



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 27 września 2017 r.

Poz. 6051

UCHWAŁA NR XLII/625/17 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 20 września 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Czarnkowskiej i Nad Wełną 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 2016r. poz. 446 tekst jednolity ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r., poz. 1073 tekst jednolity) Rada Miejska Oborniki uchwala, co następuje:

Rozdział I. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Czarnkowskiej i Nad Wełną w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki (Uchwała Rady Miasta w Obornikach Nr XIV/141/11 z dnia 24.10.2011 r.), zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar zlokalizowany w miejscowości Oborniki w rejonie ulic Czarnkowskiej i Nad Wełną, w granicach określonych na rysunku planu, o powierzchni około 2,0 ha.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – stanowiący część graficzną, zwaną rysunkiem planu, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Czarnkowskiej i Nad Wełną w miejscowości Oborniki, 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 zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu art. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej lub wewnętrznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego, bezpośredni lub poprzez służebność;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której należy sytuować co najmniej 60% długości elewacji frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, za wyjątkiem ocieplenia budynku, balkonów, ganków, wykuszy, gzymsów, okapów, dachów, schodów zewnętrznych, oraz części budynku, jednak nie więcej niż o 2m,

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą odległość, w jakiej mogą być sytuowane nowe obiekty kubaturowe od linii rozgraniczającej teren,
- 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie budynku, do powierzchni całkowitej działki budowlanej,
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo udział sum powierzchni wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej, mierzonych po zewnętrznym obrysie budynku w powierzchni całkowitej działki budowlanej,
- 7) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, w którym dopuszcza się przeznaczenie części powierzchni użytkowej budynku na cele usługowe typu: handel, usługi biurowe, fryzjersko – kosmetyczne, związane z ochroną zdrowia, oświatą, gastronomią,
- 8) **segmencie** – należy przez to rozumieć pojedynczy budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie szeregowej,
- 9) **stopniu ażurowości ogrodzenia** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni przezroczystej w obrębie ogrodzenia do powierzchni całkowitej ogrodzenia,
- 10) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności,
- 11) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element informacji turystycznej, przyrodniczej lub porządkowej,
- 12) **urządzeniu reklamowym** – należy przez to rozumieć nośnik informacji w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, nie będący szyldem lub tablicą informacyjną.

Rozdział II.

Przepisy szczegółowe

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o których mowa w § 8, oznaczone symbolami **1MN**, **2MN**, **3MN**,
- 2) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, o których mowa w § 9, oznaczone symbolami **1MN/U**, **2MN/U**,
- 3) Teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, o którym mowa w § 10, oznaczony symbolem **1KE**,
- 4) Teren komunikacji – teren drogi wewnętrznej, o którym mowa w § 11, oznaczony symbolem **1KDW**,
- 5) Teren komunikacji – teren parkingu, o którym mowa w § 12, oznaczony symbolem **1KP**.

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

- 1) Zakaz lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) wolno stojących urządzeń reklamowych,
 - c) ogrodzeń pełnych betonowych oraz żelbetowych,
 - d) ogrodzeń na terenach komunikacji, z wyjątkiem związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego,
- 2) Dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem nowych sieci napowietrznych,

- b) szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 1 m² na jednej nieruchomości wyłącznie na elewacji frontowej budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu, pod warunkiem zapewnienia swobodnego ruchu pieszych oraz zachowania odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi dla dróg publicznych, przy czym lokalizacja nie może powodować uciążliwości dla uczestnika ruchu drogowego, takich jak np.: utrudnienie czytelności informacji drogowskazowej, ograniczenie widoczności, lśnienie,
- c) tablic informacyjnych,
- d) ogrodzeń ażurowych o minimalnym stopniu ażurowości 70%, o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m, uzupełnionych pnączami, roślinnością,
- e) obiektów małej architektury,
- f) ścieżek pieszych i rowerowych,
- g) urządzeń reklamowych umieszczanych na elewacjach budynków mieszkalno – usługowych na wysokości kondygnacji parteru o całkowitej powierzchni nie większej niż 2 m².

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

- a) ochronę obszaru Natura 2000, wyznaczonego na rysunku planu,
- b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenów,
- c) nakaz zagospodarowania części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla lokalnego środowiska,
- d) nakaz odtworzenia ciągłości systemów melioracyjnych i drenarskich w przypadku ich przzerwania,
- e) nakaz usuwania nadmiaru mas ziemnych powstałych podczas prac budowlanych oraz składowania na wyznaczonym przez gminę terenie,
- f) w budynkach mieszkalnych dopuszczenie indywidualnych systemów grzewczych lub przyłączenie do sieci ciepłowniczej,
- g) stosowanie w indywidualnych systemach grzewczych paliw gazowych, płynnych lub stałych charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi lub wykorzystywanie alternatywnych źródeł energii ze wskazaniem odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- h) obowiązek gospodarowania odpadami stałymi zgodnie z obowiązującym systemem gospodarowania odpadami komunalnymi obowiązującym na terenie Gminy Oborniki;

2) w zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) na terenach MN i MN/U zagospodarowanie w granicach działki budowlanej, z dopuszczeniem odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej,
- b) na terenach komunikacji IKDW oraz IKP odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej lub zagospodarowanie w granicach terenu,
- c) w przypadku nawierzchni utwardzonych na terenach komunikacji IKDW oraz IKP dopuszczenie stosowania urządzeń podczyszczających wody opadowe i roztopowe,
- d) na terenie KE zagospodarowanie w granicach terenu;

3) ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

4) w zakresie kształtowania komfortu akustycznego ustala się:

- a) nakaz uzyskania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:
 - dla terenów MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dla terenów MN/U jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

- b) nakaz uzyskania wymaganych standardów akustycznych na granicach o zdefiniowanych wymaganiach akustycznych w środowisku,
- c) dopuszczenie stosowania rozwiązań przeciwhałasowych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się zachowanie wskazanego na rysunku planu budynku zespołu tartaczno, nr budynku 42, ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków, ze szczególnym zwróceniem uwagi na charakterystyczną bryłę budynku, rozwiązania architektoniczne, tradycyjny materiał oraz wystrój elewacji.

§ 7. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, z uwagi na niewystępowanie ich na obszarze planu, nie określa się ustaleń.

§ 8. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1MN, 2MN, 3MN**:

1) ustala się:

a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego w głębi działki,

b) lokalizację na działce budowlanej:

- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej albo jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej na terenie 1MN,
- jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego na terenie 2MN i 3MN,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż:

- 20% powierzchni na terenie 1MN,
- 35% powierzchni na terenie 2MN i 3MN,

d) wartość wskaźnika intensywności zabudowy:

- od 0,4 do 0,8 na terenie 1MN,
- od 0,2 do 0,6 na terenie 2MN oraz 3MN,

e) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:

- 40% powierzchni na terenie 1MN,
- 30% powierzchni na terenie 2MN oraz 3MN,

f) wysokość budynku mieszkalnego do 8,5m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym wysokość do gzymsu bądź attyki nie może wynosić więcej niż:

- 8,0m na terenie 1MN,
- 4,0m na terenie 2MN i 3MN,
- dopuszcza się podpiwniczenie budynków na terenie 1MN,

g) wysokość budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego nie większa niż 5,5m,

h) geometria dachów:

- na terenie 1MN dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 12°,
- na terenie 2MN oraz 3MN dachy dwu – lub wielospadowe o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy o kącie nachylenia połaci od 30 do 45°,

i) powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej:

- nie mniejszą niż 250m² na terenie 1MN, w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej,
- nie mniejszą niż 170m² na terenie 1MN, w przypadku lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej,

- nie mniejszą niż 500m² na terenie 2MN,
 - nie mniejszą niż 600m² na terenie 3MN,
 - j) powierzchnię budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo – garażowego nie większą niż 50m²,
 - k) obsługę komunikacyjną wyłącznie z terenu 1KDW,
 - l) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z §13 pkt 5) lit. a;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację na terenie 1MN zabudowy szeregowej złożonej z maksymalnie 5 segmentów,
 - b) lokalizację pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych na terenie 1MN,
 - c) budowy wolno stojących jednokondygnacyjnych budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo – garażowych na terenie 2MN i 3MN,
 - d) zachowanie istniejącej zabudowy o innych parametrach niż wskazane w planie.

§ 9. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenach oznaczonych symbolami **1MN/U, 2MN/U**:

- 1) ustala się:
- a) lokalizację budynków zgodnie z wyznaczonymi na rysunku liniami zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego w głębi działki,
 - b) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolno stojącego lub jednego budynku mieszkalno – usługowego,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej nie mniejszy niż:
 - 20% powierzchni na terenie 1MN/U,
 - 30% powierzchni na terenie 2MN/U,
 - d) wartość wskaźnika intensywności zabudowy:
 - od 0,5 do 1,0 na terenie 1MN/U,
 - od 0,4 do 0,8 powierzchni na terenie 2MN/U,
 - e) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż:
 - 50% powierzchni na terenie 1MN/U,
 - 40% powierzchni na terenie 2MN/U,
 - f) wysokość budynku do 9,5m i nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne, przy czym wysokość do gzymsu nie może wynosić więcej niż:
 - 4m w przypadku budynku mieszkalnego,
 - 4,5m w przypadku budynku mieszkalno – usługowego,
 - g) wysokość budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo – garażowego nie większa niż 5,5m,
 - h) dachy dwu – lub wielospadowe o połaciach zbiegających się symetrycznie w kalenicy o kącie nachylenia połaci od 30 do 45°,
 - i) obowiązek sytuowania budynków w taki sposób aby główne kalenice przebiegały równoległe do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - j) jednolitą geometrię i kąt nachylenia połaci dachowych dla budynków zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - k) powierzchnię nowych działek budowlanych, z wyłączeniem działek pod obiekty infrastruktury technicznej nie mniejszą niż 400m²,
 - l) powierzchnię budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo – garażowego nie większą niż 50m²,

- m) obsługę komunikacją wyłącznie z terenu 1KDW lub z terenu drogi wojewódzkiej nr 178, zlokalizowanej poza granicami terenu objętego planem, wyłącznie poprzez istniejące zjazdy,
- n) lokalizację miejsc postojowych zgodnie z §13 pkt 5) lit. a oraz lit. b ;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację pomieszczeń garażowych i gospodarczych jako wbudowane lub przybudowane do budynków mieszkalnych lub w formie wolno stojących budynków,
- b) lokalizację dojazdów i dojazdów do poszczególnych działek w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej,
- c) zachowanie istniejącej zabudowy o innych parametrach i funkcji niż wskazane w planie, jej przebudowę oraz modernizację.

§ 10. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1KE** ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy, modernizacji, rozbiórki,
- 2) w przypadku rozbiórki istniejącej stacji, lokalizację nowej stacji transformatorowej,
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,5,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10% powierzchni działki,
- 5) wysokość stacji nie większą niż 4m,
- 6) dowolną geometrię dachu.

§ 11. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1KDW** ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) lokalizację jezdni z maksymalnie dwoma pasami ruchu,
- 3) lokalizację chodnika po co najmniej jednej stronie ulicy,
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów pod warunkiem zapewnienia możliwości przejazdu i przejścia,
- 5) zastosowanie na skrzyżowaniach narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania na terenie oznaczonym symbolem **1KP** ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej,
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obowiązek zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, chodników w granicach obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
- 2) ustala się zakaz zabudowy kubaturowej,
- 3) dopuszcza się lokalizację nowych zjazdów wyłącznie z projektowanego w planie terenu 1KDW,
- 4) dopuszcza się lokalizację dodatkowych, innych niż ustalone planem, elementów układu komunikacyjnego,
- 5) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ustala się na działce budowlanej nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) na terenie 1MN, 2MN, 3MN, 1MN/U, 2MN/U: 2 stanowiska postojowe na lokal mieszkalny,
 - b) na terenie 1MN/U, 2MN/U: 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30m² powierzchni użytkowej przeznaczonej pod usługi,

- c) miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) dopuszcza się dla terenów zabudowy mieszkaniowej objętej niniejszym planem wyznaczenie miejsc postojowych na terenie IKP, pod warunkiem, że inwestor posiada do tego terenu tytuł prawny.

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

- 1) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym dla: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, ciepłowniczej,
- 2) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) lokalizację nowych sieci infrastruktury technicznej na terenie drogi wewnętrznej IKDW, na terenie parkingu IKP oraz w sytuacjach szczególnych po terenie działek,
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z kablowej sieci elektroenergetycznej,
- 5) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno – bytowe wyłącznie z sieci wodociągowej,
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 15. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, ustala się zachowanie granic i ochronę obszaru Natura 2000 Dolina Wełny PLH 300043.

§ 16. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń dotyczących scalania nieruchomości,
- 2) obowiązują do stosowania podziały nieruchomości wyznaczone przez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN, 3MN w sposób opisany w § 8 pkt 1 lit. i,
- 4) ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem 1MN/U, 2MN/U w sposób opisany w § 9 pkt 1 lit. k.

§ 17. Plan nie przewiduje szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział III. Przepisy końcowe

§ 18. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się **30 %** stawkę, stanowiącą podstawę określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej
(-) Paweł Drewicz

Mapa zasadnicza

Skala 1:1000

Województwo: wielkopolskie

Powiat: obornicki

Jednostka ewidencyjna: Miasto Oborniki

Obręb ewidencyjny: Miasto Oborniki

Arkusz: 26

Działka: 3357/3/5/9/10

STAROSTWO POWIATOWE W OBORNICACH
Wydział Geodezji i Inżynierii
Referat Powołany Obsługą Geodezyjną
Geodezyjny Kadrystyczny
64-600 Oborniki, ul. 1 Lutego 9a
tel. 61 29 73 100, fax 61 29 73 101

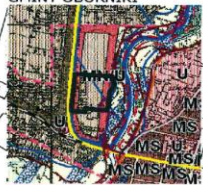
Mapa niniejsza nie może służyć do opracowania projektów technicznych ugodnianych przez ZUJ bez uprzedniego sprawdzenia jej aktualności przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.

Powładować się zgodność niniejszej mapy z danymi archiwalnymi geodezyjnymi i katastralnymi
STAROSTA OBORNICKI
MAPA ZASADNICZA
Działka: 3357/3/5/9/10
09 GRU 2015
Z upr. Starosty Powiatu Obornickiego
Geodezyjny i Katastralny
Przewodnik

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC
CZARNKOWSKIEJ I NAD WELNĄ W MIEJSCOWOŚCI OBORNIKI
GMINA OBORNIKI**

**ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLV.1.6251.17.
RADY MIEJSKIEJ W OBORNICACH
Z DNIA 20 września 2017 r.**

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO
GMINY OBORNIKI



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG

GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC
CZARNKOWSKIEJ I NAD WELNĄ W MIEJSCOWOŚCI OBORNIKI
GMINA OBORNIKI

SKALA: 1:1000

USTALENIA PLANU:

- MN** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U** TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUG
- KDW** TEREN KOMUNIKACJI - DROGA WEWNĘTRZNA
- KP** TEREN KOMUNIKACJI - PARKING
- KE** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ**
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY**
- NIEPRZEKACZALNA LINIA ZABUDOWY**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Obszar Natura 2000 Dolina Welny PLH 300043
- Budynki zespołu tartaczego ujęty w gminnej ewidencji zabytków

MAKRI PLANOWANIE PRZESTRZENNE
PROJEKTANT:
mgr Maria Wieczorek
Oborniki, wrzesień 2017 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLII/625/17
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 20 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Czarnkowskiej i Nad Wełną w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Obornikach, rozstrzyga co następuje:

1. I wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Czarnkowskiej i Nad Wełną w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki nastąpiło w terminie od 24 kwietnia 2017r. do 25 maja 2017r. Uwagi można było zgłaszać do dnia 09 czerwca 2017r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi:

1) Uwaga wniesiona w dniu 26.05.2017r. pismem z dnia 26.05.2017r. przez: TORINO INVEST Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 40/A04, 64 – 600 Oborniki.

Uwaga dotycząca terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi: wniosek o określenie odległości nieobowiązującej linii zabudowy obszaru 1MN od terenu oznaczonego KP – proponowana odległość 3m.

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: odległość od granicy regulują przepisy odrębne.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.

2) Uwaga wniesiona w dniu 26.05.2017r. pismem z dnia 26.05.2017r. przez: TORINO INVEST Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 40/A04, 64 – 600 Oborniki.

Uwaga dotycząca terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi: wniosek o zmianę brzmienia zapisu §13 pkt 5 na następujące: „dla terenów przeznaczonych pod zabudowę ustala się w obrębie planu miejscowego nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż:”

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: zapis proponowany przez inwestora nie gwarantuje zapewnienia właściwej obsługi parkingowej, miejsca winny być zapewnione w granicach działki budowlanej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.

3) Uwaga wniesiona w dniu 26.05.2017r. pismem z dnia 26.05.2017r. przez: TORINO INVEST Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 40/A04, 64 – 600 Oborniki.

