

UCHWAŁA Nr XLI/292/10
Rady Gminy Obrzycko
z dnia 09 listopada 2010 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działki nr 229 położonej na gruntach wsi Słopanowo-Huby.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z zm.) oraz art. 18, ust. 2, pkt 5 i art. 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (tj.: Dz. U. Z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z zm.)

Rada Gminy Obrzycko uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1

Integralnymi częściami Uchwały są:

1. Załącznik nr 1 – część graficzna opracowania na mapie zasadniczej w skali 1:1000 zwana dalej rysunkiem planu.
2. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do miejscowego planu.
3. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla działki nr 229 położonej na gruntach wsi Słopanowo-Huby, zwany dalej miejscowym planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Obrzycko uchwalonego Uchwałą nr XXXVII/166/02 Rady Gminy Obrzycko z dnia 28 września 2002r.
2. Granice obszaru objętego miejscowym planem, określono na rysunku miejscowego planu. Przebiegają one po granicach działki nr 229.
3. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu, zgodnie z załącznikiem nr 2.
4. Rozstrzyga się o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – jak w załączniku nr 3.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 3

1. Określa się następujące przeznaczenie terenów:
 - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1 MN, 2 MN, 3 MN.
 - 2) Teren użytkowany rolniczo, określony symbolem 6R.
 - 3) Tereny drogi publicznej, gminnej określony symbolem 4 KDD (droga dojazdowa).
 - 4) Teren drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej symbolem 5 KW.
2. Symbole graficzne przeznaczenia terenów, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przebiegi dróg publicznych oraz podziały wewnętrzne określa rysunek miejscowego planu.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4

1. Dopuszcza się umieszczanie reklam:
 - 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 MN, 2 MN, 3 MN w formie szyldów i tablic wyłącznie na :
 - a) ogrodzeniu, przy czym górna krawędź reklamy nie może wykraczać poza krawędź ogrodzenia,
 - b) na ścianie budynku, przy czym górne krawędzie reklam nie mogą być umieszczane powyżej górnej krawędzi otworów okiennych znajdujących się na parterze budynku.
 - 2) Na terenach dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
2. Zakazuje się lokalizacji reklam wolnostojących i reklam o powierzchni większej niż 0,5 m².

§ 5

Zakazuje się stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i żelbetowych oraz ograniczających widoczność na drogach.

§ 6

Dopuszcza się zabudowę i sposób zagospodarowania terenów jedynie w sposób określony w rozdziale 7 niniejszej uchwały.

§ 7

1. Obsługa komunikacyjna terenów nastąpi z projektowanej drogi 4 KDD oraz istniejących dróg lokalnych gminnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8

Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych oraz mogących powodować uciążliwości dla środowiska z wyjątkiem lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej realizowanych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 9

1. W celu ochrony powierzchni ziemi łącznie z glebą ustala się wprowadzenie zakazu przekształceń powierzchni ziemi zakłócających naturalnych rzeźbę terenu. Zgromadzone masy ziemne w wyniku prac fundamentowych należy zagospodarować w obrębie działki lub zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W obszarach zabudowy mieszkaniowej 1 MN, 2 MN, 3 MN zagospodarowanie części biologicznie czynnej wykonać przez nasadzenia rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla danego środowiska.

§ 10

1. Budynki należy podłączyć do istniejącej sieci wodociągowej.
2. Warunki techniczne włączenia określi właściciel sieci.
3. Zakazuje się budowy indywidualnych ujęć wody na cele bytowe.

§ 11

1. Ścieki bytowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej wiejskiej na warunkach technicznych określonych przez właściciela sieci.
2. Zakazuje się:
 - 1) Lokalizowania indywidualnych oczyszczalni ścieków.
 - 2) Stosowania indywidualnych systemów oczyszczania ścieków polegających na ich odprowadzaniu do gruntu i wód powierzchniowych.
 - 3) Do czasu wykonania kanalizacji sanitarnej w nowo wybudowanych ulicach dopuszcza się odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników i systematyczne opróżnianie przez koncesjonowanego przewoźnika do miejsc wskazanych przez służby gminne.
 - 4) Ustala się obowiązek likwidacji zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 12

1. Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych powierzchni dróg (4 KDD) należy odprowadzić z obszaru osiedla do rowów istniejących wzdłuż dróg gminnych.
2. Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków i nawierzchni utwardzonych w obszarze terenów 1 MN, 2 MN, 3 MN należy zagospodarować w obszarze tych działek, bezpośrednio do gruntu do czasu realizacji na terenie kanalizacji deszczowej.
3. Sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może naruszać naturalnego kierunku spływu wód i zakłócać warunków gruntowo-wodnych na działkach sąsiednich.

§ 13

1. Do ogrzewania budynków należy stosować energie elektryczną lub niskoemisyjne paliwa takie jak gaz i olej opałowy oraz urządzenia do ich spalania nie powodujące przekroczenia dopuszczalnych poziomów emisji zanieczyszczeń.
2. Dopuszcza się stosowanie paliw stałych pod warunkiem, że urządzenia do ich spalania spełniają standardy energetyczno-ekologiczne oraz posiadają atesty bezpieczeństwa ekologicznego.

§ 14

W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek gromadzenia segregowanych odpadów w przystosowanych do tego celów pojemnikach, usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji i dalsze ich zagospodarowanie zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

§ 15

1. Budynki mieszkalne należy lokalizować zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy i przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków kultury współczesnej

§ 16

1. Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zakres których inwestor winien uzgodnić z WWKZ przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17

Nie określa się terenów wymagających ustaleń wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – obszar planu nie obejmuje takich przestrzeni.

Rozdział 7

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 18

1. Określa się nieprzekraczalne linie zabudowy usytuowane w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających terenów dróg zgodnie z rysunkiem planu.
2. Ustala się granice wewnętrznych podziałów w terenach zabudowy mieszkaniowej jako postulowane.

§ 19

Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej opisanych symbolami 1 MN; 2 MN; 3 MN;

1. Zakazuje się:
 - 1) Lokalizowania budynków innych niż: budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki garażowo-gospodarcze na samochody osobowe.
 - 2) Przeznaczania na cele lokalizowania budynków, powierzchni większej niż 30% powierzchni działki.
 - 3) Sytuowania budynków mieszkalnych wyższych niż 2 kondygnacje naziemne i wyższych niż 10,5m.
 - 4) Sytuowania budynków garażowo-gospodarczych innych niż parterowe i wyższych niż 6,0 m.
2. Nakazuje się:
 - 1) Przeznaczenie na cele powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 60% działki.
 - 2) Sytuowania budynków wyłącznie w zabudowie wolno stojącej.
 - 3) Stosowania w budynkach dachów stromych dwu- lub wielopołaciowych o nachyleniu głównych połaci dachowych pod kątem 20°- 50° oraz kryciu dachówką lub materiałami dachówko podobnymi.
 - 4) Zapewnienie na działce budowlanej miejsc postojowych w liczbie nie mniejszej niż dwa miejsca na jedno mieszkanie, w tym miejsca w garażach.
 - 5) W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania działek z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi konieczność przebudowy tych urządzeń w uzgodnieniu z Zarządem Spółek Wodnych w Szamotułach.
3. Dopuszcza się:

- 1) Sytuowania na działce wyłącznie jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku gospodarczo-garażowego.
- 2) Realizację garażu i pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane, przybudowane (zblokowane) do budynku mieszkalnego.
- 3) Wykonanie kondygnacji podziemnej jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo-wodne.
- 4) Przeznaczenie parterów budynków mieszkalnych lub wydzielenie w parterach budynków mieszkalnych pomieszczeń na cele nieuciążliwej działalności usługowej, nie powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska (określonymi przepisami odrębnymi) poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 20

1. Na terenie drogi publicznej dojazdowej 4 KDD:
 - 1) Zakazuje się lokalizowania obiektów innych niż: obiekty oraz urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu.
 - 2) Dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz pojemników na segregowanie odpadów.

§ 21

1. Dla drogi publicznej dojazdowej 4 KDD ustala się:
 - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających terenów – min. 10,0 m
 - 2) jezdnię o szerokości 6,0 m
 - 3) dwustronne chodniki o szerokości po 1,5 m
2. Dopuszcza się urządzenie zjazdów z terenów zabudowy mieszkaniowej do drogi gminnej dz. nr 232 i dz. nr 214 na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 22

Na terenie objętym planem nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 23

Nie określa się terenów wymagających ustalenia szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 24

1. Postuluje się sposób podziału działki nr 229 zgodnie z rysunkiem planu.
2. Wielkość działek budowlanych określa rysunek planu – wyniosą one od 700 do - 1.300 m².

Rozdział 10

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zabudowy

§ 25

1. Przy lokalizacji obiektów, na terenach MN, należy uwzględnić występowanie urządzeń melioracyjnych.
2. W przypadku kolizji sytuowanych obiektów z urządzeniami melioracyjnymi, urządzenia te muszą zostać przebudowane na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

§ 26

1. Wprowadza się zakaz zabudowy kubaturowej terenów użytkowanych rolniczo (R).

Rozdział 11

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji infrastruktury technicznej.

§ 27

1. Dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę i budowę dróg w wyznaczonych dla nich liniach rozgraniczających oraz sieci i urządzeń istniejącej i planowej infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych i na warunkach określonych przez zarządców dróg i sieci.

2. Sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg jako sieci podziemne uwzględniając ich strefowanie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
3. Podłączenie budynków do sieci infrastruktury technicznej następować będzie na warunkach określonych przez dysponenta sieci.

§ 28

Lokalne sieci infrastruktury technicznej realizować należy poprzez.

1. Zaopatrzenie w wodę z przebiegającej przez obszar planu sieci wodociągowej.
2. Odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej do realizacji w drodze 4 KDD oraz do istniejącej linii kanalizacji sanitarnej na publicznej działce nr 232 – droga gminna.
3. Odprowadzania wód opadowych i roztopowych z dróg publicznych (4KDD) do czasu pobudowania kanalizacji deszczowej w obszarze przyległym do działki nr 229 powierzchniowe do rowów odwadniających przy istniejących drogach.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci napowietrznych NN sieciami kablowymi w pasie drogowym projektowanej drogi 4 KDD. Dopuszcza się możliwość sytuowania stacji transformatorowej słupowej w granicy projektowanych działek przy istniejącej drodze gminnej (dz. nr 214). Wprowadza się nakaz skablowania przebiegającej przez teren opracowania linii napowietrznej 15 kV oraz przebudowy zasilania kablowego do działki nr 230 w sposób nie kolidujący z projektowaną zabudową.

Rozdział 12

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzeń i użytkowania terenów

§ 29

Nie określa się terenów wymagających ustalenia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania.

Ustala się, że do czasu podziału geodezyjnego obszaru i realizacji zabudowy mieszkaniowej, tereny te winne być wykorzystywane w sposób dotychczasowy.

Rozdział 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z zm.)

§ 30

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości naliczoną w wysokości 10 % od różnicy wartości gruntów przed i po uchwaleniu planu.

Rozdział 14

Przepisy końcowe

§ 31

W obszarze działki Nr 229 występują jedynie grunty kl. V i VI, co do których, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266z zm.) nie jest wymagane uzyskanie zgody na ich wyłączenie z użytków rolnych i leśnych.

§ 32

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.

§ 33

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

[Podpis]
Jacek Libera