



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 11 czerwca 2015 r.

Poz. 3732

### UCHWAŁA NR V/47/2015 RADY GMINY OBRZYCKO

z dnia 26 maja 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach ewid. 10/5 i 14 w obrębie Koźmin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz.199) Rada Gminy Obrzycko uchwała, co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki o numerach ewid. 10/5 i 14 w obrębie Koźmin, zwany dalej "planem".

**§ 2.** Plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko.

**§ 3.** Plan obowiązuje na obszarze, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki o numerach ewid. 10/5 i 14 w obrębie Koźmin", stanowiący część graficzną planu i załącznik nr 1 do uchwały.

**§ 4.** Załącznikiem nr 2 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

**§ 5.** Załącznikiem nr 3 do uchwały jest rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 6.** Użyte w planie określenia oznaczają:

- 1) intensywność zabudowy - wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; powierzchnię całkowitą zabudowy należy rozumieć jako sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej lub jej części ograniczonej liniami rozgraniczającymi tereny;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy - linia określająca najmniejszą odległość, w jakiej mogą znaleźć się budynki od linii rozgraniczającej tereny; linia ta nie dotyczy: części budynków znajdujących się w całości pod poziomem terenu, pochylni, prowadzących do budynku schodów, balkonów, gzymsów, wykuszy, ganków, loggii, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, pochylni dla niepełnosprawnych;
- 3) nośnik reklamowy - obiekt służący do eksponowania reklamy;
- 4) powierzchnia zabudowy - suma powierzchni wszystkich budynków znajdujących się na działce budowlanej lub jej części ograniczonej liniami rozgraniczającymi tereny, wyznaczonych przez obrys zewnętrznych krawędzi zewnętrznych ścian budynku w rzucie na płaszczyznę poziomą;

5) teren - część obszaru objętego planem, o określonym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania, wydzielona liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem.

§ 7. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice strefy "W" archeologicznej ochrony konserwatorskiej.

## **DZIAŁ II.**

### **Przepisy szczegółowe**

#### **Rozdział 1.**

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

§ 8. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN i 3 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 9. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 MN/U i 2 MN/U przeznacza się pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę usługową;
- 3) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>.

§ 10. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 ZP i 2 ZP przeznacza się pod zielenią urządzoną.

§ 11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD przeznacza się pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

§ 12. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KDW i 2 KDW przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

§ 13. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDX przeznacza się pod ciąg pieszy.

§ 14. Na każdym terenie dopuszcza się realizację zieleni oraz urządzeń budowlanych związanych z obiektami dopuszczonymi w ramach przeznaczenia danego terenu.

#### **Rozdział 2.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 15. Budynki należy sytuować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

§ 16. Zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów żelbetowych.

#### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 17. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1 MN, 2 MN i 3 MN obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,
- 2) 1 MN/U i 2 MN/U obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych - o których mowa w przepisach dotyczących ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

§ 18. Zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 19. Obszar objęty planem zlokalizowany jest w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych, obszar AZP43-23/79, 80, znajdujących się w wykazie zabytków przeznaczonych do ujęcia w gminnej ewidencji.

§ 20. 1. Wyznacza się strefę "W" archeologicznej ochrony konserwatorskiej, której granice przedstawia rysunek planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, w celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem należy prowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **Rozdział 5.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 21. Dopuszcza się realizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni, pod warunkiem nie kolidowania z systemem komunikacyjnym i sieciami infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dopuszcza się realizację nie więcej niż 1 nośnika reklamowego dla jednego obiektu usługowego.

2. Nośniki reklamowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której usytuowany jest obiekt usługowy.

#### **Rozdział 6.**

##### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 23. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN, 2 MN i 3 MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;
- 2) intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie może być większa niż 0,6;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40%;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych nie może być większa niż 9,0 m w kalenicy dachu;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych nie może być większa niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 7) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych nie może być większa niż 5,0 m w kalenicy dachu;
- 8) liczba kondygnacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych nie może być większa niż 1;
- 9) poziom powierzchni posadzki najniżej położonej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych nie może być wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 10) dachy należy realizować jako dwuspadowe lub wielospadowe;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych budynków do płaszczyzny poziomej nie może być mniejszy niż 25° i nie może być większy niż 40°, przy czym połacie dachów dwuspadowych muszą być nachylone do płaszczyzny poziomej pod takim samym kątem;
- 12) liczba miejsc do parkowania musi wynosić nie mniej niż 1 na każdy budynek mieszkalny, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

§ 24. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN/U i 2 MN/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zabudowę należy realizować jako wolnostojącą;

- 2) intensywność zabudowy nie może być mniejsza niż 0,1 i nie może być większa niż 0,6;
- 3) powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 40%;
- 4) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego nie może być mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych nie może być większa niż 9,0 m w kalenicy dachu;
- 6) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych nie może być większa niż 2, w tym poddasze użytkowe;
- 7) wysokość wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych nie może być większa niż 5,0 m w kalenicy dachu;
- 8) liczba kondygnacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych nie może być większa niż 1;
- 9) poziom powierzchni posadzki najniżej położonej kondygnacji nadziemnej budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych nie może być wyższy niż 0,5 m nad poziomem terenu;
- 10) dachy należy realizować jako dwuspadowe lub wielospadowe;
- 11) kąt nachylenia połaci dachowych budynków do płaszczyzny poziomej nie może być mniejszy niż 25° i nie może być większy niż 40°, przy czym połacie dachów dwuspadowych muszą być nachylone do płaszczyzny poziomej pod takim samym kątem;
- 12) liczba miejsc do parkowania musi wynosić:
  - a) nie mniej niż 1 na każdy budynek mieszkalny, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nie mniej niż 2 na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla zabudowy usługowej, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniowo-usługową nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 7.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 25. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

#### **Rozdział 8.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 26. 1. Dopuszcza się scalania i podziały nieruchomości.

2. Powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>.

3. Szerokość frontu działki dla zabudowy wolnostojącej nie może być mniejsza niż 20 m.

4. Granice działek muszą być położone w stosunku do pasa drogowego pod kątem 90°, z dopuszczeniem tolerancji +/- 10°.

#### **Rozdział 9.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 27. Nie określa się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

**Rozdział 10.****Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 28.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 1 MN/U i 2 MN/U poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej, drogi wewnętrzne i ciąg pieszy, z włączeniem do zewnętrznego systemu komunikacji, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się rezerwę terenu o szerokości 6,0 m, na poszerzenie istniejącej drogi graniczącej z obszarem objętym planem od strony wschodniej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zieleń izolacyjna, elementy infrastruktury technicznej związane z funkcjonowaniem drogi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury;
- 3) dopuszcza się budowę ścieżek rowerowych o parametrach technicznych i użytkowych zgodnych z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDW i 2 KDW obowiązują następujące ustalenia:

- 1) droga jednojezdniowa;
- 2) szerokość drogi 12 m;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDW droga zakończona placem do zawracania.

4. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDX obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się wyłącznie ruch pieszych;
- 2) szerokość ciągu pieszego zmienna, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 29.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1) na obszarze objętym planem dopuszcza się:

- a) sieci infrastruktury technicznej - wodociągowe, kanalizacyjne, gazownicze, ciepłownicze, elektroenergetyczne, telekomunikacyjne, wraz z urządzeniami z nimi związanymi,
- b) obiekty infrastruktury technicznej jako towarzyszące obiektom dopuszczonym w ramach przeznaczenia danego terenu;

2) sieci, o których mowa w pkt 1 lit. a, należy powiązać z układem zewnętrznym;

3) zaopatrywanie w wodę należy realizować z sieci wodociągowej;

4) w zakresie zasad odprowadzania ścieków:

- a) ścieki komunalne należy odprowadzać poprzez sieć kanalizacyjną,
- b) w przypadku braku możliwości przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej dopuszcza się wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych,
- c) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
- d) tymczasowo, do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej dopuszcza się zagospodarowanie wód, o których mowa w lit. c, w granicach nieruchomości, stosując rozwiązania indywidualne, bez naruszania interesu osób trzecich;

5) zaopatrywanie w energię ciepłą należy realizować w oparciu o zasilanie: paliwem gazowym, płynnym, stałym, w tym drewnem i biomasą, energią elektryczną lub odnawialnymi źródłami ciepła;

6) zaopatrywanie w energię elektryczną należy realizować poprzez sieć elektroenergetyczną.

**Rozdział 11.****Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 30. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**Rozdział 12.****Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 31. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12, art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów o nowych funkcjach, wyznaczonych w planie, ustala się 20 % stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**DZIAŁ III.****Przepisy końcowe**

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.

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

Przewodniczący Rady Gminy  
(-) Włodzimierz Janasek

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/47/2015  
Rady Gminy Obrzycko  
z dnia 26 maja 2015 r.

Rysunek planu



**OZNACZENIA**

- granica obszaru objętego planem miejscowym
- granica rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
- ZP teren zieleni urządzonej
- KDO teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW teren drogi wewnętrznej
- KDX ciąg pieszy
- granica strefy „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej
- orientacyjny podział na działki budowlane (oznaczenie informacyjne niebędące ustaleniem planu)

załącznik nr 1  
do Uchwały Nr .....  
Rady Gminy Obrzycko  
z dnia .....  
opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Wlkp.  
poz. .... z dnia .....

Opracowanie:  
mgr Michał Dudziński  
mgr Jerzy Dudziński



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/47/2015  
Rady Gminy Obrzycko  
z dnia 26 maja 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach ewid. 10/5 i 14 w obrębie Koźmin**

Przedmiotowy projekt „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach ewid. 10/5 i 14 w obrębie Koźmin” został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 27 marca 2015 r. do 17 kwietnia 2015 r. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 poz. 199 ze zm.) uwagi były przyjmowane do dnia 4 maja 2015 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym Rada Gminy Obrzycko nie podejmuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia wniesionych uwag, o których mowa w art. 17 pkt 11 w/w ustawy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/47/2015  
Rady Gminy Obrzycko  
z dnia 26 maja 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki o numerach ewid. 10/5 i 14 w obrębie Koźmin**

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Obrzycko określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb stanowią zadania własne gminy.

§ 3. 1. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji należących do zadań własnych gminy:

- 1) realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym prawo zamówień publicznych,
- 2) w oparciu o inne przepisy branżowe, np. prawo energetyczne.
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań – etapowane,
- 4) pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach obszaru objętego planem, nie należące do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

2. Realizacja inwestycji musi być zgodna z obowiązującymi przepisami i normami.

3. Realizację sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej i gazowej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

4. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

5. Sposób realizacji inwestycji może ulec modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki.

**§ 4. 1.** Finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy podlega przepisom ustawy z dnia 27 czerwca 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2013 r. poz. 885 ze zm.).

2. Możliwe zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- 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) z kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
  - f) innych środków zewnętrznych.

3. Inwestycje w zakresie przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz.U. z 2012 r. poz. 1059 ze zm.) i nie będą obciążały budżetu gminy.