

UCHWAŁA NR ... / ... / 2017
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia ... / ... / 2017

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 51/2
położonej w miejscowości Gołębowo, gmina Oborniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gołębowo, gmina Oborniki, zwany dalej „planem”.
2. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr XIV/141/11 z dnia 24.10.2011 r. - wyrys ze studium na rysunku planu.
3. Plan obejmuje obszar zlokalizowany w miejscowości Gołębowo, gmina Oborniki, o powierzchni około 16,0 ha.
4. Integralnymi częściami uchwały są:
 - 1) rysunek planu, zatytułowany „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Gołębowo, gmina Oborniki”, opracowany w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:
 - 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę rolną przeznaczoną na cele gospodarki rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub hodowlanej,
 - 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą obszar, na którym dopuszcza się realizację inwestycji związanej z rozbudową, przebudową lub rozbiórką istniejących obiektów,
 - 3) **sztyldzie** – należy przez to rozumieć oznaczenie jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, jego siedziby lub miejsca wykonywania działalności,
 - 4) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć element systemu informacji gminnej, turystycznej, przyrodniczej lub edukacji ekologicznej oraz tablicę z oznaczeniem sieci infrastruktury technicznej,

- 5) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i lokalizowanych na działce rolnej do powierzchni całkowitej działki rolnej,
- 6) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do terenu z drogi publicznej dla ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego,
- 7) **stopniu ażurowości ogrodzenia** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni przezroczystej w obrębie ogrodzenia do powierzchni całkowitej ogrodzenia.

Rozdział II

Przepisy szczegółowe

§3

1. Dla całego obszaru ustala się przeznaczenie terenu jako teren rolniczy, o którym mowa w §8, oznaczony na rysunku planu symbolem **R**.

§4

1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej,
 - b) sytuowanie obiektów małej architektury, szyldów i tablic informacyjnych oraz sieci infrastruktury technicznej,
 - c) umieszczanie szyldów o maksymalnej łącznej powierzchni nieprzekraczającej 4 m² na jednej nieruchomości wyłącznie na elewacji frontowej budynku na wysokości kondygnacji parteru lub na ogrodzeniu;
 - d) stosowanie ogrodzeń ażurowych o minimalnym stopniu ażurowości 50%, o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m, z dopuszczeniem wykonania podmurówki oraz uzupełnienia ażurowego ogrodzenia roślinnością;
 - 2) nakazuje się:
 - a) wykorzystanie terenu objętego planem na cele rolnicze, ogrodnicze, sadownicze lub hodowlane;
 - 3) zakazuje się:
 - a) przekroczenia wyznaczonych linii zabudowy,
 - b) stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - c) lokalizacji nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, z wyjątkiem dopuszczonych w planie,
 - d) realizacji wolno stojących urządzeń reklamowych o powierzchni przekraczającej 4,0 m².

§ 5

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - 1) dopuszcza się:
 - a) wykorzystanie niekonwencjonalnych i odnawialnych źródeł energii;
 - 2) nakazuje się:
 - a) zagospodarowanie części biologicznie czynnej poprzez wykonanie nasadzeń rodzimych gatunków roślin charakterystycznych dla lokalnego środowiska,

- b) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych w budynkach oraz stosowanie paliw gazowych, płynnych lub stałych o niskich wskaźnikach emisyjnych lub w przypadku realizacji gminnej sieci ciepłowniczej przyłączenie budynków do takiej sieci,
- c) zagospodarowanie na działce mas ziemnych pochodzących z wykopów posiadających dopuszczalne zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi,
- d) stosowanie rozwiązań technicznych gwarantujących eliminację możliwości zanieczyszczeń środowiska gruntowego, a za jego pośrednictwem użytkowej warstwy wodonośnej, w celu wyeliminowania negatywnego oddziaływania planowanych inwestycji na środowisko gruntowo-wodne,
- e) w zakresie gospodarki odpadami – gromadzenie segregowanych odpadów na zasadach określonych w gminnym systemie gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- f) w celu zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń oraz przywracania środowiska do właściwego stanu stosowanie oraz zapewnianie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalnej gospodarki zasobami środowiska poprzez przestrzeganie przy prowadzeniu gospodarki rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków przechowywania nawozów oraz dawek i terminów ich stosowania;
- g) w przypadku jednoczesnego użytkowania wszystkich obiektów budowlanych występujących w granicach planu, uwzględniania przepisów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę pod względem ciśnienia, wydajności oraz rodzaju zabudowy na poziomie min. 10 dm³/s lub zmiennie 100m³ zapasu wody w przeciwpożarowym zbiorniku wody, uwzględniając dojazd dla jednostek ochrony przeciwpożarowej.

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz inwestycji dopuszczonych planem;

§ 6

1. Dla ochrony dziedzictwa kulturowego, w obszarze terenu objętego planem, w wyznaczonych strefach ochrony konserwatorskiej, podczas prac ziemnych związanych z zagospodarowaniem terenu ustala się obowiązek prowadzenia badań archeologicznych, na które inwestor winien uzyskać pozwolenie Wielkopolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
2. Dla obszaru objętego planem znajdującego się w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, Gołębowo stan. 8 i 9, obszar AZP 48-27/42,43 oraz częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego Maniewo 6, obszar AZP 48-27/45 określa się wymóg prowadzenia badań archeologicznych w trakcie prac ziemnych na terenie objętym strefą ochrony konserwatorskiej.
3. Dla obszaru, na którym występuje udokumentowane złożo kruszywa naturalnego „Gołębowo AD” w kat. C₁ zatwierdzone decyzją Marszałka Województwa Wielkopolskiego (znak: DSR-I.7427.66.2014) z dnia 13 października 2014 r. w formie jednego pola o powierzchni 5,6449 ha określa się obowiązek uzgodnienia planowanych prac ziemnych z Marszałkiem Województwa Wielkopolskiego.

§ 7

Nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak występowania takich przestrzeni na obszarze planu.

§ 8

1. Dla terenu rolniczego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **R**:

1) dopuszcza się:

- a) wykorzystanie do celów rekultywacji mas ziemnych przewożonych spoza obszaru działki 51/2, pod warunkiem ich przydatności i spełnienia przepisów odrębnych,
- b) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz nieutwardzonych dojazdów do terenu rolniczego, a także ścieżek rowerowych i szlaków pieszych,
- c) realizację nieutwardzonych dróg wewnętrznych niezbędnych dla dostępu do pól uprawnych,
- d) wprowadzenie zadrzewień, przy czym wymaga się nasadzania wyłącznie rodzimych gatunków drzew,
- e) hodowlę zwierząt gospodarskich, wykorzystując do tego celu istniejące na działce budynki gospodarczo-inwentarskie,
- f) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy i rozbudowy, uwzględniając jej dotychczasowe parametry tj. kąt nachylenia połaci dachowych i wysokość,
- g) rozbiórkę istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;

2) nakazuje się:

- a) zachowanie funkcji terenów upraw polowych na potrzeby rolnicze, ogrodnicze i sadownicze lub hodowlane,
- b) zachowanie istniejących zadrzewień śródpolnych, o charakterze krajobrazowym i wiatrochronnym, w szczególności znajdujących się w strefie ochrony widokowej parku zabytkowego,
- c) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów, pojazdów i maszyn rolniczych, w granicach własności,
- d) przeprowadzenie badań geotechnicznych warunków posadowienia dla rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zakazuje się:

- a) wykorzystania terenu na potrzeby innego sposobu użytkowania niż rolny, ogrodniczy, sadowniczy lub hodowlany,
- b) sytuowania wszelkiej nowej zabudowy kubaturowej wolno stojącej, również w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy,
- c) sytuowania nowych wolno stojących obiektów tj. hale i wiaty,
- d) zmiany sposobu użytkowania istniejących obiektów budowlanych na inne cele niż niezbędne dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z gospodarką rolną, ogrodnictwem, sadownictwem lub hodowlą.

2. W zakresie wymaganych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,002,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
- 3) maksymalną wysokość istniejącej zabudowy po przebudowie i rozbudowie nieprzekraczającą jej dotychczasowej wysokości,

- 4) dla istniejących budynków, po przebudowie i rozbudowie, zachowanie dachów dwuspadowych o takiej samej geometrii i wysokości kalenicy jak dotychczas, krytych blachą płaską, blachodachówką lub dachówką,
- 5) dla budynków będących w budowie, realizację dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 15° oraz maksymalnej wysokości 8,0 m,
- 6) dla nowych części istniejących budynków, stanowiących ich rozbudowę i przebudowę, realizację dachów jedno- lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych nieprzekraczającym 15° oraz maksymalnej wysokości 8,0 m,
- 7) realizację jednej kondygnacji nadziemnej,
- 8) stosowanie pastelowej kolorystyki elewacji z wyłączeniem odcieni koloru różowego, fioletowego, zielonego i niebieskiego,
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną – 95%,
- 10) zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 3000,0 m²,
- 12) hodowlę zwierząt w obrębie całego terenu R w liczbie nie większej niż 40 DJP inwentarza, przy czym na powierzchnię jednego hektara nie może przypadać więcej niż 2,5 DJP;

§ 9

1. W zakresie określenia zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) dopuszczenie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym dla: sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, ciepłowniczej,
 - 2) w zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się zasilanie z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych w sposób określony w przepisach prawa,
 - 3) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy, przełożenia, rozbudowy oraz likwidacji,
 - 5) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno-bytowe z sieci wodociągowej lub w przypadku: braku tej sieci, niewystarczającej przepustowości sieci wodociągowej, niewystarczających zasobów eksploatacyjnych ujęcia komunalnego oraz braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej – z indywidualnego ujęcia wody,
 - 6) odprowadzenie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe, docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - 7) odprowadzenie ścieków pochodzenia zwierzęcego do zbiorników bezodpływowych,
 - 8) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie objętym planem, docelowo do sieci kanalizacji deszczowej.

§ 10

1. Ustala się obowiązek ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących na terenie opracowania, szczególnie w obszarze specjalnej ochrony ptaków oraz obszarze nadleśnictwa Łopuchówko (RDLP Poznań).
2. Ustala się nakaz zachowania i ochrony istniejącego drzewostanu znajdującego się w strefie ochrony widokowej parku zabytkowego.
3. Ustala się nakaz uzgodnienia z Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych lokalizowanych w obrębie wyznaczonych stref ochrony stanowisk

- archeologicznych.
4. Ustala się nakaz zgłoszenia właściwym służbom ruchu lotniczego sił zbrojnych wszelkich projektowanych budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.
 5. Realizacja ustaleń planu nie może wpłynąć negatywnie na występujące w obrębie opracowania strefy i obszary.
 6. Nie określa się innych granic sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

§ 11

1. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem.
2. Plan nie przewiduje innych, niż wcześniej opisane, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 12

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się 30 % stawkę, stanowiącą podstawę określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§ 14

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