

**Uchwała nr .../.../...**  
**Rady Gminy Obrzycko**  
**z dnia ... r.**

**w sprawie uchwalenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Piotrowo**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153, z późn. zm.), art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2025 r., poz. 527, z późn. zm.) oraz uchwały nr XLVI/329/2022 Rady Gminy Obrzycko z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Piotrowo, Rada Gminy Obrzycko uchwala, co następuje:

**§1.**

1. Stwierdza się, iż projekt częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części tekstowej oraz zmiany rysunku planu, nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Obrzycko, przyjętego Uchwałą Nr XXXVII/166/02 Rady Gminy Obrzycko z dnia 28 września 2002 roku (z późn. zm.),
2. Uchwala się częściową zmianę w części tekstowej oraz graficznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko.

**§2.**

1. Zmienia się w części tekstowej oraz graficznej miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony Uchwałą nr XIII/87/08 Rady Gminy Obrzycko z dnia 28 kwietnia 2008 r.

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o planie, należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Obrzycko, przyjęty Uchwałą nr XIII/87/08 Rady Gminy Obrzycko z dnia 28 kwietnia 2008 r.
3. Uchwała dotyczy obszaru, którego granice określone zostały w Uchwale nr XLVI/329/2022 Rady Gminy Obrzycko z dnia 14 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia częściowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Piotrowo.
4. Zmianę planu stanowią:
  - 1) treść niniejszej uchwały, która jest częścią tekstową zmiany planu,
  - 2) rysunek planu w skali 1:1000, który jest załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały, obejmujący obszar, o którym mowa w §2 ust. 3 niniejszej uchwały,
  - 3) uzasadnienie do uchwały, które jest załącznikiem nr 2,
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które jest załącznikiem nr 3,
  - 5) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w częściowej zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, które jest załącznikiem nr 4.

### §3.

1. Zmiana planu dotyczy wyłącznie części, dla której obecne przeznaczenie terenu określone jest jako tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z oznaczeniem o symbolu RM.
2. Zgodnie z niniejszą uchwałą przewiduje się częściową zmianę planu polegającą na zmianie przeznaczenia terenu RM na tereny:
  - 1MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - 1KDW – tereny dróg wewnętrznych.
3. W uchwale nr XIII/87/08 Rady Gminy Obrzycko z dnia 28 kwietnia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 61/7, położonej w miejscowości Piotrowo, wprowadza się następujące zmiany:
  - 1) w §4 po ust. 12 dodaje się ust. 13 w brzmieniu:

*„13. sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD) (poprzez sieć elektroenergetyczną należy*

*rozumieć zespół połączonych wzajemnie linii i stacji elektroenergetycznych przeznaczonych do przesyłania i rozdzielania energii elektrycznej). Do sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej OSD nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD”;*

- 2) §7 ust. 1 uchyla się;
- 3) §9 otrzymuje brzmienie:

*„§9. Dla części terenu objętego planem ustala się przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem IMN, zgodnie z rysunkiem częściowej zmiany planu”;*
- 4) §10 otrzymuje brzmienie:

*„§10. Dla części terenu objętego planem ustala się przeznaczenie terenu drogi wewnętrznej, oznaczonego symbolem KDW i IKDW, zgodnie z rysunkiem planu oraz rysunkiem częściowej zmiany planu”;*
- 5) w §12 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

*„1. w granicach terenu MN ustala się nakaz realizacji zabudowy wyłącznie jako wolnostojącej”;*
- 6) w §12 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

*„1a. w granicach terenu IMN ustala się nakaz realizacji zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej”;*
- 7) w §13 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

*„2. w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się nakaz przestrzegania dopuszczalnych wartości hałasu w środowisku dla całego obszaru objętego planem, w tym dla obszaru objętego częściową zmianą planu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;*
- 8) w §13 ust. 3 po pkt 3) dodaje się pkt 4) w brzmieniu:

*„4) zakazuje się wprowadzania zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego”;*
- 9) w §14 ust. 2 otrzymuje brzmienie:

