



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

---

Poznań, dnia 19 grudnia 2018 r.

Poz. 10259

### UCHWAŁA NR II/30/18 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 10 grudnia 2018 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Pogodnej i ulicy Głównej w miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2018r. poz. 994 t.j. - ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 t.j.) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonego uchwałą nr LIII/810/18 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 6 lipca 2018 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Pogodnej i ulicy Głównej w miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki, zwany dalej „planem”.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załączniki nr 1, 2 – stanowiące część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowane w skali 1:500 i 1:1000 zatytułowane: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Pogodnej i ulicy Głównej w miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki”;
- 2) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 4 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszarów objętych planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) drobnej działalności handlowej lub drobnym handlu – należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu, realizacja którego stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto handlu obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150m<sup>2</sup>, przy czym nie jest drobną działalnością handlową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) drobnej działalności usługowej lub drobnej usłudze – należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług, realizacja których stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto usług obejmująca pomieszczenia

przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150m<sup>2</sup>, przy czym nie jest drobną działalnością usługową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i wiat;
- 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, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, balkonów, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) tablicy informacyjnej – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 9) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć nasadzenia gatunków drzew i krzewów, głównie zimozielonych w zwartych szpalerach.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/UD**;
- 3) teren zabudowy usług administracyjnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **UA**;
- 4) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
- 5) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3, 4;
- 3) dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontu budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, bez prawa rozbudowy i nadbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;
- 5) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 6) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;

- 7) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącej geometrii dachów;
- 8) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń od strony dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych przylegających do terenów 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 a elementy betonowe dopuszczone są jedynie do wysokości 0,3 m od poziomu terenu, z uwzględnieniem pkt 9;
- 9) zakaz budowy ogrodzeń betonowych od strony dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych przylegających do terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem;
- 10) zakaz tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, za wyjątkiem szyldów;
- 11) dopuszczenie lokalizacji szyldów, tablic informacyjnych w następujący sposób:
  - a) dopuszczenie wolno stojących szyldów, tablic informacyjnych o powierzchni płaszczyzny nie większej niż 1 m<sup>2</sup> i wysokości całkowitej nie większej niż 2,0m od poziomu terenu, z uwzględnieniem lit. e, f,
  - b) dopuszczenie szyldów, tablic informacyjnych montowanych na budynkach z uwzględnieniem lit. c,
  - c) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na budynkach nie mogą przewyższać całkowitej wysokości budynku,
  - d) górne krawędzie szyldów, tablic informacyjnych umieszczane na ogrodzeniach nie mogą przewyższać tych ogrodzeń,
  - e) zakaz ustawiania szyldów, tablic informacyjnych w miejscach i w sposób powodujący uciążliwości dla użytkownika dróg wewnętrznych oraz dróg publicznych przylegających do terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem w tym utrudnienie czytelności informacji drogowiskazowej, ograniczenie widoczności, olśnienie,
  - f) lokalizacja szyldów i tablic informacyjnych wymaga zachowania właściwych odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych przylegających do terenów znajdujących się poza granicami obszaru objętego planem, określonych w przepisach odrębnych;
- 12) dopuszczenie niwelacji terenu bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych na paliwa charakteryzujące się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii z uwzględnieniem pkt 3;
- 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:
  - a) tereny MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) teren MN/UD zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 8) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) 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, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

**§ 7.** W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

**§ 8.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem ochronę Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Puszcza Notecka PLB300015 granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów 1KDW, 1MN, 2MN, 2KDW, 4KDW oraz części terenów UA, 3KDW, 3MN zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronę obszaru korytarza ekologicznego "Puszcza Notecka - Puszcza Zielonka", poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi.

**§ 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 i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zachowanie ograniczeń wynikających z przebiegu sieci gazociągowej, w tym gazociągu średniego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m npt, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na ich budowę.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji znaków drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w obrębie działki budowlanej, w tym w garażach w liczbie:
  - a) na terenach MN, MN/UD:
    - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
    - dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej,
  - b) na terenie UA nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100,0m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej;
- 5) nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;
- 2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi; do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) z powierzchni nieutwardzonych do gruntu w miejscu ich powstawania, w granicy własnej nieruchomości, w sposób zapewniający ochronę wód podziemnych, powierzchniowych oraz gleb przed zanieczyszczeniem, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z terenów utwardzonych, do sieci kanalizacji deszczowej lub sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem lit. c,
  - c) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej lub sanitarnej dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, z uwzględnieniem §5 pkt 3;
- 7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 10) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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 terenów ustalenia §4 pkt 10, 11 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 t.j.).

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

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) budowę na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat,
  - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,35 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. e,
  - d) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej, lecz nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. e,
  - e) powierzchnia zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat nie może przekraczać 80m<sup>2</sup> na działce budowlanej,
  - f) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

- g) wysokość zabudowy:
- budynku mieszkalnego: do 9,50m,
  - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 6,5 m,
- h) liczba kondygnacji nadziemnych:
- budynku mieszkalnego: do 2,
  - budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: 1,
- i) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
- k) nachylenie połaci dachowych: 30° – 40°,
- l) kolor pokrycia dachów w odcieniu: czerwonym, brązowym lub grafitowym,
- m) dopuszczenie budowy budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
- n) dopuszczenie przebudowy, remontu, odbudowy, istniejących budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat zlokalizowanych w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) nie mniejszą niż 800,0m<sup>2</sup> 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, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) do terenu 1MN ustala się dostęp z drogi 2KDW oraz z ulicy Nowej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) do terenu 2MN ustala się dostęp z drogi 2KDW, 3KDW, 4KDW oraz z ulicy Nowej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) do terenu 3MN ustala się dostęp z drogi 3KDW, 4KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - d) do terenu 4MN ustala się dostęp z drogi 5KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, lit. a, pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 15.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/UD** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) budowę na jednej działce jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego budynku usługowego oraz budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat z uwzględnieniem lit b, c,
  - b) dopuszczenie drobnych usług i drobnego handlu, z uwzględnieniem §2 pkt 2 i 3,
  - c) poza drobnymi usługami i drobnym handlem dopuszczenie usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, usług służb miejskich, usług kultury, usług służby zdrowia i opieki społecznej,

- d) na terenie nie większym niż 30% powierzchni terenu MN/UD dopuszczenie innych usług uzupełniających, poza usługami wymienionymi w lit. b, c, z zakazem usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 150m<sup>2</sup>,
  - e) dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontu, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej, z zachowaniem istniejących parametrów budynków lub z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy i parametrów ustalonych w niniejszym paragrafie tak jak dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych,
  - f) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - g) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,40 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. i,
  - h) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, lecz nie mniej niż 5% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. i,
  - i) powierzchnia zabudowy budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat nie może przekraczać 80m<sup>2</sup> na działce budowlanej,
  - j) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
  - k) wysokość zabudowy:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: do 9,50m,
    - budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: do 6,5 m,
  - l) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: do 2,
    - budynku usługowego, garażowego, gospodarczego, gospodarczo-garażowego, wiaty: 1,
  - m) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
  - n) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
  - o) nachylenie połaci dachowych: 30° – 40°,
  - p) kolor pokrycia dachów w odcieniu: czerwonym, brązowym lub grafitowym,
  - q) dopuszczenie budowy budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) nie mniejszą niż 800,0m<sup>2</sup> 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, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) ustala się dostęp przez teren drogi 5KDW z drogi publicznej – ulicy Ogrodowej, znajdującej się poza granicami planu oraz dopuszcza się korzystanie z istniejącego zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 178 znajdującej się poza granicami planu do działki budowlanej nr ewid. 48/19 na dotychczasowych zasadach, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, lit. a, pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 16.** Dla terenu zabudowy usług administracyjnych oznaczonego na rysunku planu symbolem UA ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
    - a) budowę budynków usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, służb miejskich, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo-garażowych, wiat, kotłowni, z uwzględnieniem lit. b - c,
    - b) poza usługami administracyjnymi dopuszczenie drobnych usług i drobnego handlu usług biurowych, socjalnych, usług służb miejskich, usług kultury, usług służby zdrowia i opieki społecznej,
    - c) na terenie nie większym niż 30% powierzchni terenu UA dopuszczenie innych usług uzupełniających, poza usługami wymienionymi w lit. b, z zakazem usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 150m<sup>2</sup>,
    - d) dopuszczenie urządzeń i obiektów sportu i rekreacji, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,40 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
    - f) powierzchnię zabudowy: nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1% powierzchni działki budowlanej,
    - g) powierzchnię terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
    - h) wysokość zabudowy: do 9,50m,
    - i) liczba kondygnacji nadziemnych: do 2,
    - j) dopuszczenie lokalizacji jednej kondygnacji podziemnej, z uwzględnieniem warunków gruntowo - wodnych,
    - k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
    - l) nachylenie połaci dachowych: do 40°,
    - m) kolor pokrycia dachów za wyjątkiem dachów płaskich w odcieniu: czerwonym, brązowym lub grafitowym,
    - n) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i chodnika;
  - 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
    - a) nie mniejszą niż 1000,0m<sup>2</sup> z uwzględnieniem lit. b,
    - b) za wyjątkiem działek przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, 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, zgodnie z przepisami odrębnymi:
    - a) ustala się dostęp z drogi IKDW oraz z drogi powiatowej ulicy Głównej przylegającej do terenu znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, lit. b, pkt 5;
  - 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.
- § 17. Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie stawu jako wody otwartej,
  - b) dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, przejść, mostków,
  - c) zakaz budowy budynków;

- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z drogi 5KDW oraz przez istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej nr 178 znajdującej się poza granicami planu, poprzez teren MN/UD zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 18.** Dla terenu dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie chodników, dróg pieszo – rowerowych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§ 19.** Na obszarze objętym planem, zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego, znak DR-I.7151.72.2017 z dnia 26 marca 2018r. wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni 0,1814 ha.

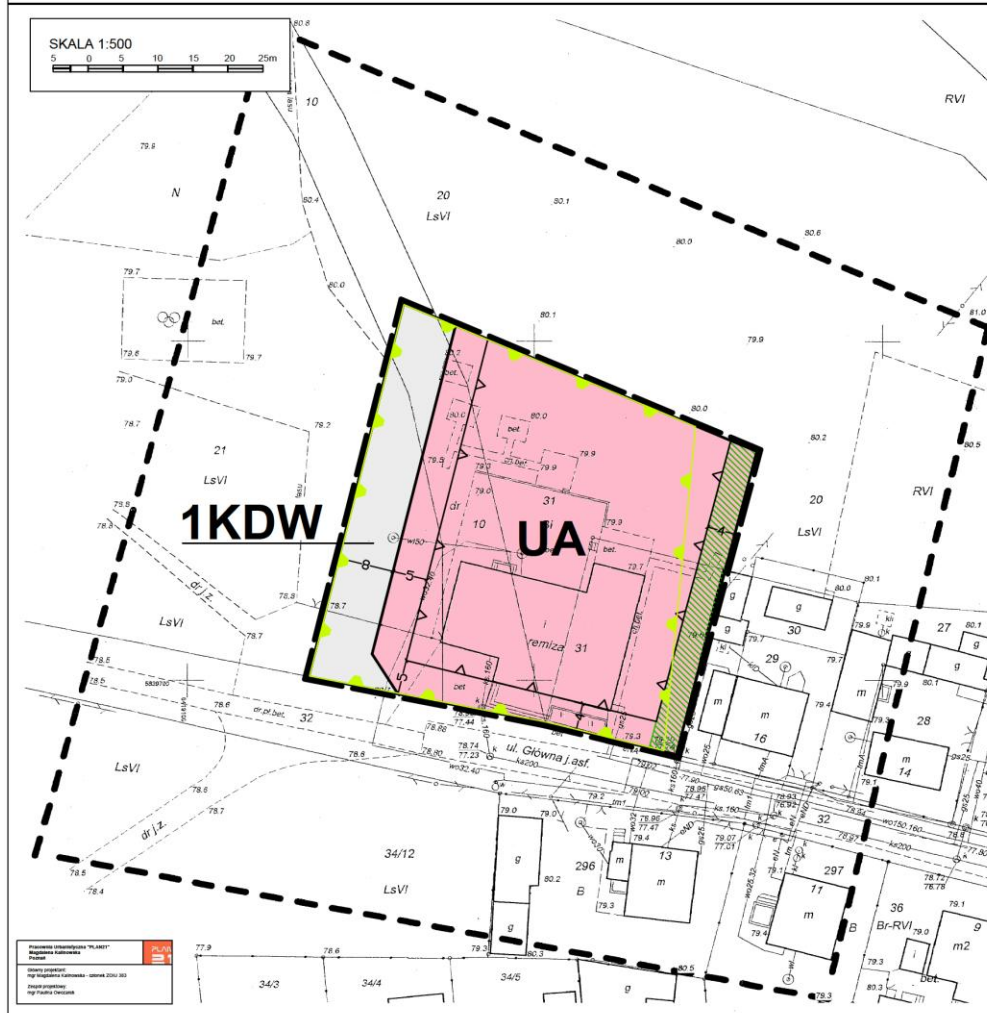
**§ 20.** Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia Uchwały Nr XIX/157/99 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 grudnia 1999r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego w Dąbrówce Leśnej, gm. Oborniki w rejonie ulic Ogrodowej i Nowej (Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 11, poz.121 z dnia 25 lutego 2000r.).

**§ 21.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej  
(-) Paweł Drewicz

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH PRZY ULICY POGODNEJ I ULICY GŁÓWNEJ W MIEJSCOWOŚCI DĄBRÓWKA LEŚNA, GMINA OBORNIKI



MAPA DO CELÓW PROJEKTOWYCH	
Oznaczenie kancelaryjne zgłoszenia pracy geodezyjnej	GK. 6640.657.2016
Miejscowość	Oborniki
Jednostka ewidencyjna	identyfikator Nazwa Oborniki
Obręb ewidencyjny	identyfikator nazwa Dąbrówka Leśna
Skala mapy	1 : 500
Nazwa układu współrzędnych	prostopadłych płaskich wysokości Kronstadt
Oznaczenie granic obszaru, który był przedmiotem aktualizacji	Kolor czarny
Oznaczenie i informacje o służebnościach gruntowych mających wpływ na zagospodarowanie gruntów, zlokalizowanych w granicach projektowanej inwestycji	Nie ustalano
Oznaczenie i symbol konturu użytku gruntowego, który nie jest uwzględniony w bazie danych ewidencji gruntów i budynków	

<p>USŁUGI GEODEZYJNO-KARTOGRAFICZNE mgr inż. Szymon Walczak os. Szafarska 88W/18 79-402 Pomieć 514-44-44-44</p>	<p>mgr inż. Leszek Walczak geodeta uprawniony nr uprawnień 10291 Walczak 27.06.2016</p>
<p>Nazwa / imię i nazwisko wykonawcy oraz data i podpis osoby reprezentującej wykonawcę</p>	
<p>Imię, nazwisko, nr uprawnień oraz data podpisu geodety uprawnionego który opracował mapę</p>	

Poświadczam, że niniejszy dokument został opracowany w wyniku prac geodezyjnych i kartograficznych, których rezultaty zawiera operat techniczny wpisany do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

**STAROSTA OBORNICKI**  
P. 3016 - 2016. 856  
(identyfikator ewidencyjny materiału zasobu - operatu technicznego)  
01.07.2016  
(Data wpisania do ewidencji materiałów państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego)

Krzysztof Nonszak

Urząd Miejski w Obornikach  
Referat Obsługi Interesanta

Wpł.dn. 01-07-2015  
L.dz. \_\_\_\_\_ Zaf. \_\_\_\_\_  
Podpis \_\_\_\_\_



Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr II/30/18  
Rady Miejskiej w Obornikach  
z dnia 10 grudnia 2018r.  
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia \_\_\_\_\_ poz. \_\_\_\_\_

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OBORNIKI**  
skala 1:10 000

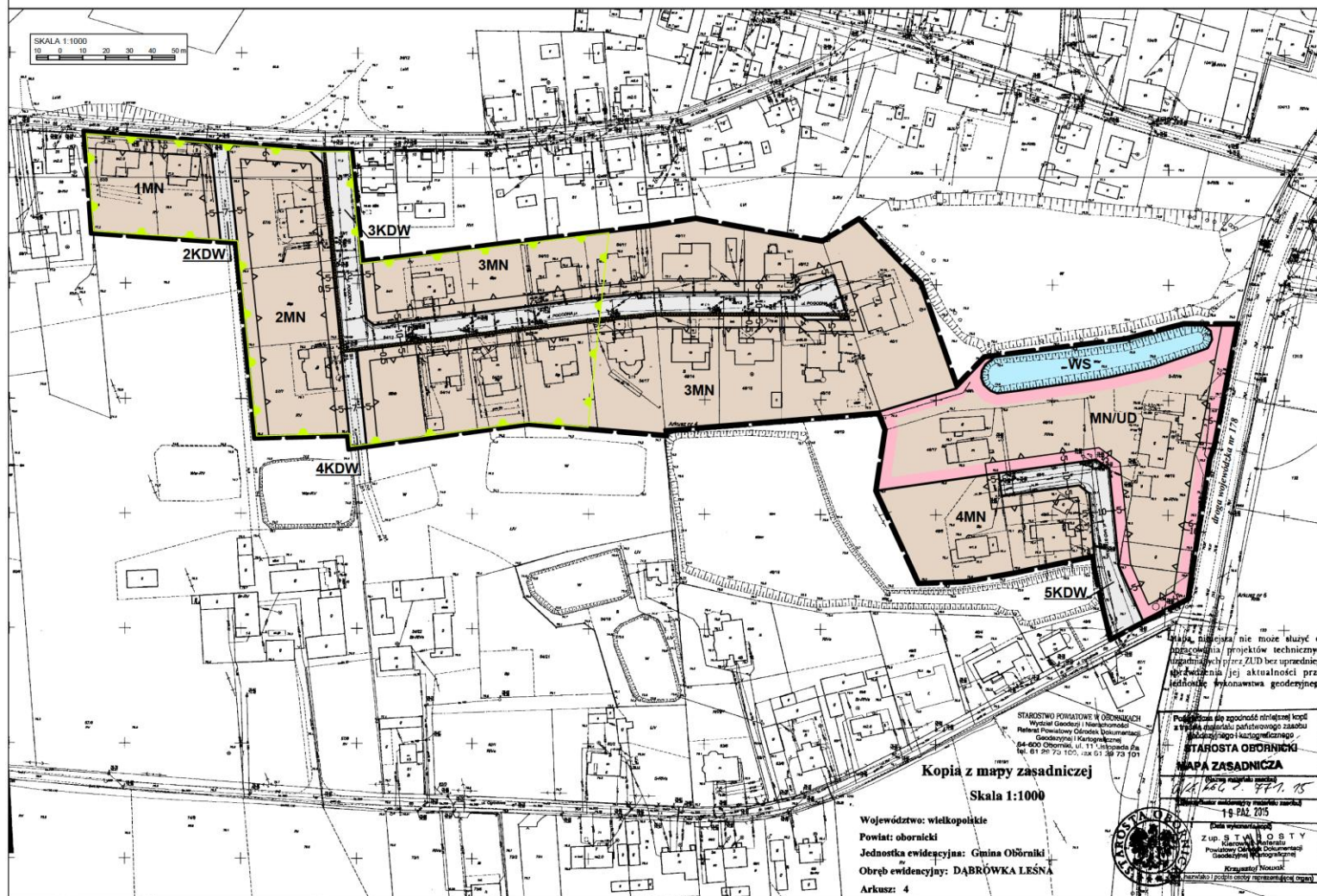


- OZNACZENIA:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ TOWARZYSZĄCEJ JEJ FUNKCJI USŁUGOWEJ
  - GRANICA WIEJSKIEGO RDZENIA OSADNICZEGO
  - OBSZARY WYZNACZONE PRZEZ GMINĘ DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- OZNACZENIA**
- USTALENIA PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKROCALNE LINIE ZABUDOWY
  - TEREN ZABUDOWY USŁUG ADMINISTRACYJNYCH
  - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - PAS ZIELONI IZOLACYJNEJ
  - LINIE WYMIAROWE
- INFORMACJE:**
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW PLB300015 PUSZCZA NOTECKA
  - GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W KORYTARZU EKOLOGICZNYM "PUSZCZA NOTECKA- PUSZCZA ZIELONKA"

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻYCH PRZY ULICY POGODNEJ I ULICY GŁÓWNEJ W MIEJSCOWOŚCI DĄBRÓWKA LEŚNA, GMINA OBORNIKI**

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr II/30/18  
Rady Miejskiej w Obornikach  
z dnia 10 grudnia 2018r.  
ogłoszonej w Dz. Urz. Woj. Wlkp. z dnia ... poz. ...



- OZNACZENIA**
- USTALENIA PLANU:**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
  - MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
  - MN/UD TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM DROBNYCH USŁUG I DROBNEGO HANDLU
  - WS TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
  - KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
  - |— LINIE WYMAROWE

- INFORMACJE:**
- OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W GRANICACH OBSZARU SPECJALNEJ OCHRONY PTAKÓW PLB300015 PUSZCZA NOTECKA
  - GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 63 PE WRAZ ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
  - GRANICA OBSZARU POŁOŻONEGO W KORYTARZU EKOLOGICZNYM "PUSZCZA NOTECKA-PUSZCZA ZIELONKA"

Kopia z mapy zasadniczej  
Skala 1:1000

Województwo: wielkopolskie  
Powiat: obornicki  
Jednostka ewidencyjna: Gmina Oborniki  
Obręb ewidencyjny: DĄBRÓWKA LEŚNA  
Arkusze: 4

STAROSTWO POWIATOWE W OBORNIKACH  
Wydział Geodezji i Inżynierii  
Biuro Powiatowego Głównego Urzędu  
Geodezyjnego i Kartograficznego  
64-600 Oborniki, ul. 11 Lutego 200  
tel. 81 26 73 105, fax 81 26 73 101

Przebieg linii zgodność niniejszej kopii z projektem projektów technicznych zgodnych z projektem ZUD bez uprzedniego uprzedzenia jej aktualności przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.

STAROSTA OBORNICKI  
MAPA ZASADNICZA  
Data wydania: 18.02.2015

Skala wykonawcza: 1:1000  
Z up. S.T. WŁOBY  
Powiatowy Centralny Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej  
Oborniki



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/30/18  
Rady Miejskiej w Obornikach  
z dnia 10 grudnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Pogodnej i ulicy Głównej w miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki.**

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018r. poz. 1945 t.j.) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Pogodnej i ulicy Głównej w miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr II/30/18  
Rady Miejskiej w Obornikach  
z dnia 10 grudnia 2018 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Pogodnej i ulicy Głównej w miejscowości Dąbrówka Leśna, 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. 2018r. poz. 1945 t.j.) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

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

- 1) zadania w zakresie realizacji dróg wewnętrznych stanowiących własność gminy przewidzianych w planie miejscowym prowadzić będą właściwe jednostki gminne;
- 2) 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;
- 3) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

**§ 2.** Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.