

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2024 poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024 poz. 1130), w związku z uchwałą nr LXIV/796/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 31 maja 2023 roku, Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

**§ 1**

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/810/18 w dniu 6 lipca 2018 r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonej uchwałą nr LX/728/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 stycznia 2023 r.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – *załącznik nr 1*;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – *załącznik nr 2*;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – *załącznik nr 3*;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – *załącznik nr 4*.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

**§ 2**

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **budynku usługowo-mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć budynek o jednym lokalu mieszkalnym i jednym lokalu lub więcej lokalach usługowych, przy czym powierzchnia usługowa budynku nie może być większa niż 70% powierzchni użytkowej całego budynku;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona elewacja projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii

rozgraniczającej, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, tarasy, balkony, gzymsy, okapy, rynny, przedsionki, wiatrołapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m.

### § 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MNW-U**;
- 2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **WS**.

### § 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym dopuszczenie pozostawienia dotychczasowej, istniejącej funkcji i parametrów budynków jaka obowiązywała w momencie uchwalenia planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) kolorystykę elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: biel, odcienie szarości, beżu, ceglastej czerwieni, brązu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 6) materiał elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 7) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 8) dla dachów stromych budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach:
  - a) kolorystyka: grafitowa lub odcienie czerwieni lub brązów,
  - b) materiał: dachówka cementowa, ceramiczna, pokrycia dachówkopodobne, blacha na rąbek stojący;
- 9) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu.

### § 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 wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

- 4) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **U** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; a w przypadku realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 6

Nie ustala się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

## § 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

## § 8

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **MNW-U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku usługowo-mieszkaniowego albo jednego budynku usługowego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo-garażowego;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z usługami gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz z usługami biurowo-administracyjnymi;
  - 3) dopuszcza się także lokalizację: przedszkoli, świetlic, kortów tenisowych, boisk, placów zabaw;
  - 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowo-gospodarczych;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,05, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;
  - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 25%;
  - 8) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°;
  - 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) nie więcej niż 10,0 m;
  - 10) wysokość budynków garażowo-gospodarczych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 5,0 m;
  - 11) wysokość budowli: nie więcej niż 5,0 m;
  - 12) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
  - 13) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:

- a) dla każdego lokalu mieszkalnego – 2 miejsca,
  - b) dla zabudowy związanej z usługami gastronomii – 3 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - c) dla zabudowy związanej z usługami edukacji – 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - d) dla zabudowy związanej z usługami sportu i rekreacji – 1 miejsce na 10 korzystających,
  - e) dla zabudowy związanej z usługami kultury i rozrywki – 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
  - f) dla zabudowy związanej z usługami biurowo-administracyjnymi – 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - g) w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 14) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach garażowo-gospodarczych.
2. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z usługami gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz z usługami biurowo-administracyjnymi;
  - 2) dopuszcza się także lokalizację: przedszkoli, świetlic, kortów tenisowych, boisk, placów zabaw, scen, terenowych obiektów sportowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu określoną w pkt 1;
  - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,05, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 25%;
  - 7) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°;
  - 8) wysokość budynków:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) nie więcej niż 10,0 m;
  - 9) wysokość budowli: nie więcej niż 9,0 m;
  - 10) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
  - 11) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) dla zabudowy związanej z usługami gastronomii – 3 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - b) dla zabudowy związanej z usługami edukacji – 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
    - c) dla zabudowy związanej z usługami sportu i rekreacji – 1 miejsce na 10 korzystających,
    - d) dla zabudowy związanej z usługami kultury i rozrywki – 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
    - e) dla zabudowy związanej z usługami biurowo-administracyjnymi – 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 12) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

3. Dla terenu wód śródlądowych powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **WS**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) