

Uchwała Nr
Rady Gminy Obrowo
z dnia 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo działki nr 15/51, 15/54.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022, poz. 503), po stwierdzeniu, że nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo przyjętego uchwałą Nr XXIV/150/2000 Rady Gminy Obrowo z dnia 28 kwietnia 2000 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo dz. nr 15/51, 15/54, zwany dalej planem.

2. Planem objęto obszar o powierzchni 0,93 ha, którego granice wyznaczono na podstawie uchwały Nr XLIV/320/2018 Rady Gminy Obrowo z dnia 11 października 2018 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Obrowo w części miejscowości Obrowo dz. nr 15/51, 15/54 i przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000, zwanego dalej rysunkiem planu.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 zawierający rysunek planu z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Obrowo, stanowiący integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 zawierający 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;
- 4) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne do niniejszego planu miejscowego.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) wymiarowanie;
- 5) symbol terenu;
- 6) przeznaczenie terenu.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ustępie 1 są oznaczeniami informacyjnymi, nie stanowiącymi ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) maksymalnej 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 elementów detalu architektonicznego, 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 o więcej niż 2,0m;

- 2) miejscu postojowym (parkingowym) – należy przez to rozumieć miejsce o wymiarach zapewniających parkowanie samochodu osobowego;
- 3) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w niniejszej uchwale;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, nie wlicza się do powierzchni zabudowy podjazdów, parkingów i innych powierzchni utwardzonych;
- 5) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawa miejscowego;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, który został wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, posiada oznaczenie - symbol literowy i numer porządkowy oraz przypisane ustalenia zawarte w niniejszej uchwale.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 4. W granicach obszaru objętego planem nie ma potrzeby określania:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów projektowanej zabudowy mieszkaniowej z projektowanej drogi wewnętrznej, przez wewnętrzną drogę stanowiącą własność gminy Obrowo położonej na działkach nr 524/6, 524/4, 260/1 i 263 do drogi gminnej nr 101013C;
- 2) budowa zjazdów na zasadach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę pitną oraz do celów przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia lub z indywidualnych źródeł energii odnawialnej;
- 5) ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- 6) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej z odnawialnych źródeł energii wyłącznie z mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników na gaz, których strefa bezpieczeństwa pożarowego nie wykracza poza granice działki budowlanej;
- 8) obsługa terenów w zakresie sieci telekomunikacyjnej z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych;

- 9) wody opadowe i roztopowe odprowadzić do gruntu w granicach działki zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Dla terenów w granicach planu ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, stanowiącą podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 8. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 1MN:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - a) w granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) w granicach obszaru objętego planem ustala się maksymalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) zabudowa w formie budynków wolnostojących,
 - b) na jednej działce budowlanej ustala się możliwość budowy maksymalnie jednego budynku mieszkalnego oraz jednego budynku gospodarczego lub garażowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:
 - a) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 25%,
 - b) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - c) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych do 9,0 m, do dwóch kondygnacji nadziemnych, z możliwością podpiwniczenia,
 - e) wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5,0 m,
 - f) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°,
 - g) ustala się lokalizację budynków z kalenicą równoległą do drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 2KDW,
 - h) ustala się maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami komunikacyjnymi, zgodnie z wymiarowaniem ustalonym na rysunku planu;
 - i) dopuszcza się lokalizację zabudowy gospodarczej i garażowej w odległości 1,5m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
 - j) ustala się wymóg zapewnienia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej w liczbie minimum 2 miejsca na jedno mieszkanie, poza miejscem w garażu,
 - k) teren nie wymaga ustalenia minimalnej liczby miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 2KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji – droga wewnętrzna.
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: nie ma potrzeby ustalania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wydziela się pas terenu pod projektowaną drogę o szerokości 8,0 m zakończoną zatoką do zawracania o wymiarach 20m x 20m, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) budowa drogi zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów odrębnych,
- c) zakazuje się lokalizacji obiektów nie związanych z funkcją komunikacyjną,
- d) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 10. Dla gruntów o łącznej powierzchni 0,93 ha uzyskano decyzję Marszałka Województwa Kujawsko-Pomorskiego znak RW-I-O.7151.8.2022 z dnia 29 kwietnia 2022 r. w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Obrowo.

§ 12. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Kujawsko-Pomorskiego.

§ 13. Uchwała podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej gminy Obrowo.

Przewodniczący Rady Gminy