

UCHWAŁA NR LXX/837/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Bąblin i Nowołoskoniec, gmina Oborniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bąblin i Nowołoskoniec, gmina Oborniki, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/810/18 w dniu 6 lipca 2018 r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonej uchwałą nr LX/728/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 stycznia 2023 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – stanowiący część graficzną, zwaną rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Bąblin i Nowołoskoniec, gmina Oborniki;
- 2) **załącznik Nr 2** – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) **załącznik Nr 3** – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) **załącznik Nr 4** – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz normy branżowe;
- 2) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub wewnętrznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego, bezpośredni lub poprzez służebność;
- 4) **budynku mieszkalno – usługowym** - należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może wynosić więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 5) **budynku pomocniczym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub gospodarczo – garażowy;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której należy sytuować co

najmniej 50% długości elewacji frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, za wyjątkiem balkonów, ganków, wykuszy, gzymsów, okapów, dachów, schodów zewnętrznych, jednak nie więcej niż o 1,0m, przy czym nie obowiązuje ona dla stacji transformatorowych;

- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą być sytuowane nowe obiekty kubaturowe od linii rozgraniczającej teren, przy czym nie obowiązuje ona dla stacji transformatorowych;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć dowolny rodzaj działalności usługowej nie zaliczający się do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) **stopniu ażurowości ogrodzenia** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni przezroczystej w obrębie ogrodzenia do powierzchni całkowitej ogrodzenia.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o których mowa w §8, oznaczone symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w §9, oznaczone symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**;
- 3) tereny zabudowy usługowej, o których mowa w §10, oznaczone symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U**;
- 4) tereny zieleni publicznej urządzonej, o których mowa w §11, oznaczone symbolami **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP**;
- 5) tereny zieleni izolacyjnej, o których mowa w §12, oznaczone symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI**;
- 6) teren lasu, o którym mowa w §13, oznaczony symbolem **1ZL**;
- 7) teren komunikacji – teren drogi zbiorczej, o którym mowa w § 14, oznaczony symbolem **1KDZ**;
- 8) tereny komunikacji – tereny drogi lokalnej, o którym mowa w § 15, oznaczony symbolem **1KDL, 2KDL**;
- 9) tereny komunikacji – tereny drogi dojazdowej, o którym mowa w § 16, oznaczony symbolem **1KDD, 2KDD**;
- 10) tereny komunikacji – tereny dróg wewnętrznych, o których mowa w § 17, oznaczone symbolem **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW**;
- 11) tereny komunikacji – drogi wewnętrzne pieszo-jezdne, o których mowa w § 18, oznaczone symbolem **1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX**;
- 12) tereny komunikacji – ciągi piesze, o których mowa w § 19, oznaczony symbolem **1KX, 2KX**;
- 13) teren infrastruktury technicznej – teren wodociągów, o którym mowa w § 20, oznaczony symbolem **1IW**;
- 14) teren infrastruktury technicznej – teren wodociągów i kanalizacji, o którym mowa w § 21, oznaczony symbolem **1IWK**;
- 15) teren infrastruktury technicznej – teren kanalizacji, o którym mowa w § 22, oznaczony symbolem **1IK**.

§ 4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem ogródków gastronomicznych oraz wiat przystankowych komunikacji zbiorowej,
 - b) wolnostojących urządzeń reklamowych na terenach innych niż: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U,

- c) ogrodzeń pełnych betonowych oraz żelbetowych,
- d) budynków pomocniczych wykonanych z blachy lub płyty warstwowej,
- e) nowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej z wyjątkiem dopuszczonych planem;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej, w tym sieci oświetlenia ulicznego i terenów zieleni publicznej oraz stacji transformatorowych realizowanych jako obiekty naziemne, wolnostojące, na całym terenie objętym planem,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 400,0 m²,
 - c) szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 0,5 m² na jednym budynku wyłącznie na elewacji frontowej budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U,
 - d) szyldów, o których mowa w lit. c), wyłącznie pod warunkiem zapewnienia swobodnego ruchu pieszych oraz zachowania odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi dla dróg publicznych,
 - e) tablic informacyjnych,
 - f) ogrodzeń ażurowych o minimalnym stopniu ażurowości 40%, o wysokości nieprzekraczającej 1,2 m, uzupełnionych pnączami, roślinnością,
 - g) obiektów małej architektury,
 - h) ścieżek pieszych i rowerowych,
 - i) urządzeń reklamowych:
 - umieszczanych na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru o całkowitej powierzchni nie większej niż 1 m² wyłącznie na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U,
 - umieszczanych na elewacjach budynków o całkowitej powierzchni nie większej niż 3 m² wyłącznie na terenach: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U,
 - wolnostojących o wysokości nie przekraczającej 6,0m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu konstrukcji oraz powierzchni ekspozycji nie przekraczającej 7,0m² wyłącznie na terenie 2U.

