona uchwałą Nr XXXI/136/2013 z dnia 5 czerwca 2013 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar zlokalizowany w mieście Obrzycko w rejonie ulicy Strzeleckiej, obejmujący obszar całych działek o nr ewid. 440, 432, 428, arkusz 6, obręb Obrzycko o łącznej powierzchni około 1,10 ha oraz części działek o nr ewid. 127, 128, 129, 130, 131, 132 , arkusz 2, obręb Obrzycko o powierzchni około 3,00 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.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którym mowa w § 8, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
2. Tereny zieleni, o których mowa w § 9, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**,
3. Teren wód powierzchniowych płynących, o których mowa w § 9, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS/P**,
4. Teren wód powierzchniowych stojących, o których mowa w § 9, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS/S**,
5. Tereny szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w § 9, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ**,
6. Tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o których mowa w § 9, oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
7. Tereny komunikacji – teren dróg wewnętrznych, o których mowa w § 10, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§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 stacji bazowych 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 stonowanej kolorystyki na elewacjach budynków oraz pokryciach dachowych, zaleca się stosowanie barw jasnych i pastelowych.

§ 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 zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, 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 oraz nakaz stosowania paliw gazowych, płynnych lub stałych o niskich wskaźnikach emisyjnych, dopuszcza się wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii lub w przypadku budowy miejskiej sieci ciepłowniczej, obowiązek przyłączenia do tejże sieci,
 7. obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w projektowanych terenach oznaczonych symbolami: **MN**, które kwalifikują się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, ustala się obowiązek przeprowadzenia prac archeologicznych, podczas inwestycji związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem przedmiotowego terenu, a wymagających prac ziemnych. Inwestor winien uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Wielkopolskiego 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 **1MN, 2MN** 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 terenu **KDW**, z którego dany teren będzie obsługiwany,
3. dopuszczenie budowy:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących, w tym budowę na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego,
 - b) na terenach **1MN** dopuszcza się budowę pomieszczeń garażowych lub gospodarczych jako wbudowane lub przybudowane do budynku mieszkalnego,
 - c) na terenach **2MN** dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo – garażowym jako przybudowane do budynku mieszkalnego lub jako budynki wolno stojące,
 - d) 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 – 35 % powierzchni działki,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy – 10 m dla budynków mieszkalnych, 6 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,
 - e) maksymalną liczbę kondygnacji pozostałych budynków: 1 kondygnacja nadziemna,
 - e) dach dwu – lub wielospadowy kącie nachylenia głównych połaci od 15° do 45°,
 - f) obowiązek pokrycia 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 przypadająca na 1 budynek mieszkalny – 2, miejsca postojowe należy wyznaczyć w granicach działek,
5. Podział terenów oznaczonych symbolami **MN** z zachowaniem następujących zasad:

- a) maksymalna liczba działek: teren 1MN – 12, teren 2MN – 4,
- b) minimalna powierzchnia działki – 620 m²,
- c) maksymalna powierzchnia działki – 1370 m²,
- d) minimalna szerokość frontu działki – 18 m, przy czym nie dotyczy to działek usytuowanych bezpośrednio przy nawrotkach lub ścięciach narożnych w terenie komunikacji 1KDW i 2KDW, gdzie dopuszcza się wydzielenie działek o dowolnej szerokości frontu.

§ 9. Ustalenia szczegółowe dotyczące pozostałych wyznaczonych w planie terenów:

1. Dla terenów zieleni **ZP** ustala się:
 - a) obowiązek zachowania istniejącej zieleni oraz dopuszczenie lokalizacji nowych nasadzeń,
 - b) zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem obiektów małej architektury,
 - c) dopuszczenie lokalizacji podziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz istniejących nadziemnych,
2. Dla terenów wód powierzchniowych płynących **WS/P** ustala się:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej,
 - b) zakaz prowadzenia wzdłuż rowu przedsięwzięć, które mogą utrudniać dostęp dla odpowiednich służb w celach remontowych i konserwacyjnych,
3. Dla terenów wód powierzchniowych stojących **WS/S** ustala się:
 - a) dopuszczenie robót remontowych i konserwacyjnych,
4. Na terenie infrastruktury technicznej – energetyka **EE** ustala się:
 - a) zakaz zabudowy kubaturowej, a także obiektów budowlanych przekraczających wysokość 1 m,
 - b) zakaz nasadzeń roślinnością przekraczającą 2 m po osiągnięciu swojego maksymalnego wzrostu,
5. Na wszystkich obszarach szczególnego zagrożenia powodzią **ZZ** wyznaczonych w planie zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:
 - a) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych,
 - b) zakaz sadzenia drzew lub krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych, lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk,
 - c) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.
6. Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią **ZZ**, zwolnić od zakazów określonych w pkt 5.

§ 10. 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 8 m zgodnie z rysunkiem,
5. zastosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścięć linii rozgraniczających oraz lokalizacja sięgaczy umożliwiających wszystkim działkom prawidłową obsługę komunikacyjną zgodnie z rysunkiem.

§ 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 dla: sieci

- wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, ciepłowniczej,
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 dróg wewnętrznych **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. wody opadowe z terenów **MN** należy odprowadzić do sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się także odprowadzenie wód opadowych z działek na terenie **MN** na własny teren nieutwardzony,
 8. odprowadzenie wód opadowych z terenów zielonych bezpośrednio do gruntu,
 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, z wyjątkiem terenów gdzie wprowadzono odpowiednie zakazy.

§ 12. 1. W zakresie określenia granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustala się:

2. Wszystkie tereny oznaczone symbolem **ZZ** stanowią teren zagrożenia powodzią i dla tych terenów obowiązują ustalenia zawarte w **§ 9 pkt 5 i pkt 6**.

§ 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 terenów oznaczonych symbolem **MN** – w sposób opisany w **§ 8 pkt 5**.

§ 14. Plan nie przewiduje innych, niż opisanych we wcześniejszych punktach planu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

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

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 30 % stawkę, stanowiącą podstawę określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Obrzycko.

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