*„2. w granicach terenu MN ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi publicznej i drogi wewnętrznej w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, zgodnie z rysunkiem planu”;*
- 10) w §14 po ust. 2 dodaje się ust. 2a w brzmieniu:

*„2a. w granicach terenu IMN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi wewnętrznej w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej pas drogowy, zgodnie z rysunkiem częściowej zmiany planu”;*

11) w §14 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

*„4. na terenie IMN ustala się:*

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki obiektami kubaturowymi do 35% powierzchni ogólnej działki, lecz nie więcej niż 250 m<sup>2</sup>,*
- 2) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej, stanowiącej co najmniej 40% powierzchni ogólnej działki,*
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji powierzchni utwardzonych na parkingach, chodnikach i drogach dojazdowych, stanowiących nie więcej niż 25% powierzchni ogólnej działki,*
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek przeznaczonych pod zabudowę, na 480 m<sup>2</sup>”;*

12) §15 uchyla się;

13) §16 otrzymuje brzmienie:

*„§16. Na terenach MN i IMN wprowadza się następujące zasady kształtowania zabudowy”;*

14) w §16 po ust. 4 dodaje się ust. 4a. w brzmieniu:

*„4a. dla projektowanej zabudowy mieszkaniowej na terenach IMN ustala się:*

- 1) maksymalną wysokość obiektów mieszkalnych, wynoszącą 10,5 m od istniejącego poziomu terenu do poziomu kalenicy głównej lokalizowanej dowolnie do osi drogi wewnętrznej IKDW,*
- 2) maksymalną liczbę 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,*
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji podpiwniczenia, na zasadach określonych w przepisach szczególnych”;*

15) w §16 ust. 5 otrzymuje brzmienie:

*„5. dopuszcza się możliwość lokalizacji jednego budynku garażowego na każdej działce powstałej z podziału terenu MN i IMN, jako obiektu przybudowanego lub wbudowanego w obiekt podstawowy albo jako obiektu jednokondygnacyjnego wolnostojącego”;*

16) w §18 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

*„1. obsługę komunikacyjną terenów MN i IMN zapewnia się z drogi publicznej 2KD poprzez projektowaną drogę wewnętrzną KDW i IKDW”;*

17) w §18 ust. 3 otrzymuje brzmienie:

*„3. dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie wyznaczonych na rysunku planu, a niezbędnych dla obsługi terenów, w pasach*

*drogowych IKD, KDW i IKDW rozgraniczających dróg, w oparciu o opracowanie techniczne”;*

18) w §18 ust. 4 otrzymuje brzmienie:

*„4. dla terenu KDW i IKDW ustala się:*

- 1) realizowanie drogi jako jednoprzestrzennej zgodnie z rysunkiem planu,*
- 2) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających na 8,0 m”;*

19) w §18 ust. 6 otrzymuje brzmienie:

*„6. na terenach MN i IMN ustala się nakaz realizacji co najmniej 1 miejsca parkingowego dla 1 mieszkania”;*

20) w §19 po ust. 3 dodaje się ust. 3a w brzmieniu:

*„3a. w zakresie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej określa się następujące ustalenia:*

- 1) należy zachować lokalizację istniejącej sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej oraz uwzględnić wynikające z jej istnienia obostrzenia w zagospodarowaniu terenu,*
- 2) wzdłuż przebiegu istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej należy uwzględnić pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) w obrębie tychże linii,*
- 3) wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w odległości liczonej w poziomie nie mniejszej niż 0,5m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii) dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV. Utworzenie pasów technologicznych wzdłuż linii nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania, jedynie może wprowadzać ewentualne obostrzenia,*
- 4) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,*
- 5) pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy,*
- 6) w przypadku projektowania zmian zagospodarowania terenu w pasach technologicznych, planowania robót budowlanych w odległości liczonej*

*w poziomie do toru kabla mniejszej niż 2,5 m dla linii kablowych SN, nn, należy dokonywać uzgodnień branżowych z właścicielem tych linii, w szczególności w przypadkach planowania budowy, przebudowy lub remontu obiektu,*

- 7) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu, w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym,*
- 8) usunięcie ewentualnych kolizji wynikających z planowanych zmian zagospodarowania przestrzennego terenu z istniejącą siecią dystrybucyjną energii elektrycznej i/lub infrastrukturą techniczną lub infrastrukturą teletechniczną będącą na majątku ENEA Operator jest możliwe na zasadach określonych przez właściciela sieci kosztem i staraniem wnioskodawcy, któremu infrastruktura elektroenergetyczna koliduje,*
- 9) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, na podstawie przepisów odrębnych,*
- 10) umożliwia się budowę nowej oraz rozbudowę, przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej z zastosowaniem linii elektroenergetycznych SN i nn wraz z przyłączami w wykonaniu kablowym,*
- 11) umożliwia się lokalizację infrastruktury technicznej elektroenergetycznej dystrybucyjnej liniowej i elementów energetycznych z nią związanych w pasach drogowych/układach komunikacji tj. terenach ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci. Odstępstwo od ww. zasady jest możliwe po uzgodnieniu lokalizacji trasy inwestycji pomiędzy właścicielami terenu i gestorem sieci bez konieczności zmiany dokumentu planistycznego,*
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z planowanej, budowanej, przebudowywanej, remontowanej i istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych,*
- 13) zapewnia się swobodny dostęp i dojazd do infrastruktury technicznej elektroenergetycznej w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,*
- 14) przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi*

*linii elektroenergetycznej, będącej częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej,*

*15) wyznacza się odległości lokalizacji poszczególnych instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejszej niż 0,7 m po każdej ze stron od osi linii kablowych SN i nn, przy czym, w przypadku kilku linii kablowych prowadzonych równolegle obok siebie, pas technologiczny liczy się 0,7 m dla SN od osi skrajnej linii,*

*16) w pasach technologicznych obowiązuje w szczególności zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, w tym obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych,*

*17) pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy,*

*18) w przypadku planowania źródła energii w sąsiedztwie infrastruktury technicznej elektroenergetycznej należy przedstawić do OSD sposób zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę tego źródła uwzględniający swobodny dostęp i dojazd służb OSD do istniejącej infrastruktury w celu przeprowadzania prac eksploatacyjnych lub usuwania awarii,*

*19) przeznaczenie terenów dla lokalizacji źródeł energii nie jest jednoznaczne z możliwością przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Rozpatrzenie możliwości przyłączenia źródła do sieci elektroenergetycznej odbywa się zgodnie z przepisami odrębnymi.”;*

21) w §19 po ust. 6 dodaje się ust. 6a w brzmieniu:

*„6a. w zakresie sieci gazowej określa się następujące ustalenia:*

- 1) zaopatrzenie w gaz przewiduje się z sieci gazowej,*
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, remont i likwidację istniejących oraz budowę nowych sieci gazowych,*
- 3) ustala się minimalne średnice sieci gazowej: 25 [mm],*
- 4) zachowuje się ograniczenia wynikające z przebiegu sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,*

- 5) *zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi oraz normą PN-91/M-34501 ustala się strefy kontrolowane dla istniejących lub nowych sieci gazowych. W strefach kontrolowanych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Ponadto przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury technicznej,*
- 6) *w strefie kontrolowanej istniejących gazociągów dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych,*
- 7) *proces przyłączeniowy, uwzględniający rozbudowę sieci celem przyłączenia poszczególnych obiektów, należy realizować zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci gazowej wydanymi przez operatora sieci.”;*

22) w §19 ust. 8 uchyla się;

23) po §19. dodaje się §19a. w brzmieniu:

*„§19a. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 uwzględnienie ograniczeń wynikających z lokalizacji obszaru objętego zmianą planu w granicach:*

1. *obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka” PLB300015,*
2. *koncesji nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ, ważnej do dnia 12.04.2029 r.”.*

#### **§4.**

Pozostałe ustalenia zawarte w Uchwale, o której mowa w §2 ust. 1 wraz z załącznikiem do tej uchwały pozostają bez zmian.

## §5.

Ustala się stawkę procentową służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 30%, z uwagi na zmianę przeznaczenia terenów.

## §6.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrzycko.

## §7.

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