§ 5.W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
 - a) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
 - b) nakaz zagospodarowania części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla lokalnego środowiska,
 - c) nakaz odtworzenia ciągłości systemów melioracyjnych i drenarskich w przypadku ich przerwania,
 - d) nakaz usuwania nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych oraz składowania ich na wyznaczonym przez gminę terenie,
 - e) w budynkach dopuszczenie indywidualnych systemów grzewczych lub przyłączenie do sieci ciepłowniczej,
 - f) stosowanie w indywidualnych systemach grzewczych paliw gazowych, płynnych lub stałych, dopuszczenie pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej lub wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii ze wskazaniem odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji,
 - g) w eksploatacji indywidualnych instalacji grzewczych stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) obowiązek gospodarowania odpadami stałymi zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Gminy Oborniki,
 - i) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się:

a) nakaz uzyskania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- dla terenów 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla terenu 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U w przypadku lokalizacji usług związanych z oświatą i nauką jak dla terenów związanych ze stałym i czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§ 7. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się wymagania dla terenów 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP w sposób opisany w §11.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U**:

1) ustala się:

- a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy,
 - b) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego oraz jednego budynku pomocniczego,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: od 0,2 do 0,8,
 - e) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynku do 9,0m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - g) wysokość budynku pomocniczego nie większa niż 5,5m,
 - h) dachy dwu – lub wielospadowe o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy o kącie nachylenia połaci od 25° do 45° lub dachy o dowolnym układzie połaci i kącie nachylenia nie przekraczającym 12°,
 - i) powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej nie mniejszą niż: 800m²,
 - j) powierzchnię budynku pomocniczego nie większą niż 50m²,
 - k) obsługę komunikacją:
 - terenu 1MN/U z terenu 1KDD, 1KDW,
 - terenu 2MN/U z terenu 1KDD,
 - terenu 3MN/U z terenu 1 KDD,
 - terenu 4MN/U z terenu 1KDD,
 - terenu 5MN/U z terenu 1KDL,
 - terenu 6MN/U, 7MN/U z terenu 3KDX;
- 2) lokalizację miejsc postojowych zgodnie §23 pkt 4) lit. a) i b);
- 3) dopuszcza się:
- a) lokalizację budynków pomocniczych w formie wolnostojącej lub przybudowanej,
 - b) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalno - usługowych w formie wolnostojącej,
 - c) podpiwniczenie budynków;
 - 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania

na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN**:

- 1) ustala się:
 - a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy,
 - b) lokalizację na działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN,
 - c) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN jako budynki wolnostojące,
 - na terenach 5MN, 7MN, 8MN jako budynki w zabudowie szeregowej,
 - d) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku pomocniczego,
 - e) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż:
 - 40% powierzchni w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN,
 - 20% powierzchni w terenach 5MN, 7MN, 8MN,
 - f) wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - od 0,1 do 0,7 w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN,
 - od 0,2 do 0,8 w terenach 5MN, 7MN, 8MN,
 - g) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - 35% powierzchni w terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN,
 - 40% powierzchni w terenach 5MN, 7MN, 8MN,
 - h) wysokość budynków do 9,0 m, i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - i) wysokość budynku pomocniczego nie większa niż 5,5 m,
 - j) geometria dachów: dachy dwu lub wielospadowe o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy o kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
 - k) powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej nie mniejszą niż 600,0 m²,
 - l) powierzchnię budynku pomocniczego nie większą niż 50,0 m²,
 - m) obsługę komunikacyjną:
 - terenu 1MN z terenu 2KDL,
 - terenu 2MN z terenu 2KDD,
 - terenu 3MN z terenu 2KDL, 1KDD, 1KDX,
 - terenu 4MN z terenu 2KDD, 2KDX,
 - terenu 5MN z terenu 1KDD,
 - terenu 6MN z terenu 1KDL, 2KDX, 2KDD,
 - terenu 7MN z terenu 1KDL,
 - terenu 8MN z terenu 1KDD,
 - terenu 9MN z terenu 1KDL, 2KDL, 1KDD, 3KDX,
 - terenu 10MN z terenu 1KDD, 1KDW,
 - terenu 11MN z terenu 1KDD, 3KDW,
 - terenu 12MN z terenu 3KDW, 4KDW,
 - terenu 13MN z terenu 4KDW, 2KDL,
 - terenu 14MN z terenu 2KDL,
 - terenów 15MN, 16MN, 17MN z terenu 4KDX,

- n) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z §23 pkt 4) lit. a);
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację budynków pomocniczych jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane,
 - b) podpiwniczenie budynków;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U** ustala się:

- 1) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy;
- 2) lokalizację budynków usługowych jako wolnostojących lub w zabudowie zespolonej;
- 3) dopuszczalne profile działalności usługowej:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 8U: usługi sportu i rekreacji, usługi handlu, usługi oświaty i nauki, usługi gastronomii, usługi handlu, usługi związane z ochroną zdrowia, usługi administracji, biurowe, socjalne lub związane z działalnością służb miejskich,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 7U: teren kultu religijnego lub usługi związane z kulturą;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2000,0 m²;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: od 0,25 do 0,6;
- 7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 8) wysokość budynków:
 - a) na terenach 1U, 2U do 9,0 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) na terenie 3U do 12,0 m oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne,
 - c) na terenie 4U do 5,0 m oraz maksymalnie 1 kondygnacja nadziemna,
 - d) na terenach 5U, 6U do 9,0 m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - e) na terenie 7U do 12,0 m oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne, przy czym w przypadku lokalizacji obiektu kultu religijnego dopuszcza się zastosowanie elementu architektonicznego stanowiącego dominantę przestrzenną o wysokości nie przekraczającej 17,0 m,
 - f) na terenie 8U do 12,0 m oraz maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne;
- 9) dopuszczenie podpiwniczenia budynków;
- 10) geometria dachów: dachy o dowolnym układzie połaci o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 12°;
- 11) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenów 1U, 2U z terenu 2KDD,
 - b) terenu 3U z terenów 2KDD, 1KDL,
 - c) terenów 4U, 5U z terenów 1KDD,
 - d) terenu 6U z terenu 2KDW,
 - e) terenu 7U z terenu 1KDD, 2KDL,
 - f) terenu 8U z terenu 2KDL;
- 12) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z §23 pkt 4) lit. c);
- 13) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zieleni w sposób urządzony;
- 2) dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszych lub rowerowych;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych, z wyjątkiem miejsc postojowych dla rowerów;
- 4) zakaz zabudowy budynkami;

- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów małej architektury;
- 6) w terenie 4ZP:
 - a) dopuszczenie lokalizacji urządzonego placu stanowiącego przestrzeń publiczną,
 - b) dopuszczenie lokalizacji wiat o powierzchni nie przekraczającej 50,0m² oraz wysokości nie przekraczającej 4,0m oraz kącie nachylenia połaci nie większym niż 12 stopni,
 - c) dopuszczenie lokalizacji placów zabaw, elementów infrastruktury sportowej nie będących obiektami kubaturowymi;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 60% powierzchni działki;
- 8) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0 %.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1ZI, 2ZI, 3ZI** ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią średnią i wysoką;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – całość powierzchni terenu;
- 6) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0 %.

§ 13. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) zachowania istniejącego leśnego przeznaczenia terenu;
- 2) zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów małej architektury;
- 4) zakaz zabudowy;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej – całość powierzchni terenu;
- 6) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

§ 14. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1KDZ** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,0 do 9,0 m w częściach terenu graniczących z istniejącymi poza granicami planu drogami powiatowymi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obowiązek kontynuacji i uzupełnienia istniejących ciągów dróg powiatowych istniejących poza obszarem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji jezdni, chodnika oraz ścieżki rowerowej;
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0 %.

§ 15. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1KDL, 2KDL** ustala się:

- 1) szerokość terenu 1KDL w liniach rozgraniczających 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość terenu 2KDL w liniach rozgraniczających 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) lokalizację jezdni;
- 4) lokalizację chodnika po co najmniej jednej stronie ulicy;
- 5) lokalizację ścieżki rowerowej po co najmniej jednej stronie ulicy;
- 6) dopuszczenie lokalizacji pasa zieleni;
- 7) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów pod warunkiem

- zapewnienia możliwości przejazdu i przejścia;
- 8) zastosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścieg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0 %.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni;
- 3) lokalizację chodnika po co najmniej jednej stronie ulicy;
- 4) lokalizację ścieżki rowerowej po co najmniej jednej stronie ulicy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji pasa zieleni;
- 6) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów pod warunkiem zapewnienia możliwości przejazdu i przejścia;
- 7) zastosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścieg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0 %.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację jezdni;
- 3) lokalizację chodnika po co najmniej jednej stronie ulicy;
- 4) lokalizację ścieżki rowerowej po co najmniej jednej stronie ulicy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów pod warunkiem zapewnienia możliwości przejazdu i przejścia;
- 6) zastosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścieg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0 %.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1KDX, 2KDX, 3KDX, 4KDX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m oraz 20,0 m w miejscu nieprzelotowego zakończenia drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację pieszo-jezdni z preferencją dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów pod warunkiem zapewnienia możliwości przejazdu i przejścia;
- 4) zastosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścieg linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0 %.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1KX, 2KX** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) lokalizację ciągu dla ruchu pieszego i rowerowego;
- 3) zakaz ruchu kołowego dla samochodów;

- 4) zakaz obsługi komunikacyjnej terenów mieszkaniowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji zieleni pod warunkiem zapewnienia możliwości przejścia;
- 6) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0 %.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1IW** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli do produkcji oraz dystrybucji wody pitnej, zbiorników, urządzeń wraz z układem pompowym, stacji uzdatniania wody;
- 2) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy;
- 3) lokalizację budynków jako wolnostojących lub w zabudowie zespolonej;
- 4) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 2000,0 m²;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż 20%;
- 6) wartość wskaźnika intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6;
- 7) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż 30%;
- 8) wysokość budynków: do 9,0m oraz maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 9) wysokość budowli nie będących budynkami: do 15,0 m;
- 10) geometria dachów: dachy o dowolnym układzie połaci o kącie nachylenia połaci nie przekraczającym 12°;
- 11) obsługę komunikacyjną: z terenu 2KDL;
- 12) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0 %.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1IWK** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych naziemnych i podziemnych niezbędnych do dystrybucji wody pitnej oraz przesyłu ścieków komunalnych – przepompowni ścieków;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 20% powierzchni terenu;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0 %.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1IK** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji urządzeń technicznych naziemnych i podziemnych niezbędnych do przesyłu ścieków komunalnych – przepompowni ścieków;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 20% powierzchni terenu;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0 %.

§ 23. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obowiązek zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) ustala się zakaz zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów wyłącznie z projektowanych w planie terenów komunikacji z wyjątkiem terenu 1KDZ;
- 4) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN: 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) na terenach 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U: 2 stanowiska postojowe

- na punkt usługowy,
- c) na terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U:
- w obiektach handlowych: 4 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - w obiektach gastronomicznych: 3 stanowiska postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - w pozostałych budynkach usługowych: 3 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynku oraz 3 stanowiska na 10 zatrudnionych osób,
 - w terenach sportu i rekreacji: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni terenu;
- 5) ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w terenach 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U w granicach działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż:
- 5 miejsc postojowych na każdy budynek o powierzchni netto przekraczającej 1000 m²,
 - 2 miejsca postojowe na każdy budynek o powierzchni netto przekraczającej 100 m².

§ 24. W zakresie określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie budowy, rozbudowy, przebudowy, modernizacji sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, ciepłowniczej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji źródeł ciepłowniczych opartych o gazowe agregaty kogeneracyjne o mocy dostosowanej do wielkości planowanej zabudowy, produkujących ciepło i energię elektryczną w wysokosprawnej kogeneracji;
- 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zachowanie z możliwością przebudowy, rozbudowy oraz przełożenia istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie likwidacji istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się budowę nowej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz przebudowę, remont i utrzymanie istniejącej infrastruktury technicznej elektroenergetycznej na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej we wszystkich obszarach dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych oraz w sytuacjach szczególnych po terenie działek;
- 8) dopuszczenie lokalizacji sieci wodociągowych i kanalizacyjnych we wszystkich obszarach dróg publicznych i wewnętrznych, ciągów pieszych, terenów infrastruktury technicznej, a także we wszystkich obszarach zieleni publicznej ZP i zieleni izolacyjnej ZI;
- 9) zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej;
- 10) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną na cele socjalno – bytowe wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 11) odprowadzenie ścieków bytowych oraz przemysłowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 12) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w zakresie ustalenia granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń;

- 2) w zakresie krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń;
- 3) ustala się ochronę obszaru Natura 2000 PLB 300015 Puszcza Notecka, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zagospodarowanie terenu objętego planem zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) na obszarze obowiązuje koncesja 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze „Szamotuły – Poznań Północ” – ważna do dnia 12 kwietnia 2029 r.

§ 26. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 27. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) pas technologiczny wokół linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia w sposób przedstawiony na rysunku planu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 2) pas technologiczny wokół linii elektroenergetycznej średniego napięcia w sposób przedstawiony na rysunku planu, dla którego obowiązują nakazy i zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek uwzględnienia w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) wszystkie obiekty przewidywane do budowy, przebudowy lub remontu w zbliżeniu lub skrzyżowaniu z istniejącą infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną podlegają przepisom odrębnym.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY NR LXX/837/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Bąblin i Nowołoskoniec, gmina Oborniki

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Bąblin i Nowołoskoniec, gmina Oborniki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony po raz pierwszy do publicznego wglądu w dniach od 21 października do 27 listopada 2019 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 20 grudnia 2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi:

- a) Uwaga wniesiona w dniu 19 grudnia 2019 r. przez mieszkańców wsi Nowołoskoniec, Bąblin, Bąbliniec, Słonawy.

Uwaga dotyczy całego terenu objętego planem: (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 362/1, 156/11, 362/2, 165/16, 165/3, 165/15, 165/14, 165/13, 165/12, 165/8, 165/6, 122, 123, obręb Nowołoskoniec oraz działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 100, 109, obręb Bąblin).

Treść uwagi:

„Wnioskujemy o odrzucenie projektu w całości (ewentualnie uchwalenie w planu jedynie w części dla działek nr 362/1, 156/11, 362/2, 165/16, 165/3, 165/15, 165/14, 165/13, 165/12, 165/8, 165/6 obręb Nowołoskoniec)”

Uwaga została nieuwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: z uwagi na duży udział gruntów gminnych w terenie wnioskowanym do odrzucenia oraz możliwość podniesienia ich wartości, co będzie miało pozytywny wpływ na budżet gminy, postanowiono o kontynuowaniu procedury dla całości obszaru.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga została nieuwzględniona.

- b) Uwaga wniesiona w dniu 19 grudnia 2019 r. przez mieszkańców wsi Nowołoskoniec, Bąblin, Bąbliniec, Słonawy.

Uwaga dotyczy całego terenu objętego planem: (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 362/1, 156/11, 362/2, 165/16, 165/3, 165/15, 165/14, 165/13, 165/12, 165/8, 165/6, 122, 123, obręb Nowołoskoniec oraz działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 100, 109, obręb Bąblin).

Treść uwagi:

„Projekt planu przyczyni się do skokowego zasilenia budżetu gminy, natomiast nie uwzględnia obciążeń z tytułu budowy infrastruktury, przebudowy układu drogowego, położenia na obszarze Natura 2000. Liczymy na podjęcie próby zmiany założeń projektowych i wyznaczenie terenów zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej wysokości i intensywności oraz siedliskowej.”

Uwaga została częściowo nieuwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: zaproponowano nowe rozwiązania przestrzenne, jednakże będą wyznaczone jedynie tereny mieszkaniowe jednorodzinne, gdyż zabudowy siedliskowej nie dopuszczają ustalenia obowiązującego studium.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga została częściowo nieuwzględniona.

c) Uwaga wniesiona w dniu 19 grudnia 2019 r. przez mieszkańców wsi Nowołoskoniec, Bąblin, Bąbliniec, Słonawy.

Uwaga dotyczy całego terenu objętego planem: (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 362/1, 156/11, 362/2, 165/16, 165/3, 165/15, 165/14, 165/13, 165/12, 165/8, 165/6, 122, 123, obręb Nowołoskoniec oraz działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 100, 109, obręb Bąblin).

Treść uwagi:

„wnosimy o określenie zakazu lokalizowania w granicach projektu planu obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 300m².”

Uwaga została częściowo nieuwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: w projekcie planu zostanie określony zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m², aby zapewnić właściwe wyposażenie terenu w usługi.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga została częściowo nieuwzględniona.

d) Uwaga wniesiona w dniu 19 grudnia 2019 r. przez mieszkańców wsi Nowołoskoniec, Bąblin, Bąbliniec, Słonawy.

Uwaga dotyczy całego terenu objętego planem: (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 362/1, 156/11, 362/2, 165/16, 165/3, 165/15, 165/14, 165/13, 165/12, 165/8, 165/6, 122, 123, obręb Nowołoskoniec oraz działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 100, 109, obręb Bąblin).

Treść uwagi:

„prosimy o rozważenie odstąpienia od opracowania projektu planu dla terenów oznaczonych w studium SRI13, SRI14. Jako atrakcyjną alternatywę dla gminy z uwagi na sąsiedztwo linii 200kV, 400Kv sugerujemy przeznaczenie tych obszarów na budowę farm fotowoltaicznych, które nie wymagają zaangażowania przez Gminę wydatków w zakresie infrastruktury drogowej, wodno – kanalizacyjnej.”

Uwaga została częściowo nieuwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: przeznaczenie tych obszarów na budowę farm fotowoltaicznych nie jest możliwe w świetle ustaleń obowiązującego studium.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga została częściowo nieuwzględniona.

2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Bąblin i Nowołoskoniec, gmina Oborniki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony po raz drugi do publicznego wglądu w dniach od 23 maja do 23 czerwca 2022 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 15 lipca 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi:

- a) Uwaga wniesiona w dniu 09 lipca 2022 r. przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Obornikach Spółka z o.o., ul. Staszica 41A, 64 – 600 Oborniki.
Uwaga dotyczy całego terenu 4ZP: (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 100, obręb Bąblin oraz nr 122, obręb Nowołoskoniec).

Treść uwagi:

„prośba o możliwość umieszczenia sieciowej przepompowni ścieków. Obszar pompowni to 5x5m z dostępem lub dojazdem do drogi publicznej samochodu ciężarowego bez wskazywania dokładnego miejsca tylko dopuszczenie takiej możliwości. Infrastruktura ta będzie wymagać ogrodzenia”

Uwaga została częściowo nieuwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: dopuszczono możliwość umieszczenia sieciowej przepompowni ścieków, ale poza terenem 4ZP.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga została częściowo nieuwzględniona.

3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Bąblin i Nowołoskoniec, gmina Oborniki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony po raz trzeci do publicznego wglądu w dniach od 24 maja do 23 czerwca 2023 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 14 lipca 2023 r.
W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. miejscowego planu jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3
do UCHWAŁY NR LXX/837/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Bąblin i Nowołoskoniec, gmina Oborniki inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania

§ 1. Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Obornikach, w oparciu o obowiązujące przepisy, rozstrzyga co następuje:

- 1) wskutek ustaleń planu zachodzi konieczność wykupu gruntu pod drogi publiczne oraz budowy dróg publicznych,
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;
- 5) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji może odbywać się poprzez:

1. wydatki z budżetu gminy;
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
 - 1) dotacji unijnych,
 - 2) dotacji samorządu województwa,
 - 3) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - 4) kredytów i pożyczek bankowych,
 - 5) innych środków zewnętrznych.
3. z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień.

Uzasadnienie
do UCHWAŁY NR LXX/837/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 30 sierpnia 2023 r.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały nr XXIX/441/16 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Bąblin i Nowołoskoniec, gmina Oborniki, zmienionej uchwałą nr XVIII/242/20 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 stycznia 2020 r.
2. Teren objęty opracowaniem miejscowego planu stanowi obszar o powierzchni ok. 51,5 ha. Jest położony w północno – zachodniej części Gminy, w obrębie dwóch jednostek geodezyjnych – Bąblin i Nowołoskoniec i składa się z dwóch części:
 - a. obszar o powierzchni ok. 46 ha, w obrębie którego znajdują się grunty gminne, zgodnie ze studium wyznacza się dla tego obszaru jednostkę SRI-13, tzw. strategicznych rezerw inwestycyjnych, dla których wyznaczono 3 dopuszczalne profile przyszłego zagospodarowania. Przy podejmowaniu uchwały Nr XXIX/441/16 o przystąpieniu do opracowania planu ustalono, że przyszłym profilem zagospodarowania terenu w granicach SRI-13 będzie Profil nr 3 „Małe Centrum”,
 - b. obszar o powierzchni ok. 4ha, stanowiący grunt prywatnego właściciela. Dla tego terenu studium wyznacza funkcję terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej oraz towarzyszącej im funkcji usługowej, w tym usług rzemieślniczych (symbol RMU) oraz lasy, tereny zadrzewione i zakrzewione (ZLN).
3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 25 listopada 2016 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 25 listopada 2016 r. do 28 grudnia 2016 r. oraz na stronie internetowej [tut.](#) Urzędu.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr UGG.6722.8.2016 z dnia 25 listopada 2016 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo nr WOO-III.411.585.2016.AM.1 z dnia 29 grudnia 2016 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach, pismo znak ON.NS-60-104/2016 z dnia 08 grudnia 2016 r.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4) sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki, a także sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
8. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
 - a. uwzględnia wymagania ładu przestrzennego oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczącym lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, sztyldów, urządzeń reklamowych, grodzienia, w §8 – §10 tekstu uchwały, gdzie zawierają się konkretne ustalenia dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, m. in. dotyczące intensywności zabudowy, jej wysokości, formy oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

- b. uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 uchwały, dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
 - c. w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie określono wymagań, gdyż przedmiotowe tereny nie podlegają ochronie konserwatorskiej, nie występują na nich obiekty wpisane do rejestru, ujęte w ewidencji zabytków, ani zewidencjonowane stanowiska archeologiczne,
 - d. uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez m. in. zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej mocy mikroinstalacji, zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - e. uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, a także powierzchnię biologicznie czynną,
 - f. uwzględnia prawo własności do nieruchomości,
 - g. nie wyznacza obszarów przeznaczonych do funkcjonowania istniejących i planowanych obiektów i urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - h. określa wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych poprzez ustalenia zawarte w §11 uchwały dla terenów zieleni publicznej urządzonej,
 - i. uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez ustalenia zawarte w §21 uchwały, dotyczącym zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - j. został sporządzony przy zapewnieniu udziału społeczeństwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej,
 - k. został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych,
 - l. uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez m. in. ustalenia w §21 uchwały dotyczące odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
9. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego wpłynął wniosek mieszkańców wsi Nowołoskoniec, Bąbliniec oraz Bąblin dotyczący ochrony istniejącego sposobu zagospodarowania. Wniosek ten zawierał protest w stosunku do planowanej inwestycji, zwłaszcza w stosunku do projektowanego przeznaczenia terenów gminy na obszarze planu na budownictwo wielorodzinne o charakterze bloków mieszkalnych, zwłaszcza całego osiedla mieszkaniowego oraz planowanej infrastruktury handlowej i usługowej towarzyszącej tej inwestycji. W ocenie mieszkańców ww. wsi ta inwestycja będzie ogromną uciążliwością dla mieszkańców pobliskich terenów wiejskich ze względu na zintensyfikowanie ruchu drogowego, hałas, spadek bezpieczeństwa, naruszenie równowagi przyrodniczej i osadniczej terenów, odległość od miasta Oborniki planowanego osiedla, zdecydowany spadek walorów krajobrazowych, przyrodniczych i rekreacyjno – sportowych otuliny Puszczy Noteckiej oraz w konsekwencji spadek atrakcyjności tych terenów dla osadnictwa jednorodzinnego oraz zachowania ciągłości kulturowej wsi Nowołoskoniec i sąsiadujących.
10. Pismem nr UGG.6722.8.2016 Burmistrz Obornik poinformował mieszkańców Nowołoskońca, Bąblińca i Bąblina, że wniosek, mimo iż wpłynął po terminie, zostanie uwzględniony przy sporządzaniu projektu planu oraz o możliwości zapoznania się z ustaleniami projektu planu podczas etapu wyłożenia

do publicznego wglądu. Ponadto Burmistrz w ww. piśmie zaproponował wnioskującym spotkanie przed etapem wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.

11. Projekt planu miejscowego przewiduje sytuowanie nowej zabudowy przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorami ekonomicznymi przestrzeni poprzez:
 - a. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez zaprojektowanie minimalnej ilości włączeń drogowych do istniejącego układu komunikacyjnego,
 - b. lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – bezpośrednie sąsiedztwo dróg powiatowych,
 - c. lokalizowanie nowej zabudowy na obszarze położonym w odległości ok. 1400m od granicy miasta Oborniki przy drogach powiatowych łączących bezpośrednio z miastem Oborniki,
 - d. pełne wyposażenie terenów w projektowane sieci infrastruktury technicznej z wyznaczeniem terenu przewidzianych do budowy urządzeń związanych z obsługą terenów w zakresie odprowadzenia i oczyszczania ścieków.
12. Plan jest zgodny z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1. Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjętej uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/809/18 z dnia 06.07.2018 r.
13. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym realizacja ustaleń planu spowoduje wzrost wpływów z tytułu podatków od nieruchomości w przypadku sprzedaży gruntów gminnych oraz lokalizacji nowych budynków, a także nie wpłynie negatywnie na budżet gminy. Projekt planu miejscowego przewiduje zaopatrzenie obszaru w wodę z sieci wodociągowej oraz odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, sieci te będą wymagały realizacji. W perspektywie lat przewiduje się przewagę przychodów (z tytułu sprzedaży gruntów oraz podatku od nieruchomości) nad wydatkami gminy.
14. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Obornik przedstawił projekt planu na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Obornikach w dniu 04 grudnia 2017 r., która w swojej opinii wniosła uwagi do projektu planu.
15. Projekt planu został ponownie przedłożony Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Obornikach w dniu 08 lutego 2018 r., która projekt planu zaopiniowała pozytywnie z uwagami, które zostały naniesione w projekcie planu.
16. Projekt planu pismem z dnia 10 października 2018r. został przedłożony właściwym organom i instytucjom celem jego uzgodnienia na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zaopiniowania na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
17. W dniu 15 marca 2019 r. wystąpiono z wnioskiem do Marszałka Województwa Wielkopolskiego o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia 0,1300 ha gruntów leśnych na cele nieleśne na terenie działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 165/3 w obrębie geodezyjnym miejscowości Nowołoskoniec. Grunty leśne wnioskowane do zmiany przeznaczenia planuje się przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług MN(u) oraz teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej KDW.
18. Decyzją Nr DR-I.7151.20.2019 z dnia 20 maja 2019 r. Marszałek Województwa Wielkopolskiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia 0,1300 ha gruntów leśnych w granicach działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr165/3 w obrębie geodezyjnym miejscowości Nowołoskoniec na cele nieleśne.
19. Przyjmuje się, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian

w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. W związku z powyższym, zapewniając udział społeczeństwa, projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od 21 października 2019 r. do 27 listopada 2019 r. z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.

20. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 11 października 2019 r., oraz na stronie internetowej tut. Urzędu: www.bip.oborniki.pl, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 11 października 2019 r. do 23 grudnia 2019 r.
21. W ramach wyłożenia w dniu 04 listopada 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, na którą przybyły zainteresowane osoby.
22. Uwagi do projektu planu można było zgłaszać do dnia 20 grudnia 2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi mieszkańców wsi Słonawy, Nowołoskoniec, Bąblin i Bąbliniec oraz petycja, którą podpisało się 378 osób fizycznych.
23. W związku z rozstrzygnięciem Burmistrza o sposobie rozpatrzenia uwag w dniu 29 stycznia 2020 r. została podjęta uchwała nr XVIII/242/20 Rady Miejskiej w Obornikach w sprawie zmiany Uchwały Nr XXIX/441/16 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 26 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Bąblin i Nowołoskoniec, gmina Oborniki, wskutek której obszar objęty planem został umniejszony o obszar oznaczony w studium jako jednostka SRI-14, a także przyjęto dla obszaru w ramach jednostki SRI-13 profil nr 1 „Funkcja mieszana” zamiast profilu nr 3 „Małe centrum”.
24. Wskutek zmiany uchwały oraz złożonych uwag został ponownie przygotowany projekt planu, w którym zostały zaproponowane nowe rozwiązania przestrzenne.
25. Po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Obornikach w dniu 21 października 2021r. oraz naniesieniu uwag złożonych przez ww. Komisję projekt planu pismem z dnia 08 grudnia 2021 r. został przedłożony właściwym organom i instytucjom celem jego uzgodnienia na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zaopiniowania na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
26. Zapewniając udział społeczeństwa, projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od 23 maja 2022 r. do 23 czerwca 2022 r. z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.
27. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 13 maja 2022 r., oraz na stronach internetowych tut. Urzędu: www.oborniki.pl oraz www.bip.oborniki.pl, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 13 maja 2022 r. do 18 lipca 2022 r.
28. W ramach wyłożenia w dniu 06 czerwca 2022 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, na którą nikt nie przybył.
29. Uwagi do projektu planu można było zgłaszać do dnia 15 lipca 2022 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi wniesione przez Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji w Obornikach Sp. z o.o. oraz uwaga od osoby fizycznej, która dotyczyła terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 121/1, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego projektem planu.
30. Zgodnie z podjętym przez Burmistrza rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia uwag, uwagi wniesione do projektu planu w zakresie obszaru objętego opracowaniem zostały uwzględnione w całości lub

w części. Natomiast nie podejmuje się rozstrzygnięcia o przyjęciu uwagi dotyczącej działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 121/1, gdyż nie dotyczy ona obszaru objętego projektem planu.

31. Wskutek podjętego przez Burmistrza rozstrzygnięcia o przyjęciu złożonych uwag został ponownie przygotowany projekt planu, w którym zostały zaproponowane nowe rozwiązania przestrzenne.
32. Projekt planu został przesłany w dniu 04 listopada 2022 r. do Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji w Obornikach Sp. z o.o. w celu skonsultowania rozmieszczenia elementów infrastruktury technicznej.
33. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Obornik przedstawił projekt planu na posiedzeniu Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej w Obornikach w dniu 17 października 2022r. i 15 grudnia 2022 r., która projekt planu zaopiniowała pozytywnie z uwagami, które zostały naniesione w projekcie planu.
34. Projekt planu pismem z dnia 23 lutego 2023r. został przedłożony właściwym organom i instytucjom celem jego uzgodnienia na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zaopiniowania na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
35. Zapewniając udział społeczeństwa, projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od 24 maja 2023 r. do 23 czerwca 2023 r. z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Ponadto w trakcie trwania procedury planistycznej, na każdym jej etapie zainteresowani mogli wystąpić o wypis i wyrys z projektu planu, sposób rozstrzygnięcia wniosków bądź uwag.
36. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Gazeta Powiatowa Ziemia Obornicka” w dniu 16 maja 2023 r., oraz na stronach internetowych tut. Urzędu: www.oborniki.pl. oraz www.bip.oborniki.pl., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 16 maja 2023 r. do 15 lipca 2023 r.
37. W ramach wyłożenia w dniu 05 czerwca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami, na którą nikt nie przybył.
38. Uwagi do projektu planu można było zgłaszać do dnia do dnia 14 lipca 2023 r. W wyznaczonym ww. terminie, nie wpłynęły żadne uwagi do projektu miejscowego planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.
39. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębie miejscowości Bąblin i Nowołoskoniec, gmina Oborniki przedłożono Radzie Miejskiej w Obornikach, celem uchwalenia.
40. Przedmiotowy projekt zmiany planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzonym uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach nr LIII/810/18 w dniu 6 lipca 2018 r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonej uchwałą nr LX/728/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 stycznia 2023 roku.