

UCHWAŁA Nr XVIII/84/2016
RADY MIASTA W OBRZYCKU
z dnia 28 czerwca 2016 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Obrzycko.

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Miasta Obrzycko uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1

- 1) Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w mieście Obrzycko po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 05.06.2013 r.), zwany dalej „planem”.
- 2) Plan obejmuje obszar zlokalizowany w mieście Obrzycko o powierzchni ok. 2,1 ha, położony w obrębie Miasta Obrzycko w rejonie ulic Strzeleckiej i Klonowej.
- 3) Integralnymi częściami uchwały są:
 1. rysunek planu, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w mieście 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

Ilekoć 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) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 3) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i mocowaniami,
- 4) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub wewnętrznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego, bezpośredni lub poprzez służebność;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której należy posadzić co

najmniej 40% długości elewacji frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, za wyjątkiem ocieplenia budynku, balkonów, ganków, wykuszy, gzymsów, okapów, dachów, schodów zewnętrznych, spoczników i podjazdów dla osób niepełnosprawnych oraz części budynku, jednak nie więcej niż o 2m,

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą być sytuowane nowe obiekty kubaturowe od linii rozgraniczającej teren, bez prawa jej przekraczania,

7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie budynku, do powierzchni całkowitej działki budowlanej,

8) **stopniu ażurowości ogrodzenia** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni przezroczystej w obrębie ogrodzenia do powierzchni całkowitej ogrodzenia,

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, o którym mowa w § 8, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN, 3MN**,
- 2) Teren komunikacji – teren drogi dojazdowej, o którym mowa w § 9, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**,
- 3) Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej, o którym mowa w § 9, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

§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, jako nadziemnych obiektów terenowych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej,
- 3) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych na elewacjach budynków, ogrodzeniach, a także jako obiekty wolno stojące,
- 4) 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,
- 5) nakaz stosowania ogrodzeń ażurowych o minimalnym stopniu ażurowości 70%, o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m, z dopuszczeniem podmurówki, uzupełnionych pnączami, roślinnością,

§ 5

W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz zagospodarowania części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla lokalnego środowiska,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

- 3) nakaz usuwania nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych oraz składowania na wyznaczonym przez miasto terenie,
- 4) 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, w przypadku realizacji sieci ciepłowniczej dopuszcza się przyłączenie budynków do takiej sieci,
- 5) obowiązek gospodarowania odpadami stałymi zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Miasta Obrzycko,
- 6) obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku w projektowanych terenach oznaczonych symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**, które kwalifikują się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6

Na obszarze planu 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 **1MN, 2MN, 3MN** ustala się:

- 1) obowiązek sytuowania budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy,
- 2) obowiązek sytuowania zabudowy w taki sposób aby główne kalenice budynków przebiegały równoległe do projektowanego terenu komunikacji, z którego dany teren będzie obsługiwany,
- 3) dopuszczenie:
 - a) budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolno stojącej,
 - b) budowy pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych,
 - c) budowy wolno stojących budynków gospodarczych, garażowych, lub gospodarczo – garażowych,
 - d) budowy na jednej działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego, garażowego albo gospodarczo – garażowego,
 - e) budowy dojazdów, dojazdów i obiektów małej architektury;
- 4) w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5, przy czym powierzchnia zabudowy pojedynczego budynku mieszkalnego nie może przekraczać 180m², a pozostałych budynków 50 m²,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych – 9 m, dla pozostałych budynków 6m, przy czym maksymalna wysokość do gzymsu – 4m,
 - d) maksymalną liczbę kondygnacji: dla budynków mieszkalnych 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dla pozostałych budynków 1 kondygnacja nadziemna,
 - e) Dla budynków mieszkalnych dopuszcza się podpiwniczenie jedynie pod warunkiem występowania odpowiednich warunków gruntowo – wodnych,
 - f) dach dwu – lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°,

- g) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 40 % powierzchni działki,
- h) minimalna liczba miejsc postojowych przypadająca na każdą działkę, wliczając miejsce w budynku garażowym – 2,
- i) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m²,

§ 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) szerokość drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku symbolem **1KDD** w liniach rozgraniczających od 8m do 12m z poszerzeniem do 14m w miejscu placu do zawracania,
- 4) szerokość drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku symbolem **1KDW** w liniach rozgraniczających 10m,
- 5) zastosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 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, 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 drogi dojazdowej **1KDD** oraz na terenie drogi wewnętrznej **1KDW** oraz w sytuacjach szczególnych po terenie działek,
- 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 przyłączenia do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników bezodpływowych,
- 7) odprowadzenie wód opadowych z terenów **1MN**, **2MN**, **3MN** oraz z terenów komunikacji do sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzenie bezpośrednio do gruntu,

§ 11

Plan nie przewiduje szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 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** w sposób opisany w § 8 pkt 5.

§ 14

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

§ 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.

Przewodnicząca Rady Miasta Obrzycko
/-/ Ewa Huet