

**UCHWAŁA NR XIV/143/11
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**

z dnia 24 października 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek
o numerach ewidencyjnych 109/1, 109/2, 123/2, 195, 197, 198, 199, 202, 203, 205, 206, 53
położonych w miejscowości Stobnica, gmina Oborniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki, zatwierdzoną uchwałą XIV/141/11 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 24 października 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o numerach ewidencyjnych 109/1, 109/2, 123/2, 195, 197, 198, 199, 202, 203, 205, 206, 53 położonych w miejscowości Stobnica, gmina Oborniki, zwany dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:2000 i zatytułowany: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o numerach ewidencyjnych 109/1, 109/2, 123/2, 195, 197, 198, 199, 202, 203, 205, 206, 53 położonych w miejscowości Stobnica, 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 mieszkaniowo-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny jednorodzinny z dopuszczeniem lokali usługowych o powierzchni do 70% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie obiektów kubaturowych;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu, za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię

terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, przy czym powierzchnię zabudowy działki stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

- 5) **reklamie** – należy przez to rozumieć nośnik informacji wizualnej w jakiegokolwiek materialnej formie, w tym wolno stojące urządzenie reklamowe trwale związane z gruntem, nie będące szyldem, tablicą informacyjną lub znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 6) **szyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywania działalności;
- 7) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 9) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska przyrodniczego określonych w przepisach odrębnych;
- 10) **zieleni** – należy przez to rozumieć zieleń nieurządzoną, w tym drzewa, krzewy, byliny, rośliny okrywowe, trawy i zioła oraz zieleń urządzoną, w tym parki, ogrody.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy usługowej – usługi turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UT/MW, 2UT/MW, 3UT/MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U;
- 3) lasy, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL;
- 4) tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZLd, 2ZLd, 3ZLd, 4ZLd, 5ZLd, 6ZLd, 7ZLd, 8ZLd;
- 5) tereny zalesień, tereny wód powierzchniowych śródlądowych - stawy rybne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZLd/WS, 2ZLd/WS, 3ZLd/WS, 4ZLd/WS, 5ZLd/WS, 6ZLd/WS, 7ZLd/WS, 8ZLd/WS, 9ZLd/WS, 10ZLd/WS, 11ZLd/WS, 12ZLd/WS, 13ZLd/WS;
- 6) tereny zieleni, tereny zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z/ZLd, 2Z/ZLd;
- 7) tereny wód powierzchniowych śródlądowych - stawy rybne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS;
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych - Kanał Kończak, oznaczony na rysunku planu symbolem: 1WSp;
- 9) 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 i remontu zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z zastrzeżeniem pkt 3-5;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki i okapy jednak nie więcej niż o 1,5m;
- 4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku nie oznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na rysunku planu lokalizację budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych wyłącznie ażurowych, w których część ażurowa stanowi nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej ogrodzenia;
- 7) zakaz budowy od strony dróg publicznych ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- 8) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych o wysokości większej niż 2,0 m;
- 9) dopuszczenie lokalizacji reklam, szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
 - a) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
 - b) górne krawędzie reklam, szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ścianach budynków nie mogą sięgać powyżej linii wyznaczonej górną krawędzią okien każdej z kondygnacji budynku,
 - c) zakaz ustawiania reklam, szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób utrudniający czytelność informacji drogowskazowej;
- 10) dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego terenu.

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

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych lub urządzeń, których funkcjonowanie mogłoby spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska określonych przepisami odrębnymi poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na terenach lasów, zieleni nakaz ochrony i utrzymania krajobrazu złożonego ze zbiorowisk roślinnych zróżnicowanych pod względem budowy i funkcji ekologicznej oraz nakaz utrzymania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych;
- 3) na terenach zabudowy, komunikacji, infrastruktury technicznej zagospodarowanie zielenią fragmentów terenów wolnych od utwardzenia;
- 4) w zakresie ochrony gatunkowej roślin i grzybów nakaz stosowania się do przepisów odrębnych;
- 5) dopuszczenia zbiorników wodnych, w tym retencyjnych dla wód opadowych;
- 6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;

- 7) zakaz lokalizacji nowych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, za wyjątkiem:
- a) obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - b) ośrodków wypoczynkowych lub hoteli zlokalizowanych poza terenami mieszkaniowymi, terenami przemysłowymi, innymi terenami zabudowanymi i zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody,
 - c) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą objętą ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody,
 - d) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody,
 - e) dróg o nawierzchni twardej o całkowitej długości przedsięwzięcia powyżej 1 km, innych niż mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz obiektów mostowych w ciągu drogi o nawierzchni twardej,
 - f) budowli piętrzących wodę, innych niż mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - g) urządzeń lub zespołów urządzeń umożliwiających pobór wód podziemnych lub sztuczne systemy zasilania wód podziemnych innych niż mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko o zdolności poborowej nie mniejszej niż 10 m³ na godzinę,
 - h) urządzeń do przerzutu wody w celu zwiększania zasobów wodnych innych cieków naturalnych, kanałów, jezior oraz innych zbiorników wodnych, innych niż mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - i) sieci kanalizacyjnych o całkowitej długości przedsięwzięcia nie mniejszej niż 1 km, z wyłączeniem ich przebudowy metodą bezwykopową oraz przyłączy do budynków,
 - j) zmiany lasu lub nieużytku na użytek rolny lub wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu,
 - k) gospodarowania wodą w rolnictwie polegającego na melioracji na obszarach objętych formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody,
 - l) zalesienia nieużytków lub innych niż orne użytki rolne, znajdujących się na obszarach objętych formami ochrony przyrody lub w otulinach form ochrony przyrody,
- 8) nakaz stosowania do wytwarzania energii do celów grzewczych paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi spalanych w urządzeniach o wysokim stopniu sprawności,
- 9) zakaz zrzutu ścieków bytowych, przemysłowych i komunalnych do gruntu i do wód powierzchniowych;
- 10) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną;
- 11) w zakresie ochrony przed hałasem tereny oznaczone symbolem:

- a) MN/U zalicza się do terenów mieszkaniowo – usługowych,
 - b) UT/MW zalicza się do terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 12) nakaz segregacji odpadów w przystosowanych do tego celu pojemnikach usytuowanych w wyznaczonych miejscach na terenie posesji oraz ich zagospodarowanie, zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi,
- 13) wykorzystanie zbędnych mas ziemnych powstających w czasie realizacji inwestycji do nowego ukształtowania terenu w granicach własnej działki lub przetransportowanie w miejsce wskazane przez właściwe służby gminne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się:

- 1) ochronę obiektu zabytkowego objętego ścisłą ochroną konserwatorską, oznaczonego na rysunku planu, poprzez:
- a) zakaz zmiany kubatury budynku,
 - b) zakaz ocieplenia z zewnątrz,
 - c) zakaz wprowadzenia stolarki okiennej innej niż drewniana,
 - d) zakaz zmiany pokrycia dachowego na inne niż dachówka ceramiczna;
- 2) obowiązek przeprowadzenia rozpoznania archeologicznego przy pracach ziemnych przy obiekcie objętym ścisłą ochroną konserwatorską, oznaczonym na rysunku planu oraz w jego najbliższym otoczeniu.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się nakaz zapewnienia dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych – Kanału Kończak, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się ochronę obszaru Natura 2000 Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB 300015 "Puszcza Notecka", granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 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:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz zgłoszenia właściwym służbom wojskowym i cywilnym wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem pozwolenia na ich budowę.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDw, 2KDw lokalizację drogi wewnętrznej,
- 3) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w przypadku nie oznaczenia na rysunku planu ustala się szerokość dojazdów, dojść do budynków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - a) na terenach UT/MW, MN/U dla zabudowy usługowej nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100,0m² powierzchni użytkowej budynku, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) na terenach UT/MW dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - c) na terenach MN/U dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz usługowy,
- 6) na terenie 1KDw, 2KDw dopuszcza się podział zgodnie z potrzebami.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz zaopatrzenia budynków w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, z których ścieki będą systematycznie wywożone przez koncesjonowanego przewoźnika do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 6) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, za wyjątkiem siłowni wiatrowych;
- 8) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. Dla terenów zabudowy usługowej – usługi turystyki z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1UT/MW, 2UT/MW, 3UT/MW ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji poza obiektami wynikającym z przeznaczenia terenu budynków usługowych towarzyszących usługom turystyki, w tym gastronomii, handlu oraz budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, portierni,
 - b) dopuszczenie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, mostów, przystani dla łodzi,
 - c) dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, dróg pieszo-rowerowych i pieszych,
 - d) powierzchnię zabudowy:
 - na terenie 1UT/MW: nie więcej niż 80% powierzchni terenu,
 - na terenie 2UT/MW, 3UT/MW: nie więcej niż 50% powierzchni terenu,
 - e) powierzchnię terenu biologicznie czynnego:
 - na terenie 1UT/MW: nie mniej niż 10% powierzchni terenu,
 - na terenie 2UT/MW, 3UT/MW: nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
 - f) wysokość budynków:
 - na terenie 1UT/MW: nie wyżej niż 50,0m z dopuszczeniem dominant użytkowych o wysokości do 70,0m na powierzchni do 40% powierzchni zabudowy budynku,
 - na terenie 2UT/MW, 3UT/MW: nie wyżej niż 15,0m,
 - g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - h) geometrię dachów: wszelkie rodzaje dachów, z zastrzeżeniem §6,
 - i) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działki, bezpośrednio przy granicy działki lub na granicy działek;
- 2) w zakresie podziału na nieruchomości:
 - a) na terenie 1UT/MW dopuszczenie wydzielenia terenu zgodnie z liniami rozgraniczającymi lub o powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 1,0 ha z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) na terenie 2UT/MW, 3UT/MW dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 2000m² z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszczenie wydzielenia działek przeznaczonych do lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, pieszo-rowerowych, pieszych zgodnie z potrzebami, bez określania minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;

- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dojazd z dróg przylegających do terenu oraz znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia §6;
- 5) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić odrębne przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy.

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie lokalizacji budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, garażowo-gospodarczych, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, przystani dla łodzi, pomostów,
 - b) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 60% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 20% powierzchni terenu,
 - d) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10,0m,
 - e) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - f) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - g) nachylenie połaci dachowych: 30°-45°,
 - h) dopuszczenie lokalizacji zabudowy w odległości 1,5m od granicy działki, bezpośrednio przy granicy działki lub na granicy działek;
- 2) w zakresie podziału na nieruchomości: dopuszczenie podziału pod warunkiem zachowania powierzchni nowo wydzielanej działki nie mniejszej niż 1000m², dla terenu 3MN/U nie mniejszej niż 750m², za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-jezdných, pieszo-rowerowych, pieszych, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dojazd z dróg przylegających do terenu, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných, dróg leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Dla lasów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - b) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych, sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-jezdných zgodnie z przepisami odrębnymi, bez zmiany przeznaczenia terenu;

- 2) w zakresie podziału na nieruchomości: dopuszczenie podziału terenu zgodnie z potrzebami oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dojazd z dróg przylegających do terenu, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných lub dróg leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Dla terenów zalesień oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZLd, 2ZLd, 3ZLd, 4ZLd, 5ZLd, 6ZLd, 7ZLd, 8ZLd ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) stosowanie do zalesień rodzimych drzew i krzewów oraz stosowanie roślin okrywowych, charakterystycznych dla danego siedliska,
 - b) prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych, sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-jezdných zgodnie z przepisami odrębnymi, bez zmiany przeznaczenia terenu;
- 2) w zakresie podziału na nieruchomości: dopuszczenie podziału terenu zgodnie z potrzebami oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dojazd z dróg przylegających do terenu, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných lub dróg leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Dla terenów zalesień, terenów wód powierzchniowych śródlądowych - stawów rybnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZLd/WS, 2ZLd/WS, 3ZLd/WS, 4ZLd/WS, 5ZLd/WS, 6ZLd/WS, 7ZLd/WS, 8ZLd/WS, 9ZLd/WS, 10ZLd/WS, 11ZLd/WS, 12ZLd/WS, 13ZLd/WS ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie zalesień, z zastrzeżeniem lit. c,
 - b) dopuszczenie wód powierzchniowych śródlądowych – stawów rybnych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - c) na terenach zalesień:
 - stosowanie do zalesień rodzimych drzew i krzewów oraz stosowanie roślin okrywowych, charakterystycznych dla danego siedliska,
 - prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych, sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-jezdných zgodnie z przepisami odrębnymi, bez zmiany przeznaczenia terenu;
 - d) na terenach wód powierzchniowych śródlądowych – stawów rybnych:
 - dopuszczenie urządzeń wodnych, urządzeń hydrotechnicznych, i melioracji wodnej, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - dopuszczenie drzew i krzewów wzdłuż wód, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) w zakresie podziału na nieruchomości: dopuszczenie podziału terenu zgodnie z potrzebami oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dojazd z dróg przylegających do terenu, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych lub dróg leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. Dla terenów zieleni, terenów zalesień, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z/ZLd, 2Z/ZLd ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie zieleni, z zastrzeżeniem lit. d,
 - b) dopuszczenie zalesień, z zastrzeżeniem lit. e,
 - c) stosowanie rodzimych drzew i krzewów oraz stosowanie roślin okrywowych, charakterystycznych dla danego siedliska,
 - d) na terenach zieleni:
 - dopuszczenie lokalizacji ciągów pieszo-jezdnych, dróg pieszych i pieszo-rowerowych, obiektów małej architektury, niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - powierzchnia biologicznie czynna: nie mniej niż 60% powierzchni terenu,
 - e) na terenach zalesień:
 - prowadzenie gospodarki leśnej, zgodnie z planem urządzenia lasu,
 - dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych, sieci infrastruktury technicznej, ciągów pieszo-jezdnych zgodnie z przepisami odrębnymi, bez zmiany przeznaczenia terenu;
- 2) w zakresie podziału na nieruchomości: dopuszczenie podziału terenu zgodnie z potrzebami oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dojazd z dróg przylegających do terenu, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych lub dróg leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Dla terenów wód powierzchniowych śródlądowych - stawów rybnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie wód jako otwartych,
 - b) dopuszczenie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń hydrotechnicznych i melioracji wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w zakresie podziału na nieruchomości: dopuszczenie podziału terenu zgodnie z potrzebami oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dojazd z dróg przylegających do terenu, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren

istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych lub dróg leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych - Kanał Kończak, oznaczonego na rysunku planu symbolem I WSp ustala się:

- 1) w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) zachowanie wód jako otwartych,
 - b) dopuszczenie urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, urządzeń hydrotechnicznych i melioracji wodnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie podziału na nieruchomości: dopuszczenie podziału terenu zgodnie z potrzebami oraz przepisami odrębnymi;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji samochodowej: dojazd z dróg przylegających do terenu, znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, poprzez teren istniejących i projektowanych dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdnych lub dróg leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 23. Dopuszcza się zmianę gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne o powierzchni 2,69 ha zgodnie ze zgodą Marszałka Województwa Wielkopolskiego Nr DR.I.6110-20/10 z dnia 08.11.2010.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
Krzysztof Hetmański

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIV/143/11

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 24 października 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o numerach ewidencyjnych 109/1, 109/2, 123/2, 195, 197, 198, 199, 202, 203, 205, 206, 53 położonych w miejscowości Stobnica, gmina Oborniki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Nie wniesiono uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o numerach ewidencyjnych 109/1, 109/2, 123/2, 195, 197, 198, 199, 202, 203, 205, 206, 53 położonych w miejscowości Stobnica, gmina Oborniki.

§ 2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. planu jest bezprzedmiotowe.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

Krzysztof Helminiński
Krzysztof Helminiński

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIV/143/11

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 24 października 2011 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o numerach ewidencyjnych 109/1, 109/2, 123/2, 195, 197, 198, 199, 202, 203, 205, 206, 53 położonych w miejscowości Stobnica, 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 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.

2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie miejscowym, nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu Gminy Oborniki. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej odbywać się będzie poprzez inwestorów.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ**

[Podpis]
Krzysztof Helmański

Uzasadnienie

Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją podjętej w dniu 24 czerwca 2009r. na sesji Rady Miejskiej w Obornikach uchwały nr XLIII/353/09 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o numerach ewidencyjnych 109/1, 109/2, 123/2, 195, 197, 198, 199, 202, 203, 205, 206, 53 położonych w miejscowości Stobnica, gmina Oborniki.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), została przeprowadzona procedura sporządzania miejscowego planu, przewidziana w art. 17.

1. Stosownie do art. 17 pkt 1 ww. ustawy, ukazało się ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w gazecie „DZIEN” w dniu 24 lipca 2009r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 17 lipca 2009r. do 17 września 2009r., na tablicy ogłoszeń wsi Stobnica oraz na stronie internetowej www.oborniki.pl. W określonym terminie nie został złożony żaden wniosek dotyczący przedmiotowego terenu.

2. Stosownie do art. 17 pkt 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr UGG.7322-11/09 z dnia 16 lipca 2009r. o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

3. W terminie 21 dni zostały rozpatrzone wnioski, które wpłynęły do tut. Urzędu w sprawie przystąpienia do miejscowego planu.

4. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr RDOŚ-30-OO.III-7041-1814/09/am oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Obornikach pismo nr ON.NS-72-5/2010.

5. Zgodnie z art. 17 pkt 4 sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu.

6. Na podstawie art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano pozytywną opinię do przedstawionych, w projekcie miejscowego planu rozwiązań:

- od Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej,
- od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu,
- od Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej w Warszawie,

7. Na podstawie art. 17 pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Obornik zwrócił się o uzgodnienie do właściwych organów administracji.

8. Na podstawie art. 7 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2004r. Nr 121 poz. 1266 – ze zm.) Marszałek Województwa Wielkopolskiego Decyzją DR.I.6110-20/10 z dnia 08. 11. 2010r. wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne 2,69 ha gruntów leśnych.

9. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 05.09.2011r. do 05.10.2011r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. miejscowego planu, ukazało się w gazecie „TYDZIEŃ OBORNICKI” w dniu 26.08.2011r. oraz na stronie internetowej tut. Urzędu, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń we wsi Stobnica od 22.08.2011r. oraz na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 18.08.2011r. do 06.10.2010r.

10. Na dyskusję publiczną, wyznaczoną na dzień 28.09.2011r. nikt nie przybył.

11. W ustawowym terminie, tj. 14 dni po wyłożeniu, nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu.

Wobec dopełnienia przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedury, przedłożono Radzie Miejskiej w Obornikach projekt uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek o numerach ewidencyjnych 109/1, 109/2, 123/2, 195, 197, 198, 199, 202, 203, 205, 206, 53 położonych w miejscowości Stobnica, gmina Oborniki.

Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717) plan miejscowy sporządza się na mapach w skali 1:1000, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000.

Niniejszy plan miejscowy sporządzono na kopii z mapy zasadniczej w skali 1:2000, z uwagi na znaczną powierzchnię obszaru objętego planem miejscowym przekraczającą 54ha a także niewielki teren przeznaczony pod zabudowę, wynoszący około 6% powierzchni całego terenu objętego planem. Pozostała, niezabudowana część stanowią lasy, tereny wód powierzchniowych śródlądowych oraz tereny zieleni bez prawa zabudowy. Rysunek planu w skali 1:2000 jest czytelny i zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26.08.2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym uznaje się sporządzenie przedmiotowego planu w skali 1:2000 za uzasadnione.

Zgodnie z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 6 sierpnia 2010r. o zmianie ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 155 poz. 1043 z dnia 25 sierpnia 2010r./procedurę przeprowadzono na podstawie przepisów dotychczasowych.

Kierownik
Wydziału Urbanistki, Geodezji
i Gospodarki Nieruchomościami
Lidia Kizior-Pietrzak