



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 11 marca 2024 r.

Poz. 2665

UCHWAŁA NR LXVI/427/2024 RADY GMINY OBRZYCKO

z dnia 28 lutego 2024 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Koźmin

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 40, 572, 1463, 1688), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) oraz Uchwały Nr XXXVIII/296/2022 Rady Gminy Obrzycko z dnia 26 maja 2022 r., Rada Gminy Obrzycko uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Koźmin, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrzycko, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Koźmin” w skali 1 : 1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Obrzycko w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Obrzycko o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) zbiory danych przestrzennych, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 3) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°;
- 4) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą dopuszczalną minimalną odległość ściany obiektów i budynków od linii rozgraniczającej terenu;

- 6) **sieciach infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to elementy sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, gazowych, ciepłowniczych, elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku symbolem **MNW-U**;
- 3) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR**;
- 4) teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) kondygnacji podziemnych,
 - b) dojeżdż, dojazdów oraz obiektów małej architektury,
 - c) sieci i obiektów infrastruktury technicznej,
 - d) budynków bezpośrednio przy granicy działek, w miejscach, w których pozwala na to wyznaczona na rysunku linie zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz stosowania dla elewacji i dachu kolorystyki o odcieniach różu, fioletu i niebieskiego.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę obszaru Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 146 „Subzbiornik Jezioro Bytyńskie – Wronki – Trzciel”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie zieleni wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 4) nakaz wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 5) zagospodarowanie odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć określonych planem i inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 7) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub urządzeń wodnych, uwzględnienie przepisów odrębnych w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego oraz warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu do wód lub do ziemi ścieków, a także przy odprowadzaniu wód opadowych lub roztopowych do wód lub do urządzeń wodnych;
- 8) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - a) na terenach **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 6. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie zasad kształtowania krajobrazu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) ochronę obszaru stanowiska archeologicznego (stan. 21, obszar AZP 46-23/80), wyznaczonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na zabytek, zastosowanie mają przepisy szczegółowe ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 8. Nie podejmuje się ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MNW**, **2MNW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) dopuszczenie lokalizacji wiat i budynków pomocniczych;
- 3) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 4) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 7) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,2;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla wiat i budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m,
 - c) dla sieci i obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m;
- 9) stosowanie dachów stromych;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków pomocniczych i wiat;
- 11) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 800 m²;
- 12) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 11 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu.

§ 10. 1. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonym na rysunku planu symbolem **MNW-U** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych;
- 2) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jako wolnostojącej;
- 3) lokalizację na działce jednego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego albo budynku usługowego;
- 4) dopuszczenie lokalizacji wiat i budynków pomocniczych;
- 5) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla wiat i budynków pomocniczych nie więcej niż 5 m,
 - c) dla sieci i obiektów infrastruktury technicznej nie więcej niż 12 m;

- 10) stosowanie dachów stromych;
- 11) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków pomocniczych i wiat;
- 12) powierzchnię nowo wydzielonej działki nie mniejszą niż 800 m²;
- 13) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Zasady wydzielania działek, o których mowa w ust. 1 pkt 12 nie dotyczą wydzielenia działek pod sieci infrastruktury technicznej oraz dojścia i dojazdu oraz regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami.

§ 11. Na terenach komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego - przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny;
- 2) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Na terenie elektroenergetyki, oznaczonym na rysunku planu symbolem **IE** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację stacji transformatorowo-rozdzielczej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną;
- 2) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy: 20% powierzchni działki;
- 4) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 40% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,2;
- 6) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- 7) dowolną geometrię dachów;
- 8) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych.

§ 13. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla koncesji nr 10/99/Ł z dnia 24 października 2017 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze „Wronki”, ważnej do dnia 24 października 2047 r.

§ 14. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, w szczególności linii elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, wyznaczonym na rysunku planu;
- 2) przy lokalizowaniu nowej zabudowy, nakaz zachowania stosownych odległości od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, pieszo-jezdni w granicy obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów komunikacji oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zapewnienie stanowisk postojowych wyłącznie w granicach nieruchomości, do których inwestor posiada tytuł prawny, w tym stanowiska przeznaczonego na parkowanie pojazdów wyposażonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 budynek mieszkalny jednorodzinny lub 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni lokalu użytkowego w ramach zabudowy usługowej.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) w przypadku braku sieci wodociągowej dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem pkt 8;
- 8) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na terenie działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wytwarzane z paliw: płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji, energii elektrycznej lub mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub mikroinstalacji;
- 12) dopuszczenie lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

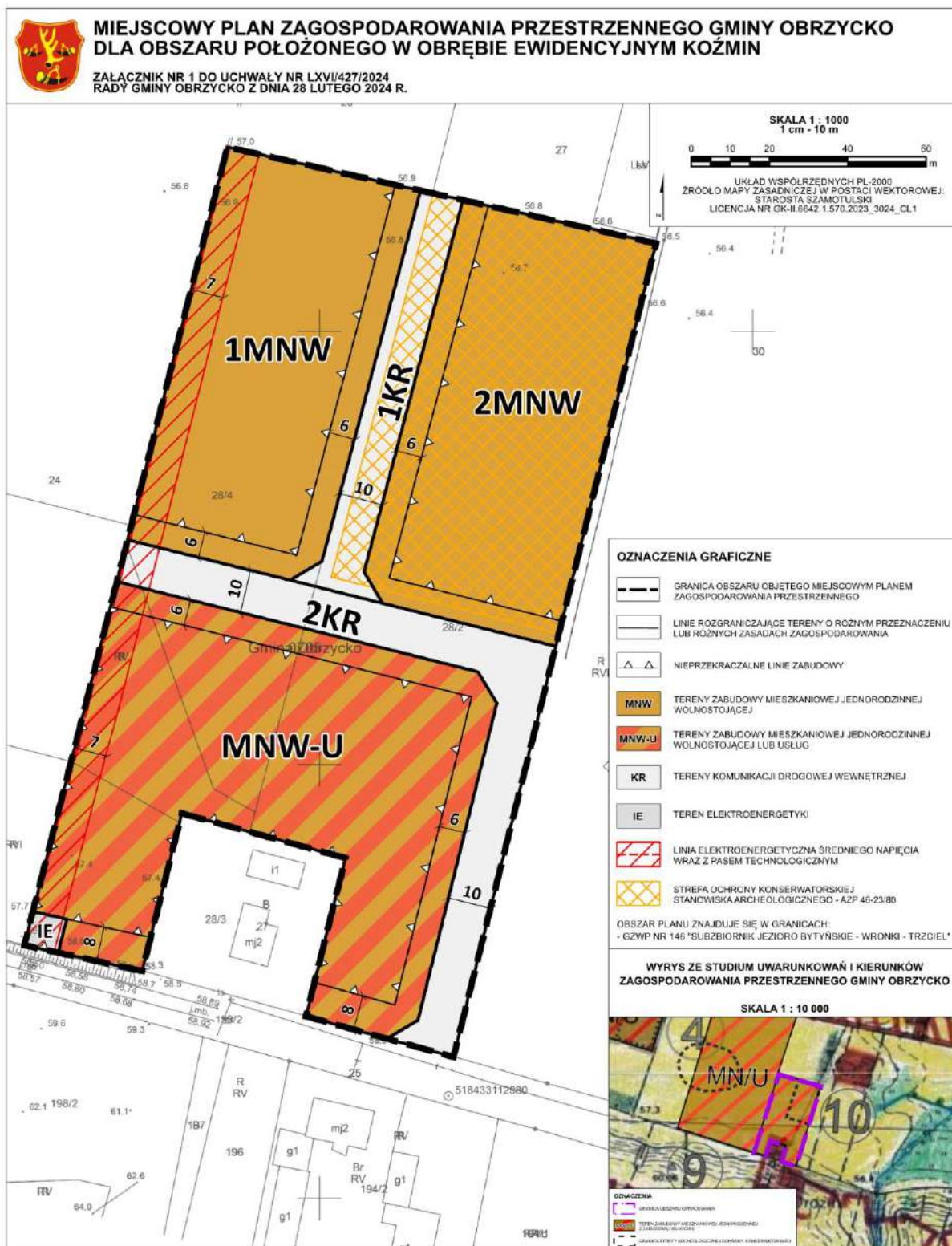
§ 18. Nie określa się innych niż dotychczasowe sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 19. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 25 %.

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
(-) Włodzimierz Janasek



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVI/427/2024

Rady Gminy Obrzycko

z dnia 28 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Obrzycko o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Koźmin

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739), Rada Gminy Obrzycko rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W terminie do 5 stycznia 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie ewidencyjnym Koźmin. W związku z czym Rada Gminy Obrzycko nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Przewodniczący Rady Gminy
Włodzimierz Janasek

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVI/427/2024

Rady Gminy Obrzycko

z dnia 28 lutego 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Obrzycko o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029, 2739) Rada Gminy Obrzycko rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.

3. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.

4. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zgodnie z zasadami finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonymi w planie, finansowanie to odbywać się będzie poprzez:

- 1) Wydatki z budżetu gminy;
- 2) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący Rady Gminy
Włodzimierz Janasek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVI/427/2024

Rady Gminy Obrzycko

z dnia 28 lutego 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę