

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Gminy Obrzycko**  
**z dnia .....**

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Koźmin

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami ) oraz uchwałą nr XIII/134/2020 Rady Gminy Obrzycko z dnia 27 lutego 2020 r., uchwała się co następuje:

**Dział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.1** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Koźmin, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Obrzycko Nr XXVII/166/02 z dnia 28 września 2002 r., zmieniona uchwałami Rady Gminy Obrzycko: Nr XXVIII/189/09 z dnia 29 października 2009 r., Nr XXXVIII/272/2010 z dnia 22 września 2010 r., Nr IV/14/2011 z dnia 18 stycznia 2011 r., Nr X/53/2011 z dnia 31 sierpnia 2011 r., Nr V/42/2015 z dnia 26 maja 2015 r., Nr V/43/2015 z dnia 26 maja 2015 r., Nr V/44/2015 z dnia 26 maja 2015 r., Nr V/45/2015 z dnia 26 maja 2015 r., Nr V/46/2015 z dnia 26 maja 2015 r. oraz ... z dnia .... 2021 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Integralnymi częściami uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 2, zwany dalej rysunkiem - stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Koźmin - stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3.

**§ 2.** Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Obrzycko;
- 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 5) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć dominujący, główny, sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób zagospodarowania terenu uzupełniający i wzbogacający przeznaczenie podstawowe;
- 7) symbolu przeznaczenia – należy przez to rozumieć literowe oznaczenie poszczególnych terenów, określające ich przeznaczenie podstawowe lub przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem lub symbolem i numerem;
- 9) uciążliwości dla środowiska - należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stan powodujący przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której musi być usytuowana główna elewacja frontowa budynku mieszkalnego, przed którą mogą być wysunięte okapy, wykusze, ryzality oraz schody;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą się znajdować żadne elementy zabudowy z wyłączeniem małej architektury, ogrodzeń, dojazdów i dojazdów do budynków, obiektów infrastruktury technicznej, sieci uzbrojenia terenu;
- 12) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni kondygnacji parteru mierzonych po obrysie wszystkich budynków na działce budowlanej;

- § 3.** 1 Na rysunku planu obowiązują następujące oznaczenia graficzne:
- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 5) symbole przeznaczenia terenów;
  - 6) strefy ochronne od istniejących linii elektroenergetycznych;
  - 7) kierunek przeważającej kalenicy;
  - 8) wymiarowanie w metrach.
2. Na rysunku planu naniesiono nieobowiązujące oznaczenia graficzne – informacyjne.
3. Zasady i wymagania określone w § 5-12 i § 17, odnoszą się do całego obszaru objętego planem.

## **Dział II Przeznaczenie terenów**

- § 4.** W obrębie obszaru objętego planem ustala się następujące przeznaczenia terenów:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku symbolem: MN1 – MN4;
  - 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku symbolem: MNU1 – MNU2;
  - 3) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem: ZP;
  - 4) tereny infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolem – E;
  - 5) teren dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem: KDW;
  - 6) teren ciągów pieszych, oznaczone na rysunku symbolem: KDP1- KDP4.

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

- § 5.** Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez przestrzeganie zasad zabudowy określonych niniejszą uchwałą w tym usytuowanie budynków w obrębie linii zabudowy z uwzględnieniem szczegółowych zapisów § 13-17, zachowanie określonych gabarytów budynków oraz zachowanie minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy.

## **Dział IV Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- § 6.** 1 Na obszarze objętym planem ochronę środowiska, przyrody i krajobrazu należy realizować poprzez zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego.
2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU ustala się dopuszczalny poziom hałasu odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- § 7.** 1 Na obszarze objętym planem ochrona zabytków obejmuje stanowisko archeologiczne nr AZP 46-23/79, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.
2. Na obszarze objętym planem nie występuje zabudowa historyczna znajdująca się w Rejestrze Zabytków oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków.
3. Fragment obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, znajduje się w obrębie stanowiska archeologicznego.
4. Dla terenów znajdujących się w obrębie stanowiska archeologicznego, inwestycje wymagające prac ziemnych należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony konserwatorskiej.

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

- § 8.** Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznej, w rozumieniu ustawy.

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

- § 9. 1** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Dopuszcza się scalanie i podział zgodnie z warunkami szczegółowymi oraz przepisami odrębnymi.
  3. Na obszarze objętym planem określa się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
    - 1) minimalna szerokość frontu działki 20m;
    - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 65° do 90°;
    - 3) minimalne powierzchnie działek 1000m<sup>2</sup>.

#### **Dział VIII**

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

- § 10. 1.** Nakaz zachowania odległości od istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi i pozostałymi ustaleniami planu.
2. Na rysunku planu oznaczono istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia (SN) wraz ze strefą ochronną o szerokości 7,0 m od osi tej linii w obrębie której ustala się w zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń zieleni wysokiej z zachowaniem przepisów odrębnych.
  3. Na rysunku oznaczono kierunek przeważającej kalenicy mający zastosowanie do budynków przeznaczenia podstawowego w obrębie danego terenu, dla których ustala się obowiązek kształtowania dachu z zachowaniem kierunku głównej, przeważającej kalenicy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

#### **Dział IX**

##### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

- § 11.** Na obszarze planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

#### **Dział X**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym 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**

- §12. 1.** W zakresie granic i sposobu zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów ujawnia się, że obszar objęty planem jest położony w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 146 „Jezioro Bytyńskie-Wronki-Trzciel”.
2. Przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenów winien uwzględniać ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.
  3. W związku z brakiem występowania w obszarze objętym planem pozostałych terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie zachodzi potrzeba określenia ich granic i sposobów zagospodarowania.

#### **Dział XI**

##### **Warunki szczegółowe zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji, gabaryty obiektów**

- §13.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN1 – MN4**, ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska (usługi biurowe itp.), wbudowane do maks.30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
  - 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego na działce budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 30° – 45°;

- 5) wysokość budynku mieszkalnego do okapu maksymalnie 4,5 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 10,0 m;
- 6) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 7) maksymalna wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 8) dla budynków gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 15° – 45°;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalny powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 12) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej 800 m<sup>2</sup>.

**§14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MNU 1 – MNU 2**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi nieuciążliwe dla środowiska (usługi biurowe, obsługi ruchu turystycznego, usługi hotelowe itp.), wbudowane lub wolnostojące;
- 3) prawo do lokalizacji jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego wolno stojącego budynku mieszkalno – usługowego lub jednego budynku usługowego oraz jednego budynku gospodarczo - magazynowego lub garażowego na działce budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego II kondygnacje nadziemne, w tym poddasze pod dachem dwuspadowym, o nachyleniu połaci dachowych 35° – 45°;
- 5) wysokość budynku mieszkalnego lub mieszkalno - usługowego lub usługowego do okapu maksymalnie 4,5 m, a wysokość do kalenicy maksymalnie 12,0 m;
- 6) dla budynków gospodarczych i garażowych maksymalnie wysokość 6,0 m do kalenicy;
- 7) maksymalna wysokość budowli 6,0 m od poziomu terenu;
- 8) dla budynków gospodarczych i garażowych krycie dachem płaskim lub symetrycznie dwuspadowym, o kącie nachylenia połaci 15° – 45°;
- 9) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,01; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,40; rozumianej jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalny powierzchnię biologicznie czynną na 35% powierzchni działki budowlanej;
- 12) lokalizację minimalnie 1 stanowiska parkingowego łącznie na każdy lokal mieszkalny, w obrębie budynków garażowych lub w obrębie działki budowlanej, oraz minimalnie 2 stanowisk parkingowych na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usług w obrębie działki budowlanej;
- 13) prawo do realizacji niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 14) minimalna powierzchnia działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

**§15.** Dla terenów zieleni urządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: ścieżki piesze i rowerowe, sport i rekreacja;
- 3) prawo lokalizacji obiektów małej architektury, ogródków jordanowskich, ścieżek pieszych, urządzeń sportowych;
- 4) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§16.** Dla terenów infrastruktury technicznej elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami **E**, ustala się:

- 1) prawo przebudowy i rozbudowy obiektu wolnostojącej stacji transformatorowej;
- 2) gabaryty stacji transformatorowej:
  - a) maksymalna wysokość 3,0 m,
  - b) przykrycie dachem płaskim;
- 3) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,05;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 0,8;
- 5) procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej,

- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

## **Dział XII**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową**

**§17.1** Układ komunikacyjny wewnętrzny na obszarze objętym planem, stanowią drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** oraz ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem **KDP**.

2. Dla terenów dróg wewnętrznych **KDW** ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) prawo realizacji jezdni, chodników, ścieżek rowerowych i miejsc parkingowych w obrębie linii rozgraniczających;
  - 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.
3. Dla terenów ciągów pieszych **KDP 1- KDP 4** ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
  - 2) prawo realizacji chodników i ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających;
  - 3) prawo realizacji infrastruktury technicznej.

**§18.** Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych położonych poza granicami planu z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem sieci zewnętrznych posiadających swój przebieg poza granicami planu;
- 3) dopuszcza się możliwość remontu i modernizacji istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) należy zapewnić realizację miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, liniami kablowymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasilanie w gaz z istniejących i projektowanych podziemnych gazociągów;
- 8) dopuszcza się rozbudowę, uzupełnienie i likwidację istniejących sieci telekomunikacyjnych z możliwością sukcesywnej przebudowy istniejących linii napowietrznych na linie telefoniczne kablowe podziemne;
- 9) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych prawo do ich skablowania lub przełożenia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu lub systemu kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika;
- 11) docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 12) do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 13) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 14) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych;
- 15) do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności;
- 16) dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 17) zagospodarowanie odpadów zgodnie z uchwałą w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów,
- 18) urządzenia infrastruktury technicznej projektować zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych.

## **Dział XIII**

### **Ustalenia końcowe**

**§15.** Ustala się stawkę 25% służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów wyznaczonych w planie.

**§16.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.

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

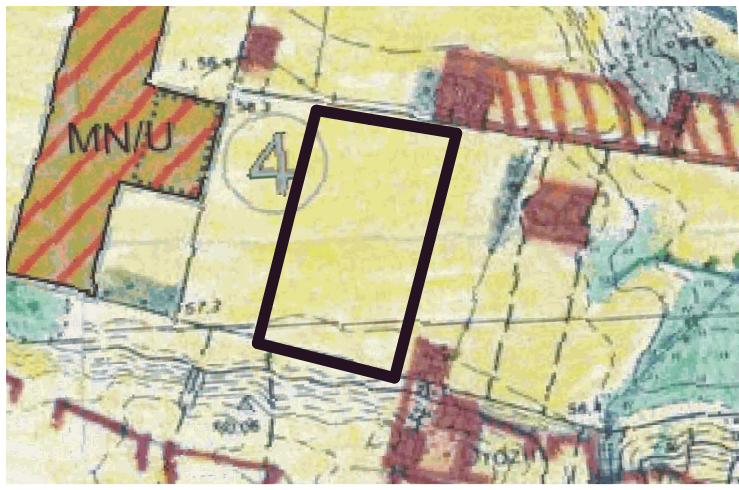
Przewodniczący  
Rady Gminy Obrzycko

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBRZYCKO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM KOŹMIN

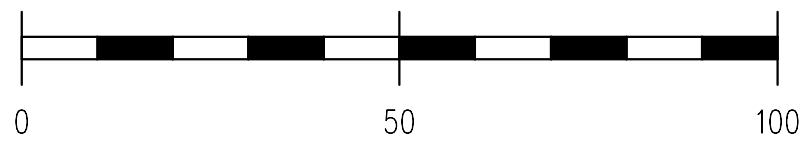
## RYSUNEK PLANU

SKALA 1: 1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ  
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY OBRZYCKO



— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .... / ..... / 2021  
RADY GMINY OBRZYCKO  
Z DNIA ..... 2021 r.

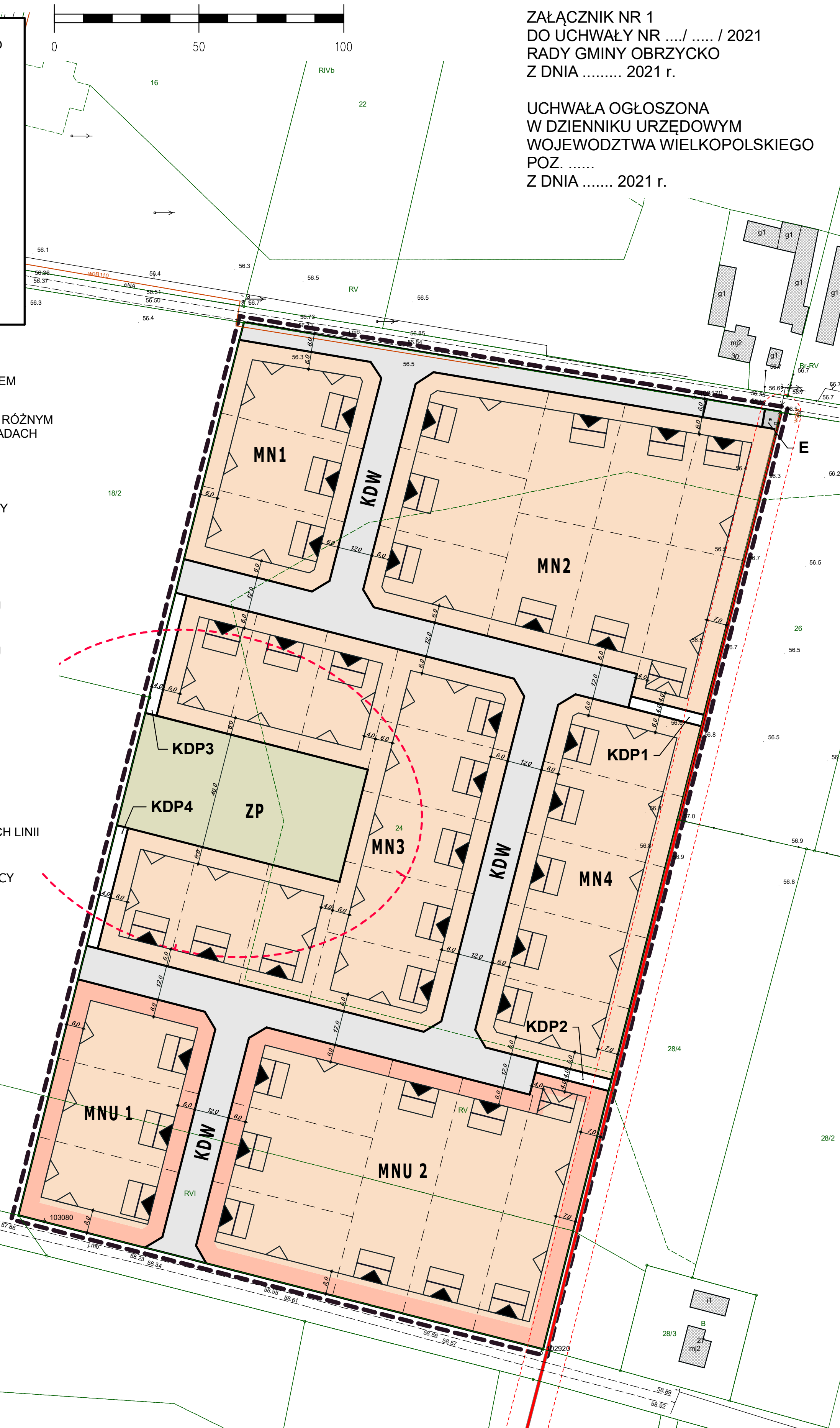
UCHWAŁA OGŁOSZONA  
W DZIENNIKU URZĘDOWYM  
WOJEWODZTWA WIELKOPOLSKIEGO  
POZ. ....  
Z DNIA ..... 2021 r.

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- ZP** TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MNU** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- E** TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKI
- KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KDP** TERENY CIĄGÓW PIESZYCH
- STREFY OCHRONNE OD ISTNIEJĄCYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH SN
- KIERUNEK PRZEWAŻAJĄCEJ KALENICY BUDYNKU
- WYMIAROWANIE W METRACH

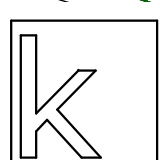
### USTALENIA INFORMACYJNE

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE AZP 46-23/79
- ISTNIEJĄCA ZABUDOWA



OBSZAR OBJĘTY PLANEM JEST POŁOŻONY  
W OBRĘBIE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH  
(GZWP) NR 146 „JEZIORO BYTYŃSKIE-WRONKI-TRZCIEŁ”.

PLANOWANIE PRZESTRZENNE KONTRA, PLAC KOLEGIACKI 4/8, 61-841 POZNAŃ  
MGR INŻ. ARCH. DOROTA FRYNDT - HALABURDZIN (ZOJU Z-183)  
MGR INŻ. ARCH. PAWEŁ HALABURDZIN



sierpień 2021

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Obrzycko**

**o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Koźmin wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami )

**Rada Gminy Obrzycko:**

nie rozstrzyga, o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Koźmin.

**UZASADNIENIE**

Przedmiotowy projekt planu miejscowego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od ... 2021 r. do ... 2021 r.

Dnia ... 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, natomiast uwagi do tego projektu były przyjmowane do dnia ..... 2021 r.

W ustawowym terminie nie wniesiono żadnych uwag

Przewodniczący  
Rady Gminy Obrzycko

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Obrzycko**

**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tekst jednolity – Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami ) Rada Gminy Obrzycko rozstrzyga, co następuje:

**§1.1** Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Koźmin wymagana jest rozbudowa sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych i deszczowych.

1. Zadania inwestycyjne w ramach inwestycji własnej Gminy Obrzycko, obejmujące wykonanie ww. elementów infrastruktury technicznej, realizowane będą etapowo z wyodrębnieniem w I etapie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, na podstawie warunków przyłączenia wydanych przez właściwy zakład branżowy, w oparciu o plany inwestycyjne Gminy Obrzycko i właściwego zakładu branżowego.

**§2.** Finansowanie zadania inwestycyjnego będzie odbywać się poprzez:

- 1) środki własne Gminy Obrzycko;
- 2) środki właściwego zakładu branżowego;
- 3) kredyty i pożyczki bankowe;
- 4) inne środki zewnętrzne;
- 5) udział inwestorów w finansowaniu, w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Przewodniczący  
Rady Gminy Obrzycko

## UZASADNIENIE

UCHWAŁY NR ... 2021  
RADY GMINY OBRZYCKO  
z dnia .... 2021 r.

### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym Koźmin**

Prace dotyczące planu prowadzone były w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na podstawie Uchwały Nr XIII/134/2020 Rady Gminy Obrzycko z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko dla obszaru położonego w obrębie geodezyjnym **Koźmin**.

Konieczność opracowania planu wynika z potrzeby regulacji procesów inwestycyjnych poprzez ustalenie zasad kształtowania i koegzystencji projektowanej zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej względem istniejącej infrastruktury technicznej oraz istniejącej zabudowy w oparciu o wskazania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Obrzycko, kontekst miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w otoczeniu planu oraz istniejący układ komunikacyjny.

Przyjęte w planie miejscowym rozwiązania są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko”.

1. W planie miejscowym w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
  - 1) **Wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe** uwzględniono biorąc pod uwagę istniejący stan i sposób zagospodarowania obszaru opracowania oraz wskazania studium uwarunkowań dla przedmiotowego terenu. Na podstawie analizy szerszego kontekstu istniejącej zabudowy oraz uwarunkowań glebowych i przyrodniczych wyodrębniono podstawowe jednostki zabudowy dla których ustalono linie zabudowy oraz określono szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźniki intensywność zabudowy.
  - 2) **Wymagania ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** uwzględniono, ustalając m.in. zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą o utrzymaniu czystości i porządku w gminie oraz przepisami odrębnymi z uwzględnieniem selektywnej zbiorki odpadów, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach terenu do gruntu oraz systemu kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów odrębnych i z uwzględnieniem obowiązku podczyszczenia przed odprowadzeniem tych wód do odbiornika; odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej; docelowe odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej; do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych; zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wodnych (studni) do potrzeb gospodarczych; do celów grzewczych i grzewczo - technologicznych należy stosować paliwa płynne i gazowe charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokiej sprawności, dopuszcza się realizację urządzeń służących wykorzystaniu alternatywnych, odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.
  - 3) **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** uwzględniono w planie miejscowym poprzez uwzględnienie wniosków i uzgodnienie projektu planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 4) **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych** uwzględniono poprzez zawiadomienie i zaopiniowanie projektu planu ze stosownymi organami oraz poprzez określenie zasad wyznaczenia miejsc postojowych

przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z zasadami i normatywem wynikającymi z przepisów odrębnych.

- 5) **Walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności** zostały wzięte pod uwagę poprzez sporządzenie projektu planu dopasowanego do istniejącej struktury własności minimalizującego ewentualne straty wynikające z potencjalnego obniżenia wartości gruntów a zarazem przez utrzymanie i kontynuację istniejących funkcji.
- 6) **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** zrealizowano poprzez zawiadomienie oraz uzgodnienie projektu planu do stosownych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.
- 7) **Potrzeby interesu publicznego** zrealizowano zarówno poprzez uwzględnienie opinii i uzgodnienie projektu planu z organami administracji publicznej.
- 8) **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej w szczególności sieci szerokopasmowych** zrealizowano poprzez dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej w obrębie terenów objętych projektem planu.
- 9) **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** podczas prac nad projektem planu nastąpiło poprzez:
  - a) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o przystąpieniu do projektu planu i zbieraniu wniosków do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
  - b) ogłoszenie, obwieszczenie i zawiadomienie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i możliwości składania uwag do planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej;
  - c) zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.
- 10) **Zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych** podczas prac nad projektem planu poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania projektu planu.
- 11) **Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** zrealizowano poprzez organicznie obszaru potencjalnej zabudowy do terenów przyległych do już zainwestowanych. Dla obszaru opracowania zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie istniejącymi i projektowanymi wodociągami zlokalizowanymi w otaczających drogach publicznych i wewnętrznych. W prognozie skutków finansowych przewidziano stosowne kwoty związane z lokalną rozbudową infrastruktury wodociągowej.
- 12) **Zachowanie równowagi, przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, między interesem publicznym a interesami prywatnymi** rozstrzygnięto poprzez przyjęcie w projekcie wyważonych rozwiązań zapewniających utrzymanie istniejącego układu komunikacyjnego oraz ustalenie zasad zabudowy gwarantujących minimalizację uciążliwości ruchem związanym z obsługą terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo usługowych wobec istniejącej i projektowanej zabudowy związanej z funkcją mieszkalną.
- 13) **Wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy** zapewniono poprzez kontynuację istniejącego sposobu użytkowania oraz ograniczenie projektowanej zabudowy do terenów już zainwestowanych z uwzględnieniem korekt wynikających ze wskazań sporządzonych na potrzeby planu opracowań: ekofizjografii, prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy skutków finansowych uchwalenia planu. Tego rodzaju założenia pozwalają na efektywne gospodarowanie przestrzenią z zachowaniem walorów ekonomicznych zastanej przestrzeni. Takie podejście pozwoliło również na zminimalizowanie transportochłonności układu przestrzennego.

## **2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz data uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Przedmiotowy mpzp jest zgodny z wynikami oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Obrzycko, stanowiącej załącznik do uchwały nr ..... Rady Gminy Obrzycko z dnia ..... r., w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta obowiązujących na terenie gminy Obrzycko.

## **3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Ze względu na charakter planu miejscowego oraz istniejący stan zainwestowania terenu, realizacja ustaleń mpzp nie będzie miała istotnego wpływu na finanse publiczne, w tym na budżet gminy. Zakres

obciążenia budżetu gminy został określony w sporządzonej na potrzeby planu miejscowego „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu”. Projekt planu nie zakłada realizacji inwestycji obciążających budżet publiczny.

Plan uzyskał opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz wymagane przepisami odrębnymi opinie i niezbędne uzgodnienia. W związku z wnioskami wynikającymi z opinii i uzgodnień do projektu planu wprowadzone zostały niezbędne zmiany.

Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wpłynęły uwagi, które zostały częściowo uwzględnione / nieuwzględnione. W związku z powyższym Wójt Gminy Obrzycko zgodnie z art. 17 pkt 14 w/w. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przedstawił Radzie Gminy Obrzycko projekt uchwały wraz z załącznikami.

Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stworzy nowe podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych dotyczących zagospodarowania przedmiotowego obszaru.