

**UCHWAŁA NR XXXV/455/21**  
**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic:  
Kowanowskiej i Betoniarskiej w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021r. poz. 1372 tekst jednolity) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity – ze zmianami) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Kowanowskiej i Betoniarskiej w miejscowości Oborniki, gmina Obornik, 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 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Kowanowskiej i Betoniarskiej w miejscowości Oborniki, gmina Obornik”;
- 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, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) **załącznik nr 4** – elektroniczne dane przestrzenne planu.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

**§ 2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku gospodarczo – garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 2) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej, o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 3) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 4) **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 5) **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 150m<sup>2</sup>, 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;
- 6) **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 150m<sup>2</sup>, 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;

- 7) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 9) **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 zewnętrznym 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;
- 10) **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 wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
  - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew lub krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie, z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej.

### § 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/UD, 2MN/UD**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW**;
- 4) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
- 5) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U**;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

### § 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, 4;
- 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 oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania i remontu budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, bez prawa rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej;

- 5) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 6) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;
- 7) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącej geometrii dachów;
- 8) dopuszczenie nasadzeń zieleni w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu, z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) na terenach 1MN/UD, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 1KDW dopuszczenie nasadzeń zieleni w sposób niekolidujący z linią kolejową, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżonych oraz pasów przeciwpożarowych;
- 10) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, remontu, rozbiórki, istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;
- 11) 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) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) na terenie 5P/U, 6P/U dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem pkt 4, z zakazem lokalizacji:
  - a) instalacji do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych,
  - b) instalacji do zgazowywania, odgazowywania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego lub instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej,
  - c) instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
  - d) instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
  - e) instalacji do powierzchniowej obróbki substancji przedmiotów lub produktów z zastosowaniem rozpuszczalników organicznych,
  - f) instalacji do produkcji mas bitumicznych,
  - g) instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
  - h) instalacji do przerobu kopalin,
  - i) wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych,
  - j) instalacji związanych z odzyskaniem lub unieszkodliwianiem odpadów, w tym instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu przepisów odrębnych,
  - k) instalacji do przesyłu ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych,

- l) instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych oraz instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego,
  - m) grzebowisk zwłok zwierzęcych;
- 4) zakaz lokalizacji działalności gospodarczej, polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, zbieraniu, przetwarzaniu, obróbce, termicznemu przekształcaniu, w tym spalaniu oraz krakingu odpadów, z zastrzeżeniem pkt 5;
  - 5) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;
  - 6) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) zakaz wywożenia odpadów pochodzących z terenu planu na tereny kolejowe, przylegające do obszaru objętego planem, a znajdujące się poza granicami planu;
  - 8) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii – mikroinstalacji, z zakazem budowy elektrowni wiatrowych oraz dopuszczenie pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 9;
  - 9) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 10) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 11;
  - 11) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - a) tereny MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) tereny MN/UD zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
    - c) teren MW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
    - d) w przypadku lokalizacji hoteli i pensjonatów w granicy terenu U teren zalicza się do terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
    - e) w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych w granicy terenu U teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - f) w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej w granicy terenu U teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej;
  - 12) 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;
  - 13) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 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:

- 1) nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:

a) powierzchnię nowo wydzielanych działek za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną oraz drogową:

- dla terenów MN/UD: nie mniejszą niż 820 m<sup>2</sup>,
- dla terenów U: nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>,
- dla terenu 5P/U, 6P/U: nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>,
- dla pozostałych terenów nie ustala się;

b) minimalną szerokość frontu działki za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną oraz drogową:

- dla terenów U, 5P/U, 6P/U: nie mniejszą niż 20,0 m,
- dla pozostałych terenów nie ustala się;

c) kąt położenia granic działek 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) zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zagospodarowania terenów: 1MN/UD, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 1KDW od strony terenów kolejowych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach gospodarczo - garażowych oraz na powierzchni działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 4, 5, w liczbie:
  - a) na terenie MN, MN/UD:
    - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - b) na terenie MW nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
  - c) na terenach U, P/U: nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych osób;
- 4) na terenach U, P/U zapewnienie stanowisk do samochodów dostawczych w obrębie działki budowlanej, odpowiednio do potrzeb;
- 5) 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) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe, przylegające do obszaru objętego planem a znajdujące się poza granicami planu oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów stacji transformatorowych;
- 10) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) 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 nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN**, **2MN** 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, gospodarczo – garażowych, gospodarczych, z uwzględnieniem lit. b, c,
  - b) dopuszczenie budowy na jednej działce budowlanej jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej oraz na terenie 1MN w zabudowie szeregowej,
  - c) dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych wolno stojących, w formie bliźniaczej lub zblokowanej,
  - d) dopuszczenie dojazdów, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, 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,
  - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wysokość budynków:
    - budynku mieszkalnego: do 9,0 m,
    - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 6,0 m przy dachach stromych i do 5,0 m przy dachach płaskich,
  - i) wysokość budowli: do 10,0 m,
  - j) liczbę kondygnacji nadziemnych:

- budynku mieszkalnego: do 2,
  - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: 1,
  - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - l) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicę, dachy wielospadowe z kalenicą,
  - m) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 45°,
  - n) pokrycie dachów spadowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
  - o) dopuszczenie budowy budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) ustala się dostęp z przylegających do terenów dróg wewnętrznych oraz drogi publicznej – ulicy Kowanowskiej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 5;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

**§ 15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/UD, 2MN/UD** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) budowę na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego budynku usługowego oraz budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych z uwzględnieniem lit. b – h,
  - b) dopuszczenie drobnych usług i drobnego handlu, z uwzględnieniem §2 pkt 5 i 6,
  - c) poza drobnymi usługami i drobnym handlem dopuszczenie usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, usług służb miejskich, usług kultury, usług służby zdrowia i opieki społecznej, z uwzględnieniem lit. d,
  - d) na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej na terenie MN/UD dopuszczenie innych usług uzupełniających, poza usługami wymienionymi w lit. b, c, z zakazem usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 150m<sup>2</sup>, z uwzględnieniem lit. e,
  - e) na terenie 1MN/UD zakaz przedszkoli, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, hoteli, pensjonatów, szpitali,
  - f) dopuszczenie budowy na jednej działce budowlanej jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
  - g) dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych wolno stojących, w formie bliźniaczej lub zblokowanej,
  - h) dopuszczenie dojazdów, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - i) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - j) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - k) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - l) wysokość budynków:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,0 m,
    - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 6,0 m przy dachach stromych i do 5,0 m przy dachach płaskich,
  - m) wysokość budowli: do 10,0 m,

- n) liczbę kondygnacji nadziemnych:
- budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
  - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: 1,
- 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 z kalenicą,
- q) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 40°,
- r) pokrycie dachów spadowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
- s) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- t) dopuszczenie budowy budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 820,0 m<sup>2</sup> za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, 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 drogi publicznej – ulicy Kowanowskiej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

**§ 16.** 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 oraz budowę budynków garażowych,
  - b) dopuszczenie dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - d) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 12,0 m,
    - budynku garażowego: do 4,50 m, z zastrzeżeniem że dla garaży w zabudowie bliźniaczej lub zblokowanych nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości,
  - g) wysokość budowli: do 12,0 m,
  - h) liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - budynku mieszkalnego: do 3,
    - budynku garażowego: 1,
  - i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - j) geometrię dachów: dachy płaskie,



- k) dopuszczenie budowy budynków garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - l) dopuszczenie budowy budynków garażowych wolno stojących, w formie bliźniaczej lub zblokowanej;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z drogi publicznej – ulicy Kowanowskiej, znajdującej się poza granicami planu przez teren 5KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. b, pkt 5;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

**§ 17.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) budowę budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo -garażowych, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) zakaz usług handlu o powierzchni powyżej 2000,0m<sup>2</sup>,
  - c) dopuszczenie miejsc do parkowania, placów manewrowych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - e) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wysokość zabudowy, w tym budynków i budowli: do 9,0 m,
  - h) liczbę 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,
  - k) nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 40°,
  - l) pokrycie dachów spadowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) nie mniejszą niż 1200,0m<sup>2</sup> z uwzględnieniem lit. b,
  - b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji 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:
- a) ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi wewnętrznej oraz z drogi publicznej – ulicy Kowanowskiej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. c, pkt 4, 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

**§ 18.** Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U** ustala się:

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

- a) lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo - garażowych, namiotów magazynowych i składowych, namiotów usługowych, wiat, portierni, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) zakaz przedszkoli, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, hoteli, pensjonatów, szpitali,
  - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
  - d) dopuszczenie dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - na terenie 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: od 0 do 1,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
    - na terenie 5P/U, 6P/U: od 0 do 2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
  - f) powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - g) powierzchnię biologicznie czynną:
    - na terenie 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
    - na terenie 5P/U, 6P/U: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
  - h) wysokość budynków:
    - na terenie 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: do 9,0 m,
    - na terenie 5P/U, 6P/U: do 15,0 m,
  - i) wysokość budowli:
    - na terenie 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: do 12,0 m,
    - na terenie 5P/U, 6P/U: do 20,0 m,
  - j) liczbę kondygnacji nadziemnych:
    - na terenie 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: do 2,
    - na terenie 5P/U, 6P/U: do 3,
  - 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 35°,
  - n) na terenie 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U dopuszczenie budowy budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
  - o) na terenie 3P/U, 6P/U nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) na terenach 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U nie ustala się,
  - b) na terenach 5P/U, 6P/U nie mniejszą niż 3000,0 m<sup>2</sup> z uwzględnieniem lit. c,
  - c) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, 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 przylegającej do terenu drogi wewnętrznej oraz z drogi publicznej – ulicy Kowanowskiej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. c, pkt 4, 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

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

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, zieleni,
  - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej,
  - d) na terenie 1KDW utrzymuje się istniejący budynek gospodarczy - portiernię, z możliwością remontów i przebudowy bez zmiany gabarytów budynku,
  - e) na terenie 1KDW, 3KDW dopuszcza się miejsca parkingowe równoległe do pasa drogowego;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30 %**.

**§ 20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Paweł Drewicz**







**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Kowanowskiej i Betoniarskiej w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki.**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity – ze zmianami) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

**§ 1.** 1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2020r. do 04 lutego 2021 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 26 lutego 2021 r.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęły trzy uwagi.

3. Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga uwagi w następujący sposób:

1) Uwaga wniesiona w dniu 26.02.2020 r. przez osoby fizyczne. Uwaga dotyczy terenu 1MN/UD i 2MN/UD (w tym działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków 843, obręb Oborniki).

**Treść uwagi:** W paragrafie 15 dotyczącym terenów 1MN/UD i 2MN/UD wnioskodawcy proszą o możliwość budowy do 2 budynków wolno stojących mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno – usługowych w obrębie jednej działki (w projekcie jest jeden taki budynek)

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Dopuszczenie na terenach 1MN/UD, 2MN/UD możliwości budowy do 2 budynków wolno stojących mieszkalnych jednorodzinnych lub mieszkalno – usługowych w obrębie jednej działki, przyczyni się do dysharmonii istniejącego ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie drugiego rzędu zabudowy wzdłuż ulicy Kowanowskiej. Nastąpi zwiększenie intensywności zabudowy na pojedynczej działce a w następstwie pogorszenie warunków mieszkaniowych.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona.**

2) Uwaga wniesiona w dniu 26.02.2020 r. przez osoby fizyczne. Uwaga dotyczy terenu 1MN, 2MN, 1MN/UD, 2MN/UD (w tym działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków 843, obręb Oborniki).

**Treść uwagi:** W paragrafach 14 i 15 – dotyczących terenów 1MN, 2MN, 1MN/UD, 2MN/UD, wnioskodawcy proszą o zmianę zapisu dotyczącego maksymalnej wysokości budynku garażowego, gospodarczo-garażowego, gospodarczego z 5 m na 6 m.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została częściowo nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Uwaga uwzględniona w części. Dla budynku garażowego, gospodarczo-garażowego, gospodarczego, przy dachach stromych ustala się maksymalną wysokość budynku do 6,0 m, natomiast przy dachach płaskich do 5,0 m.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została częściowo nieuwzględniona.**

3) Uwaga wniesiona w dniu 26.02.2020 r. przez osoby fizyczne. Uwaga dotyczy terenu wszystkich terenów objętych miejscowym planem, dla których ustalono kolor pokrycia dachów (w tym działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków 843, obręb Oborniki).

**Treść uwagi:** Wnioskodawcy proszą o dopisanie we wszystkich paragrafach, w których mowa o kolorze pokrycia dachów spadowych o dopisanie koloru czarnego do wymienionych w projekcie.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Ustalenia projektu planu dopuszczają dachówkę lub materiał dachówkopodobny w odcieniu grafitowym. Zatem nie ma potrzeby wprowadzania dla dachów stromych koloru czarnego.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona.**

§ 2. 1. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia 2021 r. do 02 czerwca 2021 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 24 czerwca 2021 r..

2. W wyznaczonym ww. terminie nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu jest bezprzedmiotowe.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Kowanowskiej i Betoniarskiej w miejscowości Oborniki, 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. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity – ze zmianami) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

**§1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym 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 planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2) Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXV/455/21

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 25 sierpnia 2021 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## Uzasadnienie

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Obornikach nr VIII/130/19 z dnia 14 czerwca 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Kowanowskiej i Betoniarńskiej w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki, zwanego dalej „planem”.

2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity – ze zmianami), 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 21 czerwca 2019 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 21 czerwca 2019 r. do 22 lipca 2019 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Obornikach i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej.

4. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie złożono wniosków do projektu planu.

5. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr PLP.6722.8.2019 z dnia 24 czerwca 2019 r. 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.411.246.2019.AK.1 z dnia 24 lipca 2019 r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Obornikach pismo nr ON.NS-60-44/2019 z dnia 4 lipca 2019 r.

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 28 grudnia 2020r. do 04 lutego 2021 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 18 grudnia 2020 r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Obornikach i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 18 grudnia 2020 r. do 27 lutego 2021 r. Projekt planu udostępniony był na stronach internetowych: [www.oborniki.pl](http://www.oborniki.pl) oraz [www.bip.oborniki.pl](http://www.bip.oborniki.pl).

11. W dniu 23 grudnia 2020r. ukazało się ogłoszenie w gazecie „Tydzień Obornicki” oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Obornikach i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, dotyczące przedłużenia terminu zgłoszenia udziału w dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku (online) za pomocą platformy ZOOM. Obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 23 grudnia 2020 r. do 25 stycznia 2021 r.

12. W dniu 25 stycznia 2021 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

13. W wyznaczonym terminie po wyłożeniu – tj. do dnia 26 lutego 2021 r., wpłynęły trzy uwagi do projektu planu.

14. Po wprowadzeniu zmian do projekt planu, wynikających ze złożonych uwag, projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 26 kwietnia 2021 r. do 02 czerwca 2021 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 16 kwietnia 2021r. oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Obornikach i na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 16 kwietnia 2021 r. do 25 czerwca 2021r. Projekt planu

udostępniony był na stronach internetowych: [www.oborniki.pl](http://www.oborniki.pl). oraz [www.bip.oborniki.pl](http://www.bip.oborniki.pl).

15. W dniu 10 maja 2021r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

16. W wyznaczonym terminie po wyłożeniu – tj. do dnia 24 czerwca 2021 r., nie wpłynęły żadne uwagi do projektu planu.

17. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu, przedłożono Radzie Miejskiej w Obornikach, celem uchwalenia.

18. 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-§19 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-§19 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 uchwał, które na obszarze objętym planem 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) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§19 tekstu uchwały;

g) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-§19 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.

19. 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.

20. W projekcie planu uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

21. 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.

22. 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 stanowią kontynuację istniejącej zabudowy.

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

24. 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.

25. 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 r.