Uwaga dotycząca terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi: wniosek o zmianę brzmienia zapisu §8 pkt 1 b) na następujące: „lokalizację na działce geodezyjnej:”

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: nie każda działka geodezyjna stanowi działkę budowlaną w myśl przepisów art.2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia planu odnoszą się do działki budowlanej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.

4) Uwaga wniesiona w dniu 26.05.2017r. pismem z dnia 26.05.2017r. przez: TORINO INVEST Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 40/A04, 64 – 600 Oborniki.

Uwaga dotycząca terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi: Wniosek o zmianę brzmienia zapisu §8 pkt 1 h) na następujące: „na terenie 1MN dachy płaskie o kącie nachylenia do 12 stopni”

Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

5) Uwaga wniesiona w dniu 26.05.2017r. pismem z dnia 26.05.2017r. przez: TORINO INVEST Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 40/A04, 64 – 600 Oborniki.

Uwaga dotycząca terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi: Wniosek o uwzględnienie w zapisie §13 pkt 5:

„a) na terenie 1MN: 2 stanowiska postojowe na budynek mieszkalny, lub

b) na terenie 1MN: 1 stanowisko postojowe na lokal mieszkalny”.

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: zapis proponowany przez inwestora nie gwarantuje zapewnienia właściwej obsługi parkingowej tak jak obecnie przyjęty zapis – 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.

6) Uwaga wniesiona w dniu 26.05.2017r. pismem z dnia 26.05.2017r. przez: TORINO INVEST Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 40/A04, 64 – 600 Oborniki.

Uwaga dotycząca terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi: Wniosek o uwzględnienie w zapisie §8 pkt 1d):

„d) wartość wskaźnika intensywności zabudowy

e) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie większą niż: 50% na terenie 1MN”

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: pozostawiono wartość wskaźnika oraz powierzchnię bez zmian, gdyż jest ona odpowiedzią na wnioski do planu.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.

7) Uwaga wniesiona w dniu 26.05.2017r. pismem z dnia 26.05.2017r. przez: TORINO INVEST Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 40/A04, 64 – 600 Oborniki.

Uwaga dotycząca terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi: Wniosek o dopuszczenie na terenach oznaczonych 1MN podpiwniczenia budynków.

Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

8) Uwaga wniesiona w dniu 26.05.2017r. pismem z dnia 26.05.2017r. przez: TORINO INVEST Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 40/A04, 64 – 600 Oborniki.

Uwaga dotycząca terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi: Wniosek o uwzględnienie w zapisie §18 stawki 10%.

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: stawkę % uchwala Rada Miejska. Zgodnie z art. 21 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, koszty sporządzenia planu miejscowego obciążają budżet gminy, stąd propozycja ustalenia stawki w wysokości 30%.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.

9) Uwagi wniesione w dniu 06.06.2017r. pismem z dnia 06.06.2017r. przez osobę fizyczną.

Uwagi do ww. projektu miejscowego planu, dotyczące terenu 1MN, 2MN, 3MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20, 3357/11, 3357/12, 1566/21, 1566/22, 1566/8, 1566/9, 1566/10, 1564/6, 1566/7).

Treść uwagi:

a) Wniosek o zmianę zapisu §8 pkt 1 f) w następującym zakresie: Wysokość budynku mieszkalnego do 8m, wysokość do gzymsu lub attyki nie może wynosić więcej niż 6,5m na terenie 1MN.

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: przychylono się do podobnego wniosku zawartego w uwadze mieszkańców ul. Nad Wełną, gdzie wys. maksymalna do kalenicy ma wynosić 8,5m. Natomiast uwaga w zakresie wysokości do gzymsu/attyki nie została uwzględniona, gdyż przy wysokości 6,5m niemożliwe będzie spełnienie ustaleń planu dopuszczających realizację 2 kondygnacji nadziemnych oraz podpiwniczenia.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.

Treść uwagi:

b) Wniosek o zmianę zapisu §8 pkt 1 i) w następującym zakresie: powierzchnię działki dla zabudowy szeregowej zwiększyć z 170m² do 200m².

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: z uwagi na specyfikę zabudowy szeregowej oraz przyjęte w planie wskaźniki, pozostawiono minimalną powierzchnię 170m².

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.

Treść uwagi:

c) Wniosek o zmianę zapisu §8 pkt 2 a) w następującym zakresie: lokalizację na terenie 1MN zabudowy szeregowej złożonej z nie więcej niż 3 segmentów.

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: przychylono się do innego wniosku zawartego w uwadze mieszkańców ul. Nad Wełną, gdzie maksymalna ilość segmentów ma wynosić 5.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.**10) Uwagi wniesione w dniu 09.06.2017r. pismem z dnia 08.06.2017r. przez osoby fizyczne.**

Uwagi dotyczące terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi:

a) W §8 pkt 1 – dla obszaru 1MN ograniczyć wysokość do kalenicy do 8,5m.

Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Treść uwagi:

b) W §8 pkt 1 – dla obszaru 1MN ograniczyć wysokość do gzymsu/attyki do 6,0m.

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: przy wysokości 6m do gzymsu lub attyki niemożliwe będzie spełnienie ustaleń planu dopuszczających realizację 2 kondygnacji nadziemnych oraz podpiwniczenia.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.

Treść uwagi:

c) W §8 pkt 2 a) – dla obszaru 1MN ograniczyć ilość segmentów w zabudowie szeregowej do nie więcej niż 5 – ciu segmentów.

Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Treść uwagi:

d) Pozostawić przypisanie miejsc parkingowych do działek budynków.

Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

2.II wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Czarnkowskiej i Nad Wełną w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki nastąpiło w terminie od 24 lipca 2017 r. do 23 sierpnia 2017 r. Uwagi można było zgłaszać do dnia 07 września 2017 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi:

1) Uwaga wniesiona w dniu 24.08.2017r. pismem z dnia 24.08.2017r. przez: TORINO INVEST Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 40/A04, 64 – 600 Oborniki.

Uwaga dotycząca terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi: Wniosek o określenie odległości nieobowiązującej linii zabudowy obszaru 1MN od terenu oznaczonego KP – na odległość 4m.

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: postanowiono o pozostawieniu wcześniej ustalonej linii zabudowy w odległości 5m od granicy działki z uwagi na istniejącą na terenie KE stację transformatorową olejową.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.**2) Uwaga wniesiona w dniu 24.08.2017r. pismem z dnia 24.08.2017r. przez: TORINO INVEST Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 40/A04, 64 – 600 Oborniki.**

Uwaga dotycząca terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi: Wniosek o uwzględnienie w treści §13 pkt 5a uchwały zapisu: „na terenie 1MN: 1,5 stanowiska postojowego na lokal mieszkalny”.

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: ustalenie minimum 2 miejsc postojowych na lokal mieszkalny gwarantuje zapewnienie właściwej obsługi parkingowej.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.

3) Uwaga wniesiona w dniu 24.08.2017r. pismem z dnia 24.08.2017r. przez: TORINO INVEST Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 40/A04, 64 – 600 Oborniki.

Uwaga dotycząca terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi: Wniosek o dodanie w §2 definicji określenia „segment”.

Uwaga została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

4) Uwaga wniesiona w dniu 24.08.2017r. pismem z dnia 24.08.2017r. przez: TORINO INVEST Sp. z o.o. ul. Wybudowanie 40/A04, 64 – 600 Oborniki.

Uwaga dotycząca terenu 1MN (oznaczenie nieruchomości: działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 3357/5, 3357/9, 3357/10, 1566/19, 1566/20).

Treść uwagi: Wniosek o zmianę brzmienia zapisu §8 pkt 2a) na następujący:

„lokalizację na terenie 1MN zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej złożonej z maksymalnie 6 budynków”.

Uwaga nie została uwzględniona przez Burmistrza Obornik.

Uzasadnienie: dopuszczenie zabudowy szeregowej złożonej z maksymalnie 5 segmentów jest odpowiedzią na uwagę złożoną przez mieszkańców ul. Nad Wełną w trakcie wcześniejszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: uwaga nieuwzględniona.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLII/625/17
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 20 września 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w rejonie ulic: Czarnkowskiej i Nad Welną w miejscowości Oborniki, gmina Obornik inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 1. Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) Rada Miejska w Obornikach, w oparciu o obowiązujące przepisy, rozstrzyga co następuje:

1) wskutek ustaleń planu nie zachodzi konieczność wykupu pod drogi publiczne – planowana droga 1DKW ma zostać drogą wewnętrzną, teren w granicach 1KDW w całości stanowi własność Gminy Oborniki,

2) plan generuje koszty związane z realizacją dróg w obrębie terenu 1KDW,

3) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych;

4) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych;

5) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i o ochronie środowiska;

6) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji może odbywać się 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) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień.