

## 3309

### UCHWAŁA Nr XXXII/259/08 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 26 września 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 175/5, 543/1, 543/2, 543/3 oraz część działki w miejscowości Kiszewo, gmina Oborniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591, z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806, z 2003 r. Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568, z 2004 r. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759, z 2005 r. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181 poz. 1337, z 2007 r. Nr 138 poz. 974, Nr 173 poz. 1218) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miejska w Obornikach uchwala co następuje:

#### ROZDZIAŁ I

##### Ustalenia ogólne

**§1.** 1. Zgodnie z uchwałą Nr XVII/128/07 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 28 września 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 175/5, 543/1, 543/2, 543/3 oraz część działki nr 176/2 w miejscowości Kiszewo, gmina Oborniki oraz po stwierdzeniu zgodności poniższych ustaleń ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki, zatwierdzonego uchwałą Nr VI/30/03 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 5 lutego 2003 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 175/5, 543/1, 543/2, 543/3 oraz część działki nr 176/2 w miejscowości Kiszewo, gmina Oborniki.

2. Plan obejmuje teren działek o nr ewid. 175/5, 543/1, 543/2, 543/3 oraz część działki nr 176/2 położonych w miejscowości Kiszewo, gmina Oborniki, ograniczony od północy działką nr ewid. 175/4, od wschodu drogą powiatową o nr ewid. działki 173, od południa północną granicą cieku wodnego, a od zachodu granicą z działką nr ewid. 180, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) rysunek planu pt: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący działki nr 175/5, 543/1, 543/2, 543/3 oraz część działki nr 176/2 w miejscowości Kiszewo, gmina Oborniki" opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenu;
- 5) pas zieleni izolacyjnej,

**§2.** Ilekroć w uchwale występuje termin:

- 1) linia rozgraniczająca - należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) powierzchnia zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wyznaczonych przez rzuty pionowe zewnętrznych krawędzi budynków na działce budowlanej; przy czym powierzchnia zabudowy działki jest sumą powierzchni zabudowy wszystkich istniejących i projektowanych budynków występujących w obrębie działki;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy - należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu budowni naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; dopuszcza się wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy elementów architektonicznych budynków takich jak: balkon, wykusz, schody, taras, gzyms, okap dachu, rynna, wiatrolap oraz innych detali wystroju architektonicznego w odległości nie większej niż 1,5 m od tej linii;
- 4) szerokość frontowa działki - należy przez to rozumieć szerokość działki mierzoną od strony drogi;
- 5) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 6) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku lub jego części stanowiącą pionowy wymiar budynku, liczoną od poziomu terenu

przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższej kalenicy dachu lub najwyższej położonej powierzchni przekrycia dachowego;

- 7) ilość kondygnacji budynków - należy rozumieć jako ilość kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowym poddaszem (poddasze nieużytkowe nie jest traktowane jako kondygnacja);
- 8) stacja bazowa telefonii komórkowej - należy przez to rozumieć obiekt radiokomunikacyjny składający się z urządzeń elektro-przesyłowych, konstrukcji wsporczej i zestawu anten.

**§3.** Ustala się podział obszaru planu, o którym mowa w §1 ust. 2 na tereny określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami: 1P/U, 2ZL.

**§4.** Na rysunku planu oznaczono symbolami przeznaczenie terenów, o których mowa w §1 ust. 4 pkt4:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem P/U;
- 2) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;

**§5.** Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zezwala się na rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, remont istniejącej zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w Rozdziale II §13;
- 2) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków należy lokalizować zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) zezwala się na lokalizację portierni o powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>, dróg i placów utwardzonych, jednokondygnacyjnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

**§6.** Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zbędne masy ziemne powstające w czasie realizacji inwestycji należy przetransportować w miejsce wskazane przez Burmistrza lub wykorzystać do nowego ukształtowania terenu w granicach działki własnej lub sąsiednich;
- 2) do celów grzewczych dopuszcza się stosowanie paliw stałych, gazowych, olejowych oraz ogrzewania opartego o źródła czystej energii, w tym pompy ciepła, kolektory słoneczne pod warunkiem nie przekraczania dopuszczalnych emisji;
- 3) gromadzenie odpadów w pojemnikach na terenie działki i wywóz na składowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§7.** Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w celu ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, na obszarze zlokalizowanego stanowiska archeologicznego objętego ochroną konserwatorską, podczas prac ziemnych związanych z zabudowaniem bądź zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, zakres których inwestor winien uzgodnić z odpo-

wiednim organem służby ochrony zabytków przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

**§8.** Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: określono w Rozdziale II niniejszej uchwały.

**§9.** Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) na obszarze objętym planem dopuszcza się podziały nieruchomości na zasadach określonych w Rozdziale II niniejszej uchwały z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych oraz działek przeznaczonych do lokalizacji urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej stosownie do potrzeb.

**§10.** Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U dla projektowanych budynków z lokalami mieszkalnymi należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające właściwe warunki akustyczne;
- 2) poziom hałasu emitowanego z terenu objętego planem na sąsiednich terenach podlegających ochronie akustycznej nie może przekraczać wartości dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych.

**§11.** Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc postojowych zgodnie z potrzebami istniejącej i planowanej działalności usługowo-produkcyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak nie mniej niż 20 miejsc w granicach terenu objętego niniejszym planem,
- 2) zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych, z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na warunkach uzyskanych od właściciela sieci;
- 3) odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania zgodnie z przepisami odrębnymi, docelowo do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach uzyskanych od właściciela sieci;
- 4) odprowadzanie wód opadowych do gruntu bez naruszania interesu osób trzecich, z możliwością odprowadzenia wód do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
- 6) ustala się dla istniejącej linii napowietrznej SN 15kV pasy wolne od zabudowy o szerokości 7,5 m w poziomie po obu stronach od skrajnych przewodów;
- 7) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, modernizację istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) przy lokalizowaniu obiektów należy zachować bezpieczne odległości od obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określone przez właściciela sieci;

- 9) w zakresie urządzeń melioracyjnych - ustala się obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia należy zastosować rozwiązanie zastępcze zgodnie z przepisami odrębnymi;

**§12.** Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania urządzania i użytkowania terenów - tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie niż funkcjonujące przed dniem wejścia w życie tego planu mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia szczegółowe

**§13.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) zasady podziału nieruchomości:
  - a) utrzymuje się istniejący podział geodezyjny,
  - b) dopuszcza się inny podział nieruchomości pod warunkiem zachowania minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki – 1000 m<sup>2</sup> oraz minimalnej szerokości frontowej działki - 30,0 m,
- 3) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchnia zabudowy - maks. 50% powierzchni terenu,
  - b) powierzchnia biologicznie czynna - min. 20% powierzchni terenu,
  - c) wysokość całkowita zabudowy - maks. 14,0 m,
  - d) rodzaj dachów - zezwala się na wszelkie rodzaje dachów,
  - e) nachylenie głównych połaci dachowych - maks. 30°,
  - f) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących związanych z przeznaczeniem terenu w tym garaży, budynków gospodarczych, portierni,
  - g) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się lokalizację maksymalnie dwóch lokali mieszkalnych,
  - h) utrzymuje się istniejącą stację bazową telefonii komórkowej oraz zezwala się na jej przebudowę i remonty,
  - i) nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości min. 5,0 m, przy granicy z działkami sąsiednimi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) dojazd- z przylegającej do terenu drogi powiatowej,
  - b) należy zapewnić służebność przejazdu dla działki nr ewid. 543/3 przez teren 1P/U,
  - c) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §11;
- 5) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%

**§14.** Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZL:

- 1) przeznaczenie terenu - lasy;
- 2) warunki zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:
  - a) nakazuje się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, z zastrzeżeniem pktc,
  - b) nakazuje się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zgodnie z planem urządzenia lasów,
  - c) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń, takich jak: drogi techniczne dla służb leśnych, dukty leśne przeznaczone dla celów rekreacyjnych, ścieżki rowerowe i szlaki piesze, sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
  - a) dojazd - z drogi powiatowej graniczącej z obszarem objętym planem, przez teren 1 P/U na zasadzie zapewnienia służebności przejazdu,
  - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami §11;
- 4) stawka procentowa jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

