



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 1 marca 2023 r.

Poz. 2349

UCHWAŁA NR LXI/737/23 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 22 lutego 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 położonej w miejscowości Kowanowo, gmina Oborniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 położonej w miejscowości Kowanowo, 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 oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonej uchwałą nr LX/728/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 stycznia 2023 roku.

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 na terenie działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 położonej w miejscowości Kowanowo, 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, 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) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;

- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 6) **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 podziemnych i nadziemnych 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;
- 7) **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,
 - b) powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 9) **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;
- 10) **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej, magazynowej oraz składów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U**;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW**.

§ 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 budynków 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 oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie nasadzeń zieleni w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu.

§ 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 magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) 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 4;
- 4) dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem budowy elektrowni wiatrowych oraz dopuszczenie pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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;
- 10) 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 gruntu:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek gruntu za wyjątkiem działek gruntu pod infrastrukturę techniczną oraz drogową:
 - dla terenów 1U, 2U: nie mniejszą niż 5000 m²,
 - dla terenu 3U: nie mniejszą niż 3000 m²,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - b) minimalną szerokość frontu działki gruntu za wyjątkiem działek gruntu pod infrastrukturę techniczną oraz drogową;

- dla terenów 1U, 2U, 3U: nie mniejszą niż 20,0 m,
- dla pozostałych terenów nie ustala się,

c) kąt położenia granic działek gruntu w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

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

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ograniczeń dla sytuowania obiektów budowlanych oraz sadzenia roślinności wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz z pasem technologicznym, które przestaną obowiązywać po jej skablowaniu lub przeniesieniu w inne miejsce, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
- 4) zapewnienie dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) na terenach 1U, 2U, 3U 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) dla obiektów handlowych: nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla obiektów gastronomicznych: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) dla hoteli i pensjonatów: nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 10 łóżek,
 - d) dla pozostałych usług: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni budynku lub 10 zatrudnionych osób;
- 4) na terenach 1U, 2U, 3U 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;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) roboty budowlane w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną, 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 usługowej, magazynowej oraz składów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków usługowych, magazynów, składów, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo - garażowych, namiotów magazynowych i składowych, namiotów usługowych, wiat, portierni, z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) zakaz przedszkoli, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, hoteli, pensjonatów, szpitali,
 - c) zakaz usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - d) dopuszczenie dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy 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: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość budynków: do 12,0 m,
 - i) wysokość budowli: do 20,0 m,
 - j) liczbę kondygnacji nadziemnych: 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) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej,
 - o) na terenie 1U, 2U nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) na terenach 1U, 2U nie mniejszą niż 5000,0 m², z uwzględnieniem lit c,
 - b) na terenie 3U nie mniejszą niż 3000,0 m², z uwzględnieniem lit c,

- c) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg gminnych publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez teren drogi wewnętrznej 1KDW, 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 - 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

§ 15. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych,
 - b) dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień,
 - c) dopuszczenie budowy przepustów w celu budowy ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, dojść, dojazdów,
 - d) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, rowów melioracyjnych,
 - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg gminnych publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez teren drogi wewnętrznej 1KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

§ 16. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW** ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, zieleni,
 - b) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

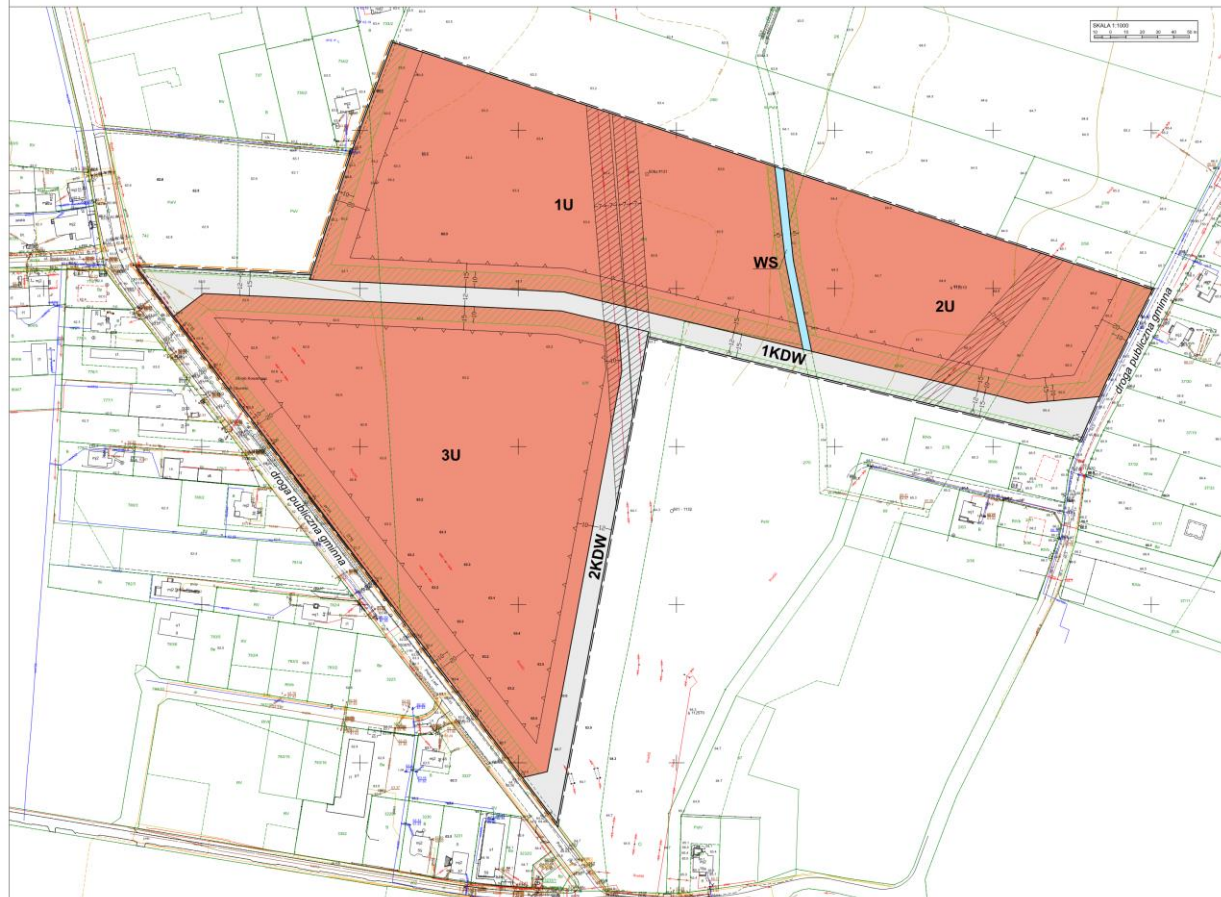
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Paweł Drewicz

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA TERENIE DZIAŁKI OZNACZONEJ
W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW NR 2/8 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI KOWANOWO, GMINA
OBORNIKI**

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr LXI/737/23
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 22 lutego 2023 r.



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI**

SKALA 1:10 000



- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 - TERENY OBJEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
 - WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE I POZOSTAŁE
 - WODY PŁYNĄCE I WODY STOJĄCE
 - STREFY OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
 - LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
 - GRANICA MIASTA
 - GRANICA MIEJSKIEGO RÓDZENIA ODSADNICZEGO

- OZNACZENIA
USTALENIA PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, MAGAZYNOWEJ ORAZ SKŁADÓW
 - WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
 - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
 - PAS ZIELENI IZOLACYJNEJ
 - PAS ZIELENI KRAJOBRAZOWEJ
- INFORMACJE:**
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
 - GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA OBORNIKI
 - WYMIAR

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/737/23
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 22 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 położonej w miejscowości Kowanowo, gmina Oborniki.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) 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 12 kwietnia 2022 r. do 16 maja 2022 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 06 czerwca 2022 r.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi od jednej osoby fizycznej.

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

- 1) Uwaga wniesiona w dniu 10 maja 2022 r. przez osobę fizyczną. Uwaga dotyczy terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem U (działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 obręb Kowanowo).

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi, aby teren zabudowy usługowej, oznaczonej symbolem „U” w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozszerzyć o możliwość przemysłu i magazynowania, oznaczonego symbolem „P/U”, tj. tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren części działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę usługową, oznaczony symbolem U, znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Polnej. Powyższy teren przeznaczono wyłącznie pod zabudowę usługową w celu uniknięcia konfliktów społecznych związanych z uciążliwością jaką generuje działalność produkcyjna, magazynowa czy składowa (zwiększony ruch samochodów ciężarowych, drgania, hałas). Ponadto na terenie U dopuszczono lokalizację przedszkoli, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, hoteli, pensjonatów, szpitali. Są to funkcje, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku. Wprowadzenie działalności produkcyjnej, magazynowej i składowej na terenie U przyczyni się do wzrostu uciążliwości, a w następstwie do tworzenia konfliktów sąsiedzkich. Przeznaczenie terenu U zgodne jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki. W ramach, oznaczonych na rysunku Studium terenów P (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów) dopuszcza się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową. Przeznaczenie terenów pod obiekty produkcyjne nie jest obligatoryjne.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona.

- 2) Uwaga wniesiona w dniu 10 maja 2022 r. przez osobę fizyczną. Uwaga dotyczy terenów zabudowy usługowej, magazynowej oraz składów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Um, 2Um - (działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 obręb Kowanowo).

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi, aby teren zabudowy usługowo magazynowej, oznaczonej symbolem „1Um” i „2Um” w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rozszerzyć o możliwość przemysłu, oznaczonego symbolem „P/U”, tj. teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej.

Uzasadnienie:

- wniosek o ustalenie planu zagospodarowania przestrzennego, złożony przeze mnie, jako pełnomocnika grupy 21 osób ujawnionych w księdze wieczystej PO1O/00040747/3 jako właścicieli działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 położonej w Kowanowie, opierał się całkowicie o wyznaczony kierunek zagospodarowania w studiu uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzonych uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/810/18 z dnia 6 lipca 2018 r., czyli pod zabudowę przemysłową, zgodnie z koncepcją i charakterem zabudowy. Nie wnioskowaliśmy o żadne zmiany odbiegające, zależało nam na spójności przeznaczenia gruntów na całym obszarze Kowanowo;
- w uchwalonym dla tego terenu studium na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 w całości przewiduje się „P” (jak w załączonym wyrysie do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki). Ma to odzwierciedlenie w uzasadnieniu do Uchwały Nr XXXIII/428/21 Rady Miejskiej w Obornikach, w której czytamy co następuje: „Planowane przeznaczenie terenu zgodnie z wyznaczonym kierunkiem w zmianie Studium, kontynuuje istniejącą w tej części gminy funkcję przemysłowo – usługową”;
- usługi przewidziane z frontu ul. Polnej, oznaczenie „U”, stanowi obszar aż 5 ha. Przyjmując, że na tym obszarze działki mogą być w obszarze nie mniejszym niż 3000 m² na działalność wyłącznie usługową, przy aktualnych cenach działek, właściwie wyklucza możliwości nabywcze dla drobnego usługodawcy. Dodatkowo bez możliwości magazynowania działki pod zakres usług są nieatrakcyjne i mało zbywalne;
- wzdłuż całej ul. Polnej, w bliskim sąsiedztwie budynków mieszkalnych jest obecnie prowadzonych wiele działalności gospodarczych, produkcyjno – magazynowych, bez protestów sąsiedzkich a działka oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 jest kontynuacją tego obszaru gminy. Zależy nam na możliwości prowadzenia podobnej działalności, oczywiście z uwzględnieniem małej uciążliwości, tj. zgodnej z Dz. U. poz. 1893 z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- w bezpośrednim sąsiedztwie działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 jest prężnie działająca i nadal rozbudowująca się o kolejne hale, fabryka kół rowerowych. Jest to potężny pracodawca dla mieszkańców naszej gminy, z czego bardzo się cieszymy, bo to zwiększa atrakcyjność naszej gminy, stąd chcielibyśmy prosić o stworzenie takiej możliwości również dla tej części obszaru, czyli dla działki nr 2/8;
- biorąc pod uwagę sugestie potrzeb rynku, które powinny mieć wpływ na tworzenie planu zagospodarowania przestrzennego, prosimy uwzględnić fakt, że mamy konkretne zapytania inwestorów w związku z bliskim sąsiedztwem węzła obwodnicy miasta, który ma powstać w niedalekiej przyszłości, o grunty szczególnie atrakcyjne pod logistykę, magazynowanie i produkcję. Działka 2/8 w Kowanowie stanowi właśnie taki obszar;
- wnioskując o plan zagospodarowania przestrzennego dla naszej działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8, zależało nam na kontynuacji założeń dla tego obszaru, który jako obrzeże miasta Oborniki, idealnie nadaje się na stworzenie wielu miejsc pracy oraz podwyższenie atrakcyjności gminy poprzez chociażby wprowadzenie nowego, dużego inwestora (np. logistyka z magazynami). Reasumując, bardzo dziękujemy za przychylenie się Pana Burmistrza i Rady Miejskiej w Obornikach do naszego wniosku o ustalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 położonej w Kowanowie i bardzo prosimy o przychylenie się do naszych uwag. Jesteśmy przekonani, że wnioskowana przez nas zmiana przyczyni się do zwiększenia atrakcyjności działki dla potencjalnych inwestorów, do rozwoju naszej gminy oraz będzie miała realne wpływy na budżet naszej gminy.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Teren części działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 obręb Kowanowo przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę usługową, magazynową oraz składy, oznaczony symbolami 1Um, 2Um, położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej wzdłuż drogi gminnej oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 24/2 oraz ulicy Owocowej i Kwiatowej. Przedmiotowy teren przeznaczono pod zabudowę usługową, magazynową oraz składy w celu uniknięcia konfliktów społecznych

związanych z uciążliwością jaką generuje działalność produkcyjna (zwiększony ruch samochodów ciężarowych, drgania, hałas). Na terenie 1Um i 2Um dopuszczono lokalizację magazynów i składów, zatem istnieje możliwość np. działalności logistycznej. Przeznaczenie terenu 1Um i 2Um zgodne jest z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki. W ramach, oznaczonych na rysunku Studium terenów P (tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów) dopuszcza się przeznaczenie pod zabudowę usługową. Przeznaczenie terenów pod obiekty produkcyjne nie jest obligatoryjne.

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 03 października 2022 r. do 02 listopada 2022 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 24 listopada 2022 r.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga.

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

- 1) Uwaga wniesiona w dniu 23 listopada 2022 r. przez Rolniczą Spółdzielnię Produkcyjną „AGROTECHNIK” w Kowanowie, Kowanowo 7, 64-600 Oborniki. Uwaga dotyczy terenów zabudowy usługowej, magazynowej oraz składów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, 3U, terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS oraz terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW (działka oznaczona w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 obręb Kowanowo).

Treść uwagi: Zarząd Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „AGROTECHNIK” w Kowanowie jako właściciel gruntów bezpośrednio przyległych do dz. 2/8 położonej w Kowanowie, tj. działek oznaczonych 2/70, 2/60, 2/58 o łącznej pow. 6,43 ha oraz jako właściciel gruntów położonych w bliskim sąsiedztwie tj. dz. nr 2/68, 2/54, 2/55, 2/56, 2/57, 2/69, 2/59, 2/46 o łącznej powierzchni 4,7175 ha jesteśmy przeciwni proponowanemu przez Burmistrza Gminy Oborniki zagospodarowania działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 pod funkcje usługowe bez możliwości budownictwa mieszkalnego, a tym samym rozwoju wsi Kowanowo. Stanowisko Członków Zarządu RSP a zarazem mieszkańców wsi Kowanowo jest znane Burmistrzowi, nasze stanowisko pozostaje niezmiennie w tej kwestii od wielu lat – tzn. Zarząd po zasięgnięciu opinii niezależnych od Gminy Oborniki urbanistów już w 2013 a następnie 2015 kierował swoje propozycje zagospodarowania działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 do Studium Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Oborniki, do dnia dzisiejszego nie otrzymaliśmy odpowiedzi co było przyczyną, że nie wzięto ich pod uwagę. W pismach tych proponowaliśmy by tereny te pozostawić pod dalszy rozwój wsi Kowanowo lokalizując tam budownictwo jednorodzinne z funkcją rzemiosła co jest logiczną kontynuacją tych funkcji z drugiej strony ulicy Polnej oraz istniejących już funkcji mieszkalnych sąsiadujących ulic: Owocowa, Kwiatowa oraz samej wsi Kowanowo. Temat zagospodarowania działki 2/8, którą uprawiamy jako RSP w Kowanowie od 1965 r. powraca po toczących się sprawach zasiedzenia dz. 2/8 wniesionych przez RSP do Sądu, całość sprawy została opisana w Interwencji Ubocznej po stronie pozwanej Skarbu Państwa, którą załączamy do pisma. Wielokrotnie pismami informowaliśmy Burmistrza Gminy Oborniki iż stan prawny nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 zapisany w księdze wieczystej nie jest zgodny z faktycznym stanem prawnym tej nieruchomości, jednak nasze argumenty z tym związane trafiały w próżnię. Zarząd RSP w Kowanowie ma nadzieję, że Rada Gminy została zapoznana z naszymi informacjami w tej kwestii przed podjęciem uchwały Nr XXXIII/428/21 z dnia 26 maja 2021 r., która została podjęta na wniosek wątpliwych właścicieli. Grunt na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 położonej w Kowanowie do dnia dzisiejszego jest użytkowany rolniczo przez naszą RSP, jesteśmy przekonani, że wprowadzenie planu zagospodarowania na tym obszarze jest potrzebne do szybkiego zbycia tej nieruchomości z pominięciem Ustawy o ochronie gruntów rolnych oraz procedurze z tym związanej. Wysoce zastanawiający jest fakt jaki interes ma w tym Rada Gminy pośpiesznie realizując swoją uchwałę, pomimo istniejących wad prawnych dotyczących nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8, obecnie trwa sprawa w Sądzie Rejonowym w Obornikach sygn. akt IC153/21, gdzie występuje Skarb Państwa jako Interwent Uboczny. Burmistrz Obornik wprowadzając w takim kształcie plan zagospodarowania przestrzennego naraża nie tylko nas bezpośrednio graniczących z tym obszarem na straty z tego tytułu, ale w głównej mierze Skarb Państwa.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga została odrzucona w całości. Zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonego uchwałą nr LIII/810/18 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 6 lipca 2018 roku, na terenie objętym projektem planu nie dopuszczono możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej. Zatem wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie objętym projektem planu naruszy art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) w zakresie zgodności ustaleń planu z ustaleniami studium. W Studium teren ten został przeznaczony pod lokalizację obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, z dopuszczeniem usług, obsługi komunikacji i transportu drogowego, parkingów, infrastruktury technicznej. Własność nieruchomości objętej niniejszym projektem planu nie ma wpływu na ustalenia zawarte w przedmiotowym projekcie planu.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/737/23
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 22 lutego 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 położonej w miejscowości Kowanowo, 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 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747) 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 LXI/737/23

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 22 lutego 2023 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę