



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 3 lutego 2016 r.

Poz. 1062

UCHWAŁA NR XIX/286/16 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 27 stycznia 2016 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Chłopskiej 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 2015r., poz. 1515 tekst jednolity – ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 tekst jednolity – ze zm.) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§ 1.1. Po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonej uchwałą Nr XIV/141/11 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 24 października 2011 roku, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Chłopskiej w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) **załącznik nr 1** – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:500 i zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Chłopskiej 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 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny z dopuszczeniem usług na powierzchni nieprzekraczającej 50% powierzchni użytkowej budynku;
- 2) **budynku gospodarczo-garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;

- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku na co najmniej 60% długości elewacji;
- 6) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku, za wyjątkiem ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, tarasów, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) **szerokości frontowej działki** - należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi, dojazdu;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 10) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość budynku lub jego części służącą do określenia maksymalnego, pionowego wymiaru budynku, w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U**.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbioru, remontu i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi i obowiązującymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak okapy i gzymsy, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych jednak nie więcej niż o 1,5m;
- 4) przy lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, dopuszczenie definiowania obowiązującej linii zabudowy jak nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg przylegających do terenu, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem wyłącznie ażurowych o wysokości nie większej niż 1,60 m, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) zakaz budowy ogrodzeń betonowych od strony dróg przylegających do terenu, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem;
- 7) dopuszczenie niwelacji terenu do 0,5m bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego 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 za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania systemów grzewczych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnej wielkości emisji substancji do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej;

- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem teren oznaczony symbolem MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zagospodarowanie mas ziemnych powstałych podczas prowadzenia robót budowlanych na działce lub ich wywóz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków 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 przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania, w granicach działki budowlanej, na powierzchni działki lub w garażu, w liczbie:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy;
- 2) 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, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zaopatrzenia budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem §5 pkt 3);
- 6) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami energetycznymi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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 terenu nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego z usługami wbudowanymi w parterze budynku oraz jednego wolno stojącego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo-garażowego,
 - b) dopuszczenie obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - c) powierzchnię całkowitą zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej, lecz nie mniej niż 0% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,70,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: nie więcej niż 9,0m,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: nie wyżej niż 5,5 m,
 - g) liczba kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: 2,
 - wolno stojącego budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego: 1,
 - h) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - i) geometrię dachów: dachy płaskie,
 - j) nachylenie połaci dachowych: do 12;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki z uwzględnieniem pkt 3):
 - a) nie mniejszą niż 700,0m² z uwzględnieniem lit. b),
 - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek;
- 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 na dotychczasowych warunkach poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej ulicy Chłopskiej, przylegającej do terenu, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, z uwzględnieniem lit. b),
 - b) dopuszcza się nie więcej niż dwa zjazdy z drogi gminnej ulicy Chłopskiej, przylegającej do terenu, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem,
 - c) ustala się lokalizację miejsc do parkowania, z uwzględnieniem §11 pkt 1),2);
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej
(-) Paweł Drewicz

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIX/286/16

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 27 stycznia 2016 r.

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

§ 1. 1. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Chłopskiej w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki nastąpiło od 16 września 2015r. do 16 października 2015r., termin składania uwag wyznaczono do dnia 04 listopada 2015r..

2. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Chłopskiej w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki nastąpiło od 07 grudnia 2015r. do 07 stycznia 2016r., termin składania uwag wyznaczono do dnia 22 stycznia 2016r.

§ 2.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 tekst jednolity ze zm.) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

- 1) **Uwaga wniesiona przez: właściciela nieruchomości oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 1707 Panią Mirosławę Lisek** reprezentowaną przez pełnomocników adw. Roberta Ratajczaka i r. pr. Tomasza Mańkowskiego Ratajczak Mańkowski Adwokaci Radcowie Prawni.

Treść uwagi:

- a) Wskazano naruszenie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego poprzez naruszenie art. 17 ust. 6 lit a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie zwrócenie się do: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu w zakresie uzyskania opinii dotyczącej określenia możliwości lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na nieruchomości objętej mpzp, właściwego organu Państwowej Straży Pożarnej, w zakresie uzyskania opinii dotyczącej określenia możliwości lokalizacji przedsięwzięć w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększeniu lub dużym ryzyku wystąpienia awarii oraz nowych inwestycji na nieruchomości objętej mpzp, Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie uzyskania opinii dotyczącej lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz nowych inwestycji na nieruchomości objętej mpzp.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 tekst jednolity ze zm.). Zarzuty powinny dotyczyć treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, te zaś dotyczą procedury. Należy je uznać za bezpodstawne, bo: organ zwrócił się o opinie wskazanych organów/instytucji zgodnie z art. 17 ust. 6 lit a) wyżej cytowanej ustawy i uzyskał opinie do projektu miejscowego planu.

- b) wskazano naruszenie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego poprzez naruszenie art. 17 ust. 6 lit b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i sporządzenie projektu planu pozostającego w sprzeczności z treścią decyzji Burmistrza Obornik o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 6 marca 2015 r. w przedmiocie inwestycji polegającej na budowie mikro stacji paliw z jedynym dystrybutorem wielowężowym i LPG oraz dwoma stanowiskami ręcznej myjni samochodowej, kompresorem i odkurzaczem na działce nr 1707 w Obornikach;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Projekt planu został wykonany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 tekst jednolity ze zm.). Zarzuty powinny dotyczyć treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, te zaś dotyczą procedury. Należy je uznać za bezpodstawne, bo: art. 17 ust. 6 lit b) wyżej cytowanej ustawy dotyczy uzgodnienia projektu miejscowego planu z właściwymi organami i instytucjami wymienionymi organ zwrócił się o opinie wskazanych organów/instytucji wyżej cytowanej ustawy i uzyskał opinie do projektu miejscowego planu.

- c) wskazano naruszenie zasad sporządzania planu zagospodarowania przestrzennego poprzez naruszenie art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i faktyczne nie przedstawienie na etapie podejmowania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i analizy stopnia zgodności rozwiązań z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Oborniki;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy procedury, natomiast nie dotyczy treści projektu miejscowego planu, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199 tekst jednolity ze zm.) i orzecznictwem analizę zasadności przystąpienia do sporządzenia planu dokonuje się merytorycznie;

- d) wskazano naruszenie zasad sporządzania projektu planu i trybu sporządzania projektu planu art. 15 ust. 2 pkt. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poprzez określenie w planie zasad kształtowania zabudowy na nieruchomości z całkowitym pominięciem przez organ prawomocnej decyzji Burmistrza Obornik o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia z dnia 6 marca 2015 r. w przedmiocie inwestycji polegającej na budowie mikro stacji paliw z jedynym dystrybutorem wielowęzowym i LPG oraz dwoma stanowiskami ręcznej myjni samochodowej oraz decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Obornikach z dnia 6 maja 2011 r. w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie wiaty z przeznaczeniem na myjnię samochodową oraz nie uzasadnienie dla czego organ zawarł przedmiotowe zakazy w planie, w tym zakaz lokalizacji myjni samochodowej, oraz czym są one uwarunkowane;

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Przyjęta w planie funkcja terenu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonej uchwałą Nr XIV/141/11 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 24 października 2011 roku.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIX/286/16
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 27 stycznia 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego przy ulicy Chłopskiej w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy 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 2015r., poz. 199 tekst jednolity ze zm.) Rada Miejska w Obornikach, w oparciu o obowiązujące przepisy, rozstrzyga co następuje:

- 1) sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:
 - a) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energetycznej, gazociągowej, ciepłowniczej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych;
 - b) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz z przepisami odrębnymi.
- 2) finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym nie obciąży budżetu gminy Oborniki.