

(projekt)
UCHWAŁA Nr
RADY GMINY OBROWO
 z dniar.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w części miejscowości Osiek n/Wisłą dz. nr 15, 16, 48.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784.) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w części miejscowości Osiek n/Wisłą dz. nr 15, 16, 48 - zwany dalej planem; po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo, przyjętego uchwałą nr XXIV/150/2000 Rady Gminy Obrowo z 28 kwietnia 2000 r.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 zwany dalej rysunkiem planu, będący integralną częścią planu, o którym mowa w ust. 1 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik Nr 3.

3. Granice obszarów objętych planem przedstawiono na rysunku planu.

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

- 1) „teren” - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na planie liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem;
- 2) „przeznaczeniu terenu” - należy przez to rozumieć przeznaczenie, oznaczone symbolem literowym, które winno przeważać na danym terenie określonym liniami rozgraniczającymi wraz z urządzeniami budowlanymi oraz zielenią towarzyszącą urządzoną, altanami i obiektami małej architektury;
- 3) „nieprzekraczalnej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym należy lokalizować części naziemne budynków oraz wiat i altan, z wyłączeniem balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów dachu, schodów zewnętrznych, pochylni oraz innych części budynku, przy czym okapy i gzymsy nie mogą przekraczać tej linii o więcej niż 0,8m, natomiast takie części budynku jak balkony, wykusze, schody zewnętrzne, pochylnie i garaże wbudowane o więcej niż 2,0m;
- 4) „zabudowie usługowo – mieszkaniowej” – należy przez to rozumieć obiekty budowlane dla funkcji usługowej lub mieszkaniowej wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi o określonych, w ustaleniach szczegółowych, zasadach kształtowania zabudowy oraz wskaźnikach zagospodarowania terenu;
- 5) „zieleni towarzyszącej urzędzonej” - należy przez to rozumieć różnorodne kompozycje roślin ozdobnych: nasadzenia stałe (drzewa, krzewy, trawniki) i sezonowe (rabaty, kwietniki);
- 6) „pasie technologicznym” - należy przez to rozumieć pas terenu o szerokości 6,5m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV, po obu jej stronach.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) numer porządkowy terenów o tym samym przeznaczeniu;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) pas technologiczny;
- 7) wymiarowanie.

Rozdział 2

USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1÷2, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu, wycinkę ograniczyć do ilości niezbędnej do lokalizacji budynków i ich obsługi z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - d) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - e) nakaz ograniczenia ilości i wysokości barier dla przemieszczania się małych zwierząt:
 - nakaz zachowania min. 5,0 cm prześwitu w ogrodzeniu od strony podłoża,
 - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o prześwitach mniejszych niż $\varnothing$ 4.0 cm;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się lokalizację jednej reklamy związanej z prowadzoną działalnością w granicach działki budowlanej w formie szyldu lub tablicy informacyjnej o powierzchni max. 0.5m²,
 - b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych i wolnostojących nośników reklamowych,
 - c) wysokość ogrodzenia od strony drogi: max. 1,8m,
 - d) wysokość obiektów małej architektury: max 3,0m;
- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych na granicy z sąsiednią działką budowlaną w formie zabudowy bliźniaczej - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: max. 10,0m (do 2 kondygnacji nadziemnych),
 - budynki garażowe, gospodarcze: 6,0m,
 - altany: max. 4,5m,
 - urządzenia budowlane montowane na budynkach i wolnostojące: max. 12,0m licząc od poziomu terenu;
 - c) geometria dachów: kąt nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,04-0,6,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,04-0,2
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 60% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce postojowe/mieszkanie,
 - miejsca postojowe realizować w granicach działki jako naziemne lub w budynku garażowym,
 - nie występuje potrzeba określenia miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia,
 - i) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 1000,0m²;
- 10) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) nie występuje potrzeba określenia terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - b) nakaz uwzględnienia położenia terenu na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141 „Zbiornik rzeki dolna Wisła”.
- 11) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) szczególne zasady zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nakaz zachowania odpowiednich odległości od lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 13) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, po jego rozbudowie,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie,
 - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych,
 - g) gospodarowanie odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) obsługa komunikacyjna: z istniejących dróg gminnych;
 - i) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 14) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
- 15) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 5. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MN, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowo - mieszkaniowej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie łączności publicznej,
 - b) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) zakaz realizacji zabudowy dla tzw. usług niepożądanych społecznie, takich jak: blacharni, lakierni, stolarni i obiektów związanych z przechowywaniem zwłok (np. zakłady pogrzebowe),
 - d) nakaz zachowania istniejącego drzewostanu, wycinkę ograniczyć do ilości niezbędnej do lokalizacji budynków i ich obsługi z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - e) nakaz stosowania systemów grzewczych opartych o technologie bezemisyjne lub o rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających minimalne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza, ograniczające tzw. „niską emisję”,
 - f) nakaz ograniczenia ilości i wysokości barier dla przemieszczania się małych zwierząt:
 - nakaz zachowania min. 5,0 cm prześwitu w ogrodzeniu od strony podłoża,
 - zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i ogrodzeń o prześwitach mniejszych niż Ø 4.0 cm;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
 - a) dopuszcza się lokalizację reklam, związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością, w formie szyldów na budynkach o łącznej powierzchni: max. 5,0m²,
 - b) zakaz lokalizowania reklam świetlnych pulsacyjnych i wolnostojących nośników reklamowych,
 - c) wysokość ogrodzenia od strony drogi: max. 1,8m,
 - d) wysokość obiektów architektury: max 3,0m;
- 7) sposób sytuowania obiektów budowlanych w stosunku do granic przyległych nieruchomości: dopuszcza się lokalizowanie budynków na granicach z działkami sąsiednimi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy projektowanej:
 - budynki usługowo – mieszkalne - max. 10,0m (do 2-kondygnacji nadziemnych),
 - budynki garażowe, gospodarcze: max. 6,0m,
 - altany: max. 4,5m,
 - urządzenia budowlane montowane na budynkach i wolnostojące: max. 12,0m licząc od poziomu terenu;
 - c) geometria dachów: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°,
 - d) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0,1-1,5,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: 0,1-0,4,
 - f) udział powierzchni biologicznie czynnej: min. 20% powierzchni działki budowlanej;
 - g) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji:
 - min. 1 miejsce postojowe/1mieszkanie,
 - min. 1 miejsce postojowe/30m² powierzchni użytkowej dla usług lub min. 1 miejsce postojowe / 3 zatrudnionych,
 - miejsca postojowe realizować w granicach terenu jako naziemne lub w budynku garażowym,
 - min. jedno miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - h) gabaryty obiektów: nie występuje potrzeba określenia;

- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
- a) nie występuje potrzeba określenia terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - b) nakaz uwzględnienia położenia terenu na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141 „Zbiornik rzeki dolna Wisła”.
- 10) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) nakaz uwzględnienia ograniczeń w użytkowaniu terenu w pasie technologicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej SN - zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz zachowania odpowiednich odległości od lasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- a) zaopatrzenie w wodę: z istniejącego systemu sieci wodociągowej, po jego rozbudowie,
 - b) odprowadzanie ścieków komunalnych: do projektowanego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) zasilanie w energię elektryczną: z istniejącego systemu elektroenergetycznego, po jego rozbudowie,
 - e) zaopatrzenie w sieć teletechniczną: z projektowanego lub istniejącego systemu telekomunikacyjnego,
 - f) zaopatrzenie w ciepło: z urządzeń lokalnych,
 - g) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) obsługa komunikacyjna: z przyległej drogi gminnej,
 - i) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: ograniczenia w użytkowaniu terenów w pasie technologicznym obowiązują do czasu istnienia napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- 14) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%.

§ 6. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren lasu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz ograniczenia ilości i wysokości barier dla przemieszczania się zwierząt – zakaz groduzenia;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) nie występuje potrzeba określenia terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - b) nakaz uwzględnienia położenia terenu na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141 „Zbiornik rzeki dolna Wisła”;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej: nie występuje potrzeba określenia;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu: nie występuje potrzeba określenia;
- 12) stawka procentowa służąca naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: 30%

§ 7. Dla terenu oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD1÷3, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej dojazdowej /poszerzenie istniejącej drogi/;
- 1) przeznaczenie dopuszczalne terenu: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: nie występuje potrzeba określenia;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz ograniczenia ilości i wysokości barier dla przemieszczania się małych zwierząt: elementy odwodnienia drogi projektować w sposób nie powodujący powstawania pułapek antropogenicznych;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: nie występuje potrzeba określenia;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: nie występuje potrzeba określenia;
- 6) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu: szerokości poszerzeń istniejącej drogi: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- a) nie występuje potrzeba określenia terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych,
 - b) nakaz uwzględnienia położenia terenu na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 141 „Zbiornik rzeki dolna Wisła”;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym: nie występuje potrzeba określenia;
 - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: nie występuje potrzeba określenia;
 - 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: na grunt zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) przewody sieci infrastruktury technicznej projektować jako podziemne,
 - c) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: nie występuje potrzeba określenia;
 - 11) stawkę procentową służącą naliczeniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości: nie występuje potrzeba określenia.

Rozdział 3 **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrowo.

§ 9. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego oraz obwieszczeniu na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Obrowo.

§ 10. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

Opracował

Przewodniczący Rady