## ROZDZIAŁ III

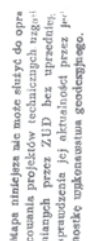
### Ustalenia końcowe

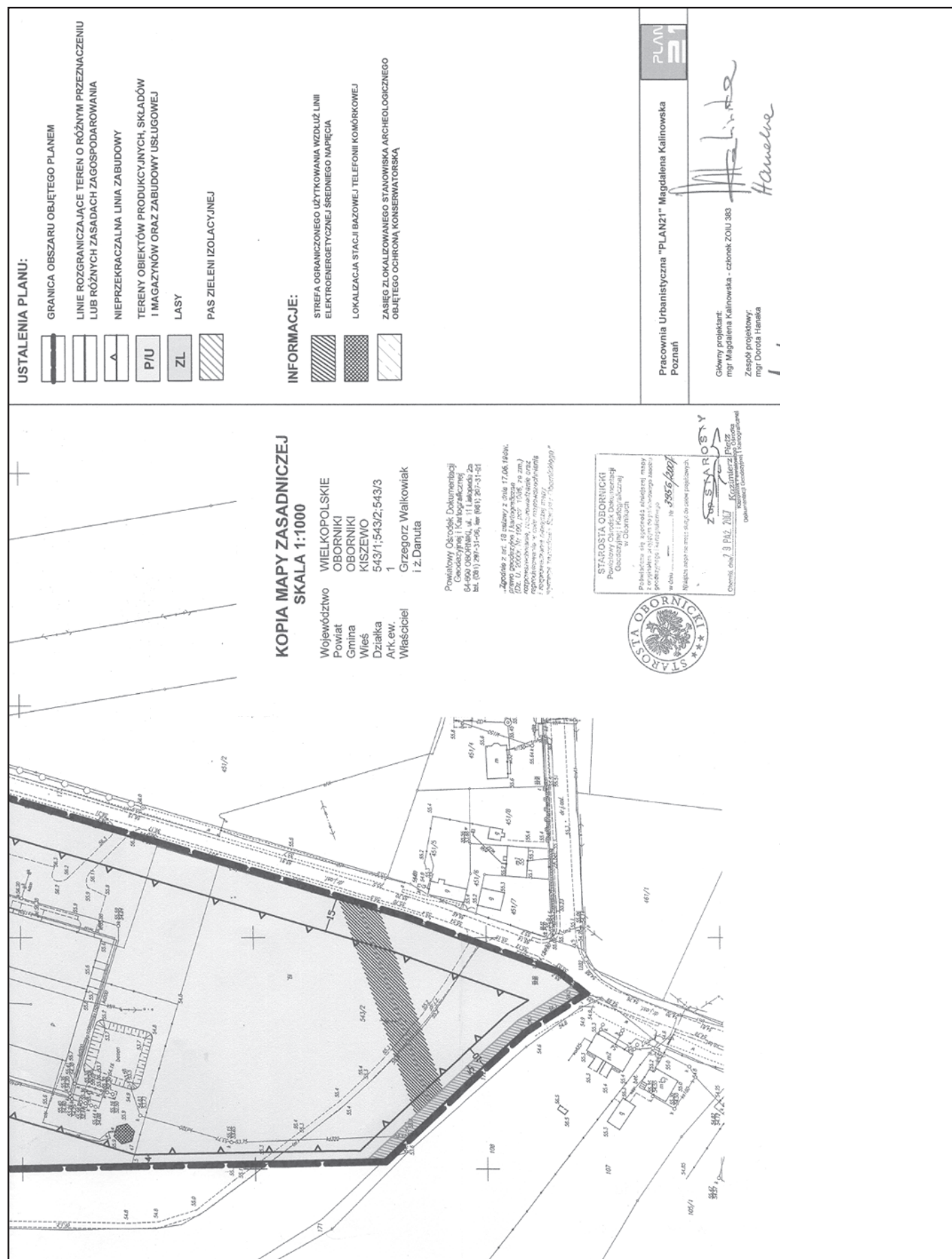
**§15.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

**§16.** Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki obejmującego działki nr nr 175/2, 175/3 i 176 w miejscowości Kiszewo uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/337/97 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25.09.97 r. (Dz. Urz. Woj. Poznańskiego Nr 24 poz. 1992 z dnia 28.11.1997 r.)

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

Przewodniczący  
Rady Miejskiej  
(-) Piotr Desperak





Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr XXXII/259/08  
Rady Miejskiej w Obornikach  
z dnia 26 września 2008 r.

#### ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

##### O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 175/5, 543/1, 543/2, 543/3 ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 176/2 W MIEJSCOWOŚCI KISZEWO, GMINA OBORNIKI.

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

**§1.** Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 175/5, 543/1, 543/2, 543/3 oraz część działki nr 176/2 w miejscowości Kiszewo, gmina Oborniki.

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

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr XXXII/259/08  
Rady Miejskiej w Obornikach  
z dnia 26 września 2008 r.

#### ROZTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

##### O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PROJEKCIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKI NR 175/5, 543/1, 543/2, 543/3 ORAZ CZĘŚĆ DZIAŁKI NR 176/2 W MIEJSCOWOŚCI KISZEWO, GMINA OBORNIKI, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113 poz. 954, Nr 130 poz. 1087 z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§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 i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z planem miejscowym oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z planem miejscowym a także zgodnie z planem gospodarki odpadami oraz na podstawie przepisów odrębnych.

**§2.** 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone na obszarze objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały zaliczone do zadań własnych gminy, a ich realizacja nie stanowi obciążenia dla budżetu Miasta i Gminy Oborniki.