



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 17 września 2024 r.

Poz. 7563

UCHWAŁA NR VI/54/24 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Łukowo, gmina Oborniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i 721) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

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

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Łukowo, 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 planie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, wiat;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew lub krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-UHD**;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RZM, 2RZM**;
- 4) tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1RNR, 2RNR, 3RNR**;
- 5) tereny drogi głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDG, 3KDG**;
- 6) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**;
- 7) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR**.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie budynków, wiat zgodnie z 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 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 5) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii, w tym innym nachyleniu połaci dachowych niż ustalonym w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 6) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub 1,5 m od działki budowlanej, z dopuszczeniem nadbudowy do wysokości 3,0 m i rozbudowy o łącznej długości budynku nie większej niż 6,5 m;
- 7) zagospodarowanie zieleni wolnych od utwardzenia powierzchni terenów;
- 8) oświetlenie terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-UHD, 2RZM, 1RNR, 3RNR, 2KR, 3KR, 1KDD, 1KDG, 2KDG, 3KDG położonych przy drodze wojewódzkiej nr 187, znajdującej się poza granicami planu, należy realizować w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska olśnienia u użytkowników drogi wojewódzkiej;
- 9) zakaz ogrodzeń pełnych betonowych oraz żelbetowych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren 1MNW-UHD zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - c) tereny 1RZM, 2RZM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
- 7) 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;
- 8) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1RZM, 2RZM, 1RNR, 2RNR, 3RNR, 2KDG, 3KDG, 2KR, 3KR uwzględnienie przy zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej granicy korytarza ekologicznego "Dolina Warty", zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 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: dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, zachowując następujące parametry nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogową:

- 1) powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW: nie mniejszą niż 1000,0 m²,
 - b) dla terenu 1MNW-UHD: nie mniejszą niż 1200,0 m²,
 - c) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-UHD: nie mniejszą niż 20,0 m,

b) dla pozostałych terenów nie ustala się;

3) 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) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działki budowlanej pasa ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV, do czasu jej skablowania, o szerokości w poziomie nie mniejszej niż 14,0 m po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii, z uwzględnieniem pkt 4;
- 3) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działki budowlanej pasa ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Bolechowo – Oborniki o szerokości w poziomie nie mniejszej niż 22,0 m po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii, z uwzględnieniem pkt 4;
- 4) w pasie ochrony funkcyjnej określonym w pkt 2, 3 obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,
 - b) zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych;
- 5) na terenie 1RNR nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z istniejącej sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia DN 100 odgałęzienie Oborniki wraz ze strefą kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 odgałęzienie Oborniki, wybudowanego w 1974 r., o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa wyznacza się zmniejszoną strefę kontrolowaną wynoszącą 30,0 m, po 15,0 m na stronę od osi gazociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; w przypadku lokalizowania obiektów budowlanych, drzew i krzewów względem istniejącej sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż w zmniejszonej strefie kontrolowanej określonej na rysunku planu, nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych z uwzględnieniem:
 - a) w strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
 - b) w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
 - c) skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wszelkie prace w strefie kontrolowanej mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na terenach 1MNW, 2MNW, 2KDG, 2KR, 1RNR nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od istniejącego cmentarza, zlokalizowanego poza granicami plan, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) na terenach 1RZM, 2RZM, 1RNR, 2RNR, 3RNR przestrzeganie przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków przechowywania nawozów naturalnych oraz dawek i terminów ich stosowania.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy drogi głównej 1KDG, 2KDG, 3KDG, drogi dojazdowej 1KDD, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym drogi głównej 1KDG, 2KDG, 3KDG, drogi dojazdowej 1KDD, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) szerokość drogi głównej 1KDG, 2KDG, 3KDG, drogi dojazdowej 1KDD, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach gospodarczo - garażowych oraz na powierzchni działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 5:
 - a) na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-UHD:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca do parkowania na 10 osób zatrudnionych, z uwzględnieniem turet trzeciej,
 - dla funkcji usług handlu nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni sprzedaży budynku,
 - b) na terenach 1RZM, 2RZM:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca do parkowania na 10 osób zatrudnionych, jednak nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 10 łóżek w agroturystyce;
- 5) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórkę w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;
- 2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zblizeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę, 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 odrębnymi;
- 13) dojazd i dostęp do infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce budowlanej, z uwzględnieniem lit. b:
 - jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu,
 - jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo – garażowego,
 - oraz jednej wiaty,
 - b) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej, z dopuszczeniem zachowania istniejących parametrów budynków lub z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie tak jak dla budynku mieszkalnego,
 - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. f,
 - f) powierzchnię wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie: do 50,0 m²,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do 9,50 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: do 5,50 m,
 - wiaty: do 4,0 m,
 - budowli: do 10,0 m,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, wiaty: 1,
 - j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub dachy czterospadowe z kalenicą o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
 - l) nachylenie połaci dachowych: 35° - 45°,
 - m) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka, w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 1000,0 m² z 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 w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez komunikację drogową wewnętrzną KR oraz dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. a, pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

§ 15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-UHD** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce budowlanej, z uwzględnieniem lit. b:
 - jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku mieszkalno - usługowego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu,
 - jednego budynku usługowego albo garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo – garażowego,
 - oraz jednej wiaty,
 - b) dopuszczenie wyłącznie usług handlu detalicznego,
 - c) zakaz handlu wielkopowierzchniowego,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. g,
 - g) powierzchnię wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie: do 50,0 m²,
 - h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - i) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,50 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: do 5,50 m,
 - wiaty: do 4,0 m,
 - budowli: do 10,0 m,
 - j) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, wiaty: 1,
 - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - l) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub dachy czterospadowe z kalenicą o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
 - m) nachylenie połaci dachowych: 35° - 45°,
 - n) pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka, w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 1200,0 m² z 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 w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. a, pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

§ 16. Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RZM, 2RZM** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynku mieszkalnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, inwentarskich, wiat w zabudowie zagrodowej,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 0,50 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego: do 9,50 m,
 - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, inwentarskiego: przy dachach płaskich do 5,50 m przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych do 6,50 m,
 - wiaty: do 5,50 m,
 - budowli: do 10,0 m, z dopuszczeniem budowli rolniczych do 15,0 m,
 - g) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, inwentarskiego: do 2,
 - wiaty: 1,
 - h) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub dachy czterospadowe z kalenicą o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dopuszcza się dachy płaskie,
 - j) nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem dachów płaskich: 35° - 45°,
 - k) pokrycie dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub blachodachówka, w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - l) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez komunikację drogową wewnętrzną KR oraz dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) do terenu 1RZM dopuszczenie dojazdu przez teren 3MNW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. b, pkt 5;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

§ 17. Dla terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RNR, 2RNR, 3RNR** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) tereny gruntów ornych oraz upraw,
 - b) zakaz lokalizacji budynków,
 - c) na terenach 2RNR, 3RNR dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaikę wraz z obiektami towarzyszącymi z dopuszczeniem remontów, przebudowy,

- d) na terenach 2RNR, 3RNR uwzględnienie granic strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
 - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) maksymalną wysokość budowli: do 10,0 m;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez komunikację drogową wewnętrzną KR oraz dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

§ 18. Dla terenów drogi głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDG, 3KDG** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) poszerzenie drogi głównej,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
 - d) wysokość budowli: do 12,0 m;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **0%**.

§ 19. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) poszerzenie drogi dojazdowej,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
 - d) wysokość budowli: do 12,0 m;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **0%**.

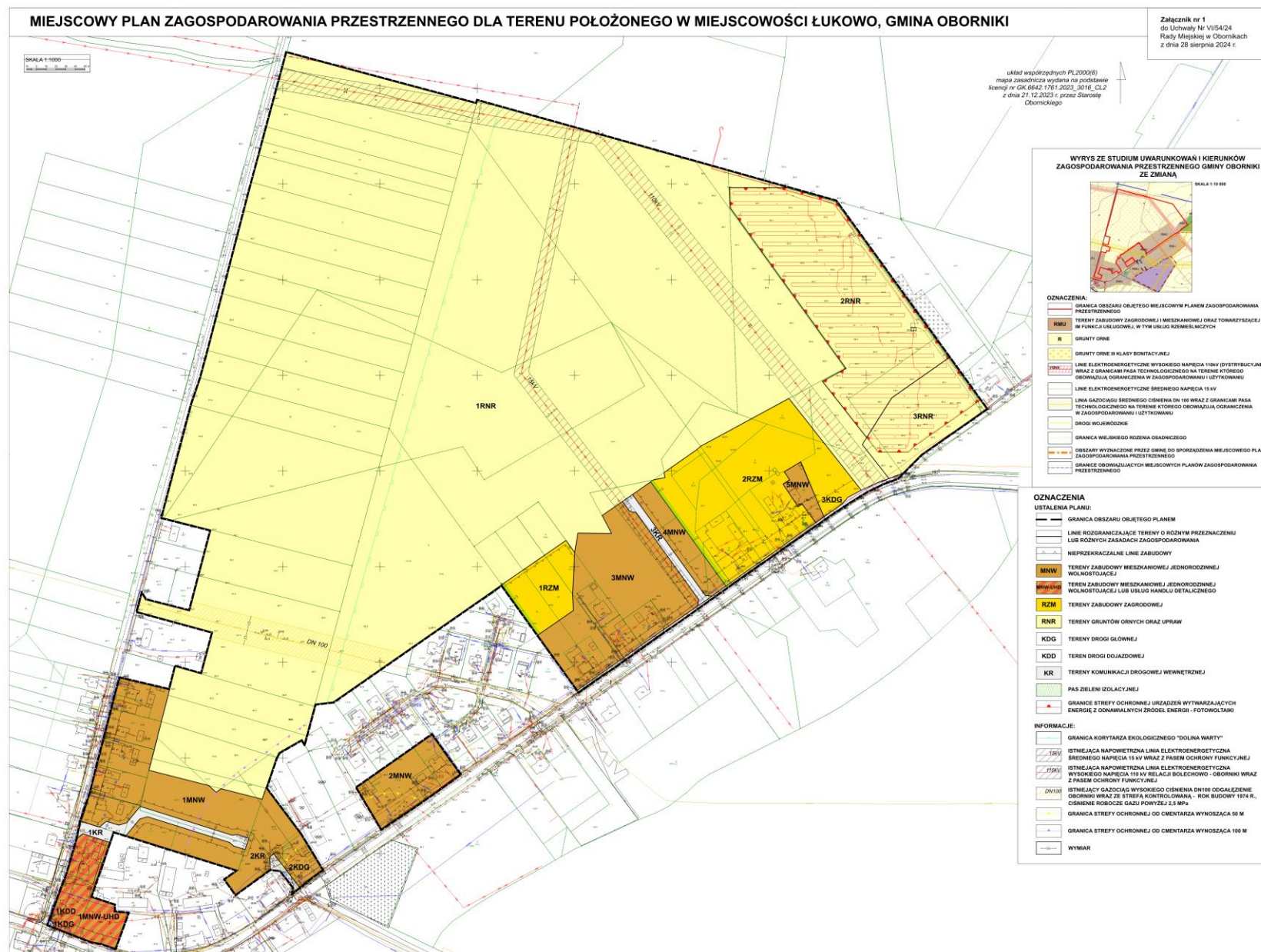
§ 20. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) lokalizację drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
 - d) wysokość budowli: do 12,0 m;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Paweł Drewicz



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/54/24

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Łukowo, gmina Oborniki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Konsultacje społeczne w sprawie projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyły się w dniach od 18 czerwca 2024 r. do 19 lipca 2024 r., w tym czasie został udostępniony projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, do którego można było wносить uwagi w dniach od 18 czerwca 2024 r. do 19 lipca 2024 r.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga.

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

1) Uwaga wniesiona w dniu 26 czerwca 2024 r. przez P4 Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością.

2) Uwaga dotyczy obszaru objętego planem.

Treść uwagi: Według osoby składającej uwagę wprowadzenie ograniczenia wysokości zabudowy dla budowli w każdej jednostce planistycznej stanowi naruszenie przepisu art. 46 ust. 1 ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnej. Zawnioskowano o zmianę projektu w ten sposób, że dla jednostki planistycznej 2RZM usuwa się ograniczenie wysokości zabudowy dla budowli, albo też o uzupełnienie projektu o dodatkowe postanowienie wskazujące, że przewidziane w mpzp ograniczenia wysokości zabudowy dla budowli nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Jednocześnie poinformowano, że uchwalenie planu miejscowego w aktualnie proponowanym brzmieniu skutkować będzie podjęciem przez Spółkę wszelkich możliwych działań zmierzających do jego unieważnienia, co w konsekwencji narazi Gminę na koszty związane z koniecznością ponowienia procedury planistycznej.

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Ustalenia projektu planu zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) wprowadzają parametry związane z maksymalną wysokością zabudowy na terenach objętych projektem planu. Zgodnie z art. 1 ust. 1 ww. ustawy Burmistrz Obornik przyjmuje ład przestrzenny za podstawę kształtowania polityki przestrzennej w granicach gminy Oborniki. Dopuszczenie w projekcie planu wyższych wysokości zabudowy naruszy ustalenia art. 1 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/54/24

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 28 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Łukowo, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) 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 VI/54/24

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 28 sierpnia 2024 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