

UCHWAŁA NR..../...../....
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Nowołoskoniec, Oborniki, Łukowo, gmina Oborniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Nowołoskoniec, Oborniki i Łukowo, gmina Oborniki, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że zapisy niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/810/18 w dniu 6 lipca 2018r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonej uchwałą nr LX/728/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 stycznia 2023r.
2. Integralną część uchwały stanowią:
 - 1) załącznik nr 1 – część graficzna zwana „rysunkiem planu”, opracowana w skali 1:1000 zatytułowana: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki”;
 - 2) załącznik nr 2 – część graficzna zwana „rysunkiem planu”, opracowana w skali 1:1000 zatytułowana: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Łukowo, gmina Oborniki”;
 - 3) załącznik nr 3 – część graficzna zwana „rysunkiem planu”, opracowana w skali 1:1000 zatytułowana: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Nowołoskoniec, gmina Oborniki”;
 - 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 5) załącznik nr 5 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
 - 6) załącznik nr 6 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§2

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 3) **obiekty kubaturowe** należy przez to rozumieć wszelkie budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości, w tym tymczasowe obiekty budowlane.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN;
- 2) tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolami 1US i 2US;
- 3) teren lasu 1L;
- 4) tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZN, 2ZN;
- 5) teren parkingu 1KOP jako uzupełniający dla terenu ZN, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KOP/ZN (teren parkingu lub teren zieleni naturalnej);
- 6) tereny dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbioru, zmiany sposobu użytkowania obiektów kubaturowych z wyjątkiem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zagospodarowanie zieleni wolnych od utwardzenia powierzchni terenów;
- 4) oświetlenie terenu 1KOP/ZN, położonego przy drodze wojewódzkiej nr 187, znajdującej się poza granicami planu, należy realizować w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska oślnienia u użytkowników drogi wojewódzkiej;
- 5) zakaz sytuowania ogrodzeń pełnych betonowych oraz żelbetowych.

§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;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących panele fotowoltaiczne;
- 4) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, tereny 1MN i 2MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i podlegają one ochronie akustycznej;
- 6) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania przez podmioty emitujące hałas, skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zakaz zabudowy i obowiązek zachowania istniejącego zagospodarowania terenu na obszarze krajobrazu priorytetowego ID 2372 „Dolina Warty” oraz korytarza ekologicznego „Dolina Warty” (załącznik nr 2).

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu zapisów audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego, w tym krajobrazu

priorytetowego.

§7

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

§8

1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się: dla terenu położonego w granicach obszaru krajobrazu priorytetowego ID 2372 „Dolina Warty” oraz korytarza ekologicznego „Dolina Warty”, ochronę zgodnie z zapisami planu w §15 ust. 2).
2. Teren objęty przedmiotowym planem, oznaczony na załączniku graficznym nr 2, znajduje się:
 - a) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o $p=1\%$ i $p=10\%$,
 - b) częściowo na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi $0,2\%$,
 - c) poza obszarem narażonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.
3. W zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na załączniku graficznym nr 2, obowiązują przepisy odrębne.
4. Dla terenu opisanego w ust. 3:
 - a) zabrania się gromadzenia ścieków nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji mogących zanieczyścić wody,
 - b) zabrania się zmiany ukształtowania terenu.

§9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się: dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości z zachowaniem następujących parametrów nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek stanowiących grunty rolne i leśne oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogową:

- 1) powierzchnię nowo wydzielanych działek:
 - a) dla terenu 1MN i 2MN nie mniejszą niż $700,0\text{ m}^2$,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) dla terenów 1MN i 2MN nie mniejszą niż $8,5\text{ m}$,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego:
 - a) dla terenu 1MN i 2MN od 80° do 100° ,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się;

§10

Na całym terenie objętym niniejszą uchwałą dopuszcza się podziały geodezyjne działek w celu rozgraniczenia terenów o różnych funkcjach, w granicach określonych na załącznikach graficznych nr 1, 2, 3.

§11

1. 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) nakaz zachowania ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach obszaru Natura 2000.
2. Teren objęty opracowaniem planu obejmuje koncesja nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważna do dnia 12.04.2029r.

§12

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy komunikacji drogowej w granicach terenów 1KDD i 2KDD;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość komunikacji drogowej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych na terenach 1MN i 2MN w liczbie co najmniej dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny;
- 5) dopuszczenie lokalizowania parkingów w granicach terenu 1KOP/ZN na maksymalnie 40% powierzchni tego terenu;
- 6) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;
- 2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie terenów oznaczonych symbolem 1MN i 2MN, zaopatrzenie budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych poza granicami planu w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki;
- 7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę;
- 12) zasady ochrony przeciwpożarowej: – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych;
- 13) dopuszczenie dojazdów do infrastruktury technicznej.

§14

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu

(załącznik nr 1) symbolami 1MN i 2MN ustala się:

- 1) wydzielenie nowych działek wyłącznie w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości, położonych poza granicami planu lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 2) geometrię nowo wydzielonych działek dostosowaną do geometrii sąsiednich działek budowlanych, położonych poza granicami planu, na potrzeby powiększenia których działki mają być wydzielone, przy czym należy zachować kąt położenia granic nowo wydzielanych działek, w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 3) brak wytycznych odnośnie minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszczenie zabudowy tymczasowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie budowy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,0 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki,
 - d) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 90% powierzchni działki.
- 5) ustala się zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz:
 - a) dostęp do dróg publicznych gminnych zlokalizowanych poza granicami planu poprzez drogę dojazdową zlokalizowaną na terenie 2KDD;
 - b) lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §12 ppkt 4;
- 6) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15

Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 2) symbolami 1US i 2US ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 1US w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszczenie budowy toru motocrossowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą,
 - c) dopuszczenie budowy urządzeń rekreacyjnych;
 - d) dopuszczenie budowy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) brak określenia wskaźnika intensywności zabudowy,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 80% powierzchni terenu;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 2US w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy,
 - b) obowiązek zachowania istniejącego zagospodarowania terenu,
 - c) zakaz zmiany ukształtowania terenu.
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) dostęp do drogi publicznej wojewódzkiej nr 187, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez teren 1KOP/ZN określony na rysunku planu (załącznik nr 2),
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16

Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu (załącznik nr 3) symbolem 1L ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie terenu zgodne z przepisami odrębnymi,
 - b) zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji obiektów służących realizacji zadań z zakresu gospodarki leśnej, opisanych w przepisach odrębnych,
 - c) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 95% powierzchni terenu;
 - d) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - e) nie ustala się parametrów dla obiektów kubaturowych zlokalizowanych, z zastrzeżeniem

§16 ppkt 1) lit. b);

- 2) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych, położonych poza granicami planu oraz do terenu drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 1KDD;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§17

Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN (załącznik nr 1) ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi za wyjątkiem obiektów służących obsłudze infrastruktury technicznej,
 - b) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 80% powierzchni terenu,
 - c) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - d) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
 - e) dopuszczenie lokalizowania miejsc postojowych;
- 2) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg: do dróg gminnych zlokalizowanych poza granicami planu, poprzez drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§18

Dla terenu parkingu lub terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOP/ZN (załącznik nr 2) ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu ZN – zieleń naturalna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu KOP – teren parkingu;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz zabudowy obiektami kubaturowymi,
 - b) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
 - d) teren parkingu może stanowić do 40% powierzchni terenu;
- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg: do drogi wojewódzkiej nr 187, położonej poza granicami planu;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 60% powierzchni terenu;
- 6) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§19

Dla terenu komunikacji drogowej publicznej – dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu (załącznik nr 1 i nr 3) symbolami 1KDD i 2KDD ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi dojazdowej co najmniej jednojezdniowej,
 - b) minimalną szerokość drogi 10 m,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, przy czym ustala się budowę chodnika o szerokości minimum 1,5 m po obu stronach jezdni lub po jednej stronie jezdni, gdy po drugiej stronie zlokalizowana będzie droga rowerowa,
 - d) dopuszczenie lokalizowania zjazdów z dróg publicznych na tereny przyległe w miejscach wskazanych przez gestora drogi, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - e) dopuszczenie lokalizowania skrzyżowań i połączeń z innymi drogami publicznymi jedynie w miejscach uzgodnionych z właściwymi gestorami drogi, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów odrębnych,
 - f) dopuszczenie budowy sygnalizacji świetlnej wraz z niezbędnymi urządzeniami i infrastrukturą,
 - g) dopuszczenie budowy przejść pieszych naziemnych,
 - h) dopuszczenie budowy urządzeń drogowych spowalniających ruch kołowy,

w szczególności takich jak garby, szykany, bariery przysłaniające i inne, w tym takich urządzeń, które miejscami zawężają pole przejazdu do minimalnej szerokości wymaganej przepisami odrębnymi,

- i) dopuszczenie lokalizowania zieleni towarzyszącej z zastrzeżeniem, że zieleń ta nie może pogarszać warunków bezpieczeństwa, w tym widoczności,
 - j) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
 - k) wysokość budowli: do 15,0 m;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§20

Na obszarze objętym planem, zgodnie z decyzją, wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni ha.

§21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§22

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