

UCHWAŁA NR II/28/18
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 10 grudnia 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości
Oborniki – Rudki, gmina Oborniki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018r. poz. 994 t.j. - ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 t.j.) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki – Rudki, gmina Oborniki, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonego uchwałą nr LIII/810/18 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 6 lipca 2018 roku.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) **załącznik nr 1** – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki – Rudki, 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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki – Rudki, gmina Oborniki, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek 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) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć budynek bądź część budynku wyróżniający się w otoczeniu wysokością, podkreślający kompozycję architektoniczno - urbanistyczną i ułatwiający orientację w terenie;
- 3) **drobnej działalności handlowej lub drobnym handlu** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu, realizacja którego stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto handlu obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150m², przy czym nie jest drobną działalnością handlową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) **drobnej działalności usługowej lub drobnej usłudze** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług, realizacja których stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto usług obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150m², przy czym nie jest drobną działalnością usługową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie;
- 11) **zieleni ozdobnej** – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW/UD, 2MW/UD, 3MW/UD, 4MW/UD**;
- 4) teren zabudowy usługowej - drobne usługi i drobny handel, oznaczony na rysunku planu symbolem **UD**;
- 5) teren obsługi komunikacji drogowej i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
- 6) teren zabudowy usługowej - drobne usługi i drobny handel z dopuszczeniem obsługi komunikacji drogowej – parkingi, oznaczony na rysunku planu symbolem **UD/KSP**;
- 7) teren rolniczy, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**;
- 8) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 9) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**;
- 10) teren drogi publicznej - drogi klasy zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m;
- 4) zakaz lokalizowania dominant architektonicznych;
- 5) wprowadzenie budynków o wysokich walorach architektonicznych i estetycznych;
- 6) wprowadzenie budynków zróżnicowanych pod względem wysokości i gabarytów;
- 7) zakaz stosowania blachodachówki, prefabrykatów, okładzin blaszanych, płyt warstwowych, zaleca się stosowanie materiałów tradycyjnych takich jak: szkło, cegła, okładziny kamienne, blacha, dachówka, papa;

- 8) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych, w tym przylegających do terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem oraz dróg wewnętrznych wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,60 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych oraz ogrodzeń z gotowych prefabrykatów;
- 10) dopuszczenie nasadzeń zieleni ozdobnej w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu;
- 11) dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) zakaz lokalizacji wolno stojących tablic reklamowych i urządzeń reklamowych za wyjątkiem szyldów z uwzględnieniem lit. b – f,
 - b) dopuszczenie wolno stojących szyldów, tablic informacyjnych o powierzchni płaszczyzny nie większej niż 1 m² i wysokości całkowitej nie większej niż 2,0m od poziomu terenu, z uwzględnieniem lit. g, h,
 - c) dopuszczenie tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych montowanych na budynkach z uwzględnieniem lit. d, g, h,
 - d) górne krawędzie tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na budynkach nie mogą przewyższać całkowitej wysokości budynku o więcej niż 3,0m,
 - e) zakaz umieszczania tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów na ogrodzeniach,
 - f) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - g) lokalizacja tablic informacyjnych, szyldów wymaga zachowania właściwych odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych w tym przylegających do terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, w tym drogi wojewódzkiej nr 178, określonych w przepisach odrębnych,
 - h) zakaz ustawiania szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób powodujący uciążliwość w tym utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, oślnienie dla użytkownika dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz przylegających do terenów dróg publicznych znajdujących się poza granicami obszarów objętych zmianą planu, w tym drogi wojewódzkiej nr 178;
- 12) dopuszczenie niwelacji terenu bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

§ 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 za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 3, za wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) na terenie KS dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - c) stacji paliw oraz stacji obsługi pojazdów;
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 5) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania systemów grzewczych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych wielkości emisji substancji do powietrza, zgodnie

z przepisami odrębnymi, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 4;

- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem pkt 7, 8;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) teren MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) tereny oznaczone symbolem MW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) tereny oznaczone symbolem MW/UD zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem lit. d, e,
 - d) w przypadku lokalizacji na terenie MW/UD, UD, UD/KSP przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) w przypadku lokalizacji na terenie MW/UD, UD, UD/KSP domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce budowlanej lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: na terenach 1MW/UD, 2MW/UD, 3MW/UD, 4MW/UD, 1MW, UD, UD/KSP, ZI, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego, obszar AZP 47-26/69, będącego pozostałością osadnictwa kultury łużyckiej oraz okresu wczesnego i późnego średniowiecza, określonego na rysunku planu, ustala się ochronę zabytku archeologicznego i wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 ustala się ochronę obszaru specjalnej ochrony ptaków „Puszcza Notecka” PLB300015, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§ 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) nakaz zachowania ograniczeń dla sytuowania obiektów budowlanych wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, które przestaną obowiązywać po jej skablowaniu lub przeniesieniu w inne miejsce, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) nakaz zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie dróg wewnętrznych, drogi publicznej oraz pasie projektowanych dojazdów, dojść, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych, drogi publicznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych z uwzględnieniem pkt 4:
 - a) na terenie MN w obrębie działki budowlanej, w tym w garażach w liczbie:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej,
 - b) na terenach MW, MW/UD w obrębie działki budowlanej lub na powierzchni terenów 1MW, 2MW, 1MW/UD, 2MW/UD, 3MW/UD, 4MW/UD, UD/KSP, KS w tym w garażach:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej,
 - c) na terenie UD, UD/KSP dla funkcji usługowej w obrębie działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej,
 - d) na terenie KS dla stacji paliw, stacji obsługi pojazdów, w obrębie działki budowlanej w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej;
- 4) nakaz zapewnienia 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, odbudowy i remontów 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) dopuszczenie likwidacji pasa technologicznego linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV po jej przebudowie lub skablowaniu;
- 4) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem §5 pkt 4;
- 8) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie sieci gazociągowej, z możliwością budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń gazociągowych;
- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) 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 prawa budowlanego.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów ustalenia §4 pkt 11 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 t.j.).

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem że powierzchnia zabudowy wolno stojących budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat nie może przekraczać 80m² na działce budowlanej,
 - d) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: nie więcej niż 9,0 m do najwyższego punktu dachu,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 6,5 m, do najwyższego punktu dachu,
 - f) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: 1,
 - g) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - h) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - i) nachylenie połaci dachowych: 30° – 40°,
 - j) kolor pokrycia dachów w odcieniu: ceglastoczerwonym lub grafitowym,
 - k) zakaz lokalizowania budynków w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 1000,0m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, 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) dostęp z drogi gminnej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. a, pkt 4;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW**, **2MW** ustala się:

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

- a) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem garaży w kondygnacjach podziemnych jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo - wodne,
 - b) dopuszczenie dojazdów, dojeżdż, miejsc do parkowania, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, wolno stojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego budynków kotłowni,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - na terenie 1MW: nie wyżej niż 12,0m, do najwyższego punktu dachu,
 - na terenie 2MW: nie wyżej niż 10,0m, do najwyższego punktu dachu,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: do 3,
 - budynku kotłowni: do 2,
 - h) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego: do 25,0m,
 - i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - k) nachylenie połaci dachowych: do 40°,
 - l) kolor pokrycia dachów, za wyjątkiem dachów płaskich w odcieniu ceglastoczerwonym lub grafitowym,
 - m) dopuszczenie lokalizowania budynków w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - n) na terenie 1MW, 2MW nakaz urządzenia pasa zieleni ozdobnej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej,
 - o) na terenie 2MW nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) nie mniejszą niż 1500,0m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojeżdż, parkingów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg wewnętrznych KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. b, pkt 4;
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 16. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW/UD, 2MW/UD, 3MW/UD, 4MW/UD** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem usług w parterze lub w kondygnacjach podziemnych budynku oraz budowę garaży w kondygnacjach podziemnych jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo - wodne, z uwzględnieniem lit. b – g,
 - b) dopuszczenie drobnych usług i drobnego handlu, z uwzględnieniem §2 pkt 3 i 4,

- c) poza drobnymi usługami i drobnym handlem dopuszczenie usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, usług służb miejskich, usług kultury, usług służby zdrowia i opieki społecznej,
 - d) na terenie nie większym niż 30% powierzchni terenu MW/UD dopuszczenie innych usług uzupełniających, poza usługami wymienionymi w lit. b, c, z uwzględnieniem lit. e,
 - e) na terenie 1MW/UD lub 2MW/U nakazuje się budowę wolno stojącego budynku usługowego – przedszkola,
 - f) na terenie 1MW/UD dopuszczenie budowy jednego budynku drobnych usług i drobnego handlu, z uwzględnieniem §2 pkt 3 i 4,
 - g) na terenie 2MW/UD nakaz realizacji usług w parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego,
 - h) dopuszczenie dojazdów, dojeżdż, miejsc do parkowania, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, wolno stojących lub dobudowanych do budynku mieszkalnego budynków kotłowni,
 - j) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - k) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - l) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego na terenie 1MW/UD, 2MW/UD: nie wyżej niż 12,0m, do najwyższego punktu dachu,
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego na terenie 3MW/UD, 4MW/UD: nie wyżej niż 10,0m, do najwyższego punktu dachu,
 - budynku usługowego, budynku kotłowni: nie wyżej niż 10,0 m, do najwyższego punktu dachu,
 - m) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: do 3,
 - budynku usługowego, budynku kotłowni: do 2,
 - n) szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: do 25,0m,
 - o) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - p) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - q) nachylenie połaci dachowych: do 40°,
 - r) kolor pokrycia dachów, za wyjątkiem dachów płaskich w odcieniu ceglastoczerwonym lub grafitowym,
 - s) na terenach 1MW/UD, 2MW/UD, 4MW/UD nakaz urządzenia pasa zieleni ozdobnej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej,
 - t) na terenach 3MW/UD, 4MW/UD nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej,
 - u) dopuszczenie lokalizowania budynków w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) nie mniejszą niż 1500,0m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojeżdż, parkingów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg wewnętrznych KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. b, pkt 4;

4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 17. Dla terenu zabudowy usługowej - drobne usługi i drobny handel, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UD** ustala się:

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

a) budowę budynków usługowych - drobne usługi i drobny handel z dopuszczeniem budowy garaży w kondygnacjach podziemnych jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo - wodne, z uwzględnieniem lit. b – d,

b) dopuszczenie drobnych usług i drobnego handlu, z uwzględnieniem §2 pkt 3 i 4,

c) poza drobnymi usługami i drobnym handlem dopuszczenie usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, usług służb miejskich, usług kultury, usług służby zdrowia i opieki społecznej,

d) dopuszczenie innych usług uzupełniających na terenie nie większym niż 30% powierzchni terenu UD, z zakazem realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 150,0m²,

e) dopuszczenie dojazdów, dojść, miejsc do parkowania, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,

g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,

h) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

i) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10,0 m, do najwyższego punktu dachu,

j) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,

k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,

l) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,

m) nachylenie połaci dachowych: do 40°,

n) kolor pokrycia dachów, za wyjątkiem dachów płaskich w odcieniu ceglastoczerwonym lub grafitowym,

o) nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej,

p) dopuszczenie lokalizowania budynków w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;

2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:

a) nie mniejszą niż 1000,0m² z uwzględnieniem lit. b,

b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść, parkingów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:

a) ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi wewnętrznej 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. c, pkt 4;

4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 18. Dla terenu obsługi komunikacji drogowej i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się:

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

- a) lokalizację miejsc do parkowania, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie budowy stacji paliw oraz stacji obsługi pojazdów,
 - c) dopuszczenie dojazdów, dojeść, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10,0 m, do najwyższego punktu dachu,
 - h) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy łukowe,
 - k) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów łukowych: do 40°,
 - l) kolor pokrycia dachów, za wyjątkiem dachów płaskich i dachów łukowych w odcieniu ceglastoczerwonym lub grafitowym,
 - m) dopuszczenie lokalizowania budynków w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) nie mniejszą niż 1000,0m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojeść, parkingów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z przylegających do terenu dróg wewnętrznych 1KDW, 2KDW oraz dopuszcza się dostęp przez jeden zjazd z drogi wojewódzkiej nr 178 znajdującej się poza granicami planu, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. d, pkt 4;
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 19. Dla terenu zabudowy usługowej - drobne usługi i drobny handel z dopuszczeniem obsługi komunikacji drogowej – parkingi, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UD/KSP** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) dopuszczenie budowy budynków usługowych - drobne usługi i drobny handel z dopuszczeniem budowy garaży w kondygnacjach podziemnych jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo – wodne, z uwzględnieniem lit. b – d,
 - b) dopuszczenie drobnych usług i drobnego handlu, z uwzględnieniem §2 pkt 3 i 4,
 - c) poza drobnymi usługami i drobnym handlem dopuszczenie usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, usług służb miejskich, usług kultury, usług służby zdrowia i opieki społecznej,
 - d) dopuszczenie innych usług uzupełniających na terenie nie większym niż 30% powierzchni terenu UD/KSP, z zakazem realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 150,0m²,
 - e) dopuszczenie dojazdów, dojeść, miejsc do parkowania, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- f) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,30, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10,0 m, do najwyższego punktu dachu,
 - j) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
 - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - l) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - m) nachylenie połaci dachowych: do 40°,
 - n) kolor pokrycia dachów, za wyjątkiem dachów płaskich w odcieniu ceglastoczerwonym lub grafitowym,
 - o) dopuszczenie lokalizowania budynków w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
- a) nie mniejszą niż 1000,0m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojeżdż, parkingów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi wewnętrznej 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie przejazdu przez teren UD/KSP do terenu ZI, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. c, pkt 4;
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.
- § 20.** Dla terenu rolniczego oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:
- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) przeznaczenie terenu pod uprawy rolnicze, ogrodnicze i sadownicze,
 - b) dopuszczenie dojeżdż, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz budowy budynków,
 - e) zakaz budowy budowli rolniczych;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg wewnętrznych KDW oraz z dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.
- § 21.** Dla terenu zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:
- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) zieleni urządzonej, urządzenia sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczenie dojeżdż, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) zakaz lokalizacji budynków,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 80% powierzchni terenu;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 22. Dla terenu zieleni izolacyjnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się:

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

- a) zieleni izolacyjną,
- b) zakaz lokalizacji budynków,
- c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
- d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 80% powierzchni terenu;

2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi wewnętrznej KDW, w tym z dopuszczeniem przez teren UD/KSP, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 23. Dla terenu drogi publicznej - drogi klasy zbiorczej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się:

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

- a) lokalizację drogi publicznej - drogi klasy zbiorczej, poszerzenie drogi o trójkąt widoczności,
- b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej;

2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 24. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** ustala się:

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

- a) lokalizację drogi wewnętrznej,
- b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na terenie 3KDW, 5KDW dopuszczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych równolegle do pasa drogowego wyłącznie z jednej strony pasa drogowego,
- d) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
- e) zakaz budowy budynków,
- f) zakaz bezpośredniego połączenia drogi 4KDW z drogą gminną znajdującą się poza granicami obszaru objętego planem,
- g) na terenie 4KDW nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;

2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Paweł Drewicz

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/28/18
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 10 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki – Rudki, gmina Oborniki.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 t.j.) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki – Rudki, gmina Oborniki.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/28/18

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 10 grudnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki – Rudki, gmina 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. 2018r. poz. 1945 t.j.) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej:

1. zadania w zakresie realizacji drogi publicznej przewidzianej w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki gminne;

2. zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych;

3. zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami 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 i drogowej, określonych w planie miejscowym, 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

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Obornikach nr XXXIX/592/17 z dnia 13 czerwca 2017r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki – Rudki, gmina Oborniki.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 t.j.), została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.

3. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 16 czerwca 2017r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 16 czerwca 2017r. do 18 lipca 2017r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu BIP Oborniki.

4. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zostały złożone wnioski do projektu planu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr UGG.6722.10.2016 z dnia 16 czerwca 2017r. o przystąpieniu do sporządzenia 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.411.280.2017.AK.1 z dnia 12 lipca 2017r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Obornikach pismo nr ON.NS-60-25/2017 z dnia 27 czerwca 2017r.

7. Zgodnie z art. 17 pkt 4) sporządzono projekt 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 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 planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 01 października 2018r. do 07 listopada 2018r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 21 września 2018r., na stronie internetowej Urzędu BIP Oborniki, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 21 września 2018r. do 29 listopada 2018r. oraz dodatkowo na portalu Konsultacje dla Metropolii Poznań www.konsultacje.metropoliapoznan.pl od 01 października 2018r. do 28 listopada 2018r.

11. W dniu 8 października 2018r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

12. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu - do dnia 28 listopada 2018r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

13. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki – Rudki, gmina Oborniki, przedłożono Radzie Miejskiej w Obornikach, celem uchwalenia.

14. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt 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 §14-24 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 §14-24 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;

e) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m. in. 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) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-24 tekstu uchwały;

g) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-24 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 planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

b) niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

c) niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

16. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczając: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, teren zabudowy usługowej - drobne usługi i drobny handel, teren obsługi komunikacji drogowej i transportu drogowego, w tym stacji paliw i stacji obsługi pojazdów, teren zabudowy usługowej - drobne usługi i drobny handel z dopuszczeniem obsługi komunikacji drogowej – parkingi, teren rolniczy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni izolacyjnej, teren drogi publicznej - drogi klasy zbiorczej, tereny dróg wewnętrznych, 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 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) zaprojektowane tereny, umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,

c) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,

d) projektowane tereny stanowi kontynuację istniejącej zabudowy.

19. Projekt 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 Gminy Oborniki z dnia 6 lipca 2018 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

20. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wystąpi wzrost przychodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Projekt planu wprowadza teren drogi publicznej – drogi klasy zbiorczej (KDZ) oraz tereny dróg wewnętrznych (KDW). Teren drogi publicznej – drogi klasy zbiorczej (KDZ) stanowi własność Skarbu Państwa, którego administratorem jest Agencja Nieruchomości Rolnych Oddział Terenowy w Poznaniu. W związku z tym, że droga KDZ będzie drogą publiczną, gmina Oborniki zobowiązana jest wykupić odpowiednie tereny pod ich realizację. Z budżetu gminy pokryte zostaną również koszty wyposażenia drogi KDZ w infrastrukturę techniczną oraz infrastrukturę drogową. Tereny dróg wewnętrznych (KDW) nie stanowią dróg o charakterze publicznym. W związku z powyższym zadania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie będą miały wpływu na budżet gminy.

21. Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Obornik zatwierdzonej Uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/810/18 w dniu 6 lipca 2018 roku.