

# UZASADNIENIE

**do projektu uchwały 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. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.)

Zgodnie z podjętą uchwałą nr XX/315/16 Rady Miejskiej Oborniki z dnia 24 lutego 2016 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 51/2 położonej w miejscowości Gołębowo, gmina Oborniki.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 16,0 ha położony jest na terenie miejscowości Gołębowo, gm. Oborniki. Ograniczony jest od północy drogą dojazdową gminną, od południa z użytkami rolnymi i małymi kompleksami leśnymi, od wschodu zwartym kompleksem leśnym stanowiącym grunty wojskowego Poligonu Biedrusko PLH300001, natomiast od zachodu z pasmem zieleni wysokiej, a dalej parkiem dworskim w Gołębowie wpisanym do rejestru zabytków.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Ustalenia planu określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady ochrony środowiska oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania działki o nr ewid. 51/2.

Głównymi argumentami przemawiającymi za przestąpieniem do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego terenu jest:

- ochrona wartości zabytkowych, historycznych i architektonicznych oraz krajobrazowych założenia dworsko-parkowego w Gołębowie,
- ochrona przed wprowadzeniem uciążliwych funkcji o charakterze produkcyjnym i usługowym,

- utrzymanie krajobrazu w odniesieniu do istniejącego w sąsiedztwie dworu oraz parku dworskiego (wpisanych do rejestru zabytków),
- utrzymanie i ochrona skupisk i ciągów zieleni,
- utrzymanie niepowtarzalnego charakteru oraz kompozycji zadrzewień znajdujących się w granicach opracowania,
- ochrona gruntów rolnych i leśnych,
- utrzymanie terenów w dotychczasowym zagospodarowaniu.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikało z głównych argumentów.

Przedmiotowy teren zagrożony jest nasilającymi się inwestycjami wynikającymi z wydobywania złóż kruszywa naturalnego „Gołębowo AD” prowadzącego do bezpowrotnej utraty walorów kompozycyjnych wsi Gołębowo.

Obecnie w granicach planu znajdują się dwa opuszczone budynki stanowiące zabudowę gospodarczo-inwentarską oraz dwa budynki gospodarczo-inwentarskie będące od wielu lat w budowie. Poza zabudowaniami występującymi w frontowej części działki, pozostałą część gruntów stanowią użytki rolne.

W ustaleniu planu wprowadzono regulacje i zapisy, z których ważniejsze dotyczą zasad użytkowania, zasad kształtowania zabudowy z określeniem linii zabudowy, ustaleń ekologicznych pozwalających na utrzymanie wartości przyrodniczych na obszarze objętym opracowaniem.

Procedura formalno-prawna sporządzeni planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez: określenie linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym

kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom i warunkom sytuowania tablic i urządzeń reklamowych, ogrodzeń i urządzeń technicznych;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko poza inwestycjami celu publicznego,

b) nakazu stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,

c) nakazu ochrony zieleni wysokiej w wyznaczonych strefach.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

a) wskazanie granic strefy ochrony widokowej parku zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków,

b) wprowadzenie strefy ochrony archeologicznej.

5) wymagania ochrony zdrowia bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie zasad ochrony środowiska, zasad lokalizacji i form ogrodzeń, liczby miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

6) potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, określając możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

7) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez zamieszczenie informacji o wyłożeniu projektu miejscowego planu w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Obornikach na stronie internetowej [www.bip.oborniki.pl](http://www.bip.oborniki.pl), a także ogłoszenie w gazecie lokalnej „Tydzień Obornicki” oraz obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Obornikach o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu,

b) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie,

ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu,

- c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 8) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych,
- 9) ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

- 2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania terenu, Burmistrz Miasta Oborniki wziął pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do zgłoszonych wniosków i uwag.
- 3. Umożliwiając realizację rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów budowlanych występujących na działce uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne zagospodarowanie przedmiotowego obszaru oraz walory przyrodnicze i krajobrazowe otaczającej przestrzeni.

## **II. Zgodność z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki**

Zgodnie z wyznaczonym kierunkiem zagospodarowania w obowiązującej zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzonej Uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr XIV/141/11 w dniu 24 października 2011 r. teren objęty opracowaniem stanowi:

- grunty orne o wysokiej wartości dla produkcji rolnej,
- grunty orne słabe i najslabsze o mniejszej przydatności rolniczej,
- strefy ochrony stanowisk archeologicznych,
- strefy ochrony widokowej parków zabytkowych,
- ekosystemy leśne, wyspy leśne, leśne pasy śródpolne,
- ekosystemy dolin rzecznych z zielenią łągową i łąkową,
- jeziora i stawy rybne.

### **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały dodatni wynik finansowy przedsięwzięcia, gdyż zachowanie dotychczasowego przeznaczenia działki o nr ewid. 51/2 nie generuje dodatkowych wydatków wynikających z realizacji nowego zagospodarowania terenu takich jak np. potrzeba realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego.

Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania terenu objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z obowiązującą zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki zatwierdzonej Uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr XIV/141/11 w dniu 24 października 2011 r.