

UCHWAŁA NR LXXIV/923/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 28 grudnia 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą na działkach o numerach geodezyjnych 2055/3, 2056, 2057 i części działki nr 2058 położonych w miejscowości 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, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska w Obornikach uchwała, co następuje:

§1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą na działkach o numerach geodezyjnych 2055/3, 2056, 2057 i części działki nr 2058 położonych w miejscowości Oborniki, zwaną dalej „zmianą planu” 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. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) **załącznik nr 1** – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem zmiany planu”, opracowany w skali 1:1000 zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą na działkach o numerach geodezyjnych 2055/3, 2056, 2057 i części działki nr 2058 położonych w miejscowości Oborniki”;
 - 2) **załącznik nr 2** – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
 - 3) **załącznik nr 3** – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
 - 4) **załącznik nr 4** – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku mieszkalnego w co najmniej 70% długości elewacji, z uwzględnieniem §4 pkt 5;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie

zewnątrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,

- b) powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 8) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
 - a) powierzchnia zabudowy budynków oznacza powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, z wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych w tym schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB**;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR**;
- 3) teren komunikacji pieszej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KPP**.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie budynków, wiat zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 3 - 5;
- 3) dopuszczenie przekroczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku oraz wiaty jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty definiowanie obowiązującej linii zabudowy jako nieprzekraczalnej linii zabudowy dla tych budynków, wiat;
- 6) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 7) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii, w tym innym nachyleniu połaci dachowych niż ustalonym w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 8) zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia powierzchni terenów;
- 9) zakaz ogrodzeń pełnych betonowych oraz żelbetowych;
- 10) dopuszczenie ogrodzeń ażurowych o minimalnym stopniu ażurowości 60%, o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m.

§5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:

- a) inwestycji celu publicznego,
- b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;
- 3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 4, 5;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) lokalizację odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki wyłącznie na dachach budynków, wiat;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi tereny MNB zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) na części terenów 1MNB, 2MNB, 1KR uwzględnienie przy zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej granicy korytarza ekologicznego "Puszcza Notecka - Puszcza Zielonka", zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń z uwagi na brak występowania.

§7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, 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 nie podejmuje się ustaleń.

§9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się: dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, zachowując następujące parametry nowo wydzielanych działek gruntu, z wyjątkiem działek gruntu pod infrastrukturę techniczną i drogową:

- 1) powierzchnię nowo wydzielanych działek gruntu:
 - a) dla terenów MNB: nie mniejszą niż 600,0 m²,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 2) minimalną szerokość frontu działki gruntu:
 - a) dla terenów MNB: nie mniejszą niż 15,0 m,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic działek gruntu, w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działki budowlanej pasów ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejsze niż: dla linii kablowych podziemnych średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia nn-0,4 kV: 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
- 3) w pasach ochrony funkcyjnej określonych w pkt 2 obowiązuje:

- a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,
- b) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych.

§11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszej;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogowych komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 4) na terenach MNB nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach gospodarczo - garażowych oraz na powierzchni działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 5:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych, z uwzględnieniem lit. c,
 - c) dla funkcji usług handlu nie mniej niż 4 miejsca na 100,0 m² powierzchni sprzedaży budynku;
- 5) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;
- 2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §5 pkt 5;
- 7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami odrębnymi;
- 12) dojazd i dostęp do infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania ustala się: ustalenia §4 pkt 9, 10 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1MNB, 2MNB, 3MNB, 4MNB** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) budowę na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego budynku garażowego albo gospodarczo – garażowego albo gospodarczego oraz jednej wiaty z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych w zabudowie wolnostojącej lub bliźniaczej,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. g,
 - g) powierzchnię wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie: do 50,0 m²,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wysokość budynków z zastrzeżeniem, że dla budynków w zabudowie bliźniaczej nakazuje się jednolitą wysokość przylegających do siebie budynków:
 - budynku mieszkalnego: do 11,0 m przy dachach o kącie nachylenia połaci dachowych 35° - 45°,
 - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 6,0 m przy dachach o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12° i do 4,5 m przy dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°,
 - wiaty: do 4,0 m,
 - j) wysokość budowli: do 8,0 m,
 - k) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: 2,
 - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego, wiaty: 1,
 - l) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - m) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - n) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku mieszkalnego: 35° - 45°,
 - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego, wiaty: do 45°,
 - o) dopuszczenie budowy budynków w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy której będą do siebie przylegać dwa budynki,
 - p) dopuszczenie budowy wolnostojącego budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego lub wiaty bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej, o długości nie większej niż 6,5 m i wysokości nie większej niż 3,0 m;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 600,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) ustala się dostęp z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego zmianą planu, w tym poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

§15. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
 - d) wysokość budowli: do 10,0 m,

- e) na terenach 1KR, 2KR zakaz lokalizowania miejsc do parkowania,
- f) na terenie 3KR dopuszczenie lokalizowania miejsc do parkowania;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **0%**.

§16. Dla terenu komunikacji pieszej oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KPP** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację ciągu pieszego,
 - b) dopuszczenie ciągów rowerowych, pieszo – rowerowych,
 - c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) wysokość budowli: do 10,0 m,
 - e) zakaz lokalizowania miejsc do parkowania;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **0%**.

§17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY NR LXXIV/923/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 28 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą na działkach o numerach geodezyjnych 2055/3, 2056, 2057 i części działki nr 2058 położonych w miejscowości 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, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

§1. 1. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 11 października do 10 listopada 2023 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 01 grudnia 2023 r.

2. Nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą na działkach o numerach geodezyjnych 2055/3, 2056, 2057 i części działki nr 2058 położonych w miejscowości Oborniki.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. zmiany planu jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3
do UCHWAŁY NR LXXIV/923/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 28 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą na działkach o numerach geodezyjnych 2055/3, 2056, 2057 i części działki nr 2058 położonych w miejscowości Oborniki, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

§1. Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w zmianie planu miejscowego, odbywać się będą poprzez:

1. Wydatki z budżetu gminy.
2. Współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.
3. Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie
do UCHWAŁY NR LXXIV/923/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 28 grudnia 2023 r.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Obornikach nr LVI/657/22 z dnia 26 października 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą na działkach o numerach geodezyjnych 2055/3, 2056, 2057 i części działki nr 2058 położonych w miejscowości Oborniki.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany planu, przewidziana w art. 17.
3. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 04 listopada 2022 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 04 listopada 2022 r. do 06 grudnia 2022 r. oraz na stronach internetowych tut. Urzędu: www.oborniki.pl oraz www.bip.oborniki.pl.
4. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie został złożony żaden wniosek do projektu zmiany planu.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr PLP.6722.6.2022 z dnia 04 listopada 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.444.2022.MM.1 z dnia 08 grudnia 2022 r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Obornikach pismo nr ON-NS.9011.176.2022 z dnia 14 listopada 2022 r.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4) sporządzono projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
8. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Obornik uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie zmiany planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.
9. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Obornik uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.
10. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 11 października 2023r. do 10 listopada 2023r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w Gazecie Powiatowej Ziemia Obornicka w dniu 03 października 2023r., 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 03 października 2023 r. do 04 grudnia 2023 r.
11. W dniu 30 października 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany planu.
12. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 01 grudnia 2023 r., nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko.
13. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą na działkach o numerach geodezyjnych 2055/3, 2056, 2057 i części działki nr 2058 położonych w miejscowości Oborniki, przedłożono Radzie Miejskiej w Obornikach, celem uchwalenia.

14. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu:
- a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14-16 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - b) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4, tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu oraz w §14-16 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - c) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - d) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, które na obszarze objętym zmianą planu nie występują,
 - e) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;
 - f) uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-16 tekstu uchwały;
 - g) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-16 tekstu uchwały;
 - h) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - i) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - j) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
15. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:
- a) zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - b) niniejszy projekt zmiany planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - c) niniejszy projekt zmiany planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
16. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
17. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
18. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia

- dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
 - b) zaprojektowanie terenów, umożliwiających mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - c) zaproponowanie rozwiązań przestrzennych zapewniających korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
 - d) projektowane tereny stanowią kontynuację istniejącej zabudowy,
 - e) projektowanie uniwersalne.
19. Projekt zmiany planu sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr LIII/809/18 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 6 lipca 2018 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
20. Na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę skutków finansowych. Projekt zmiany planu wprowadza tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) oraz teren komunikacji pieszej (KPP). Tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (KR) nie stanowią dróg o charakterze publicznym, jednak w części stanowią własność gminy. W związku z powyższym zadania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą mieć wpływ na budżet gminy.
21. 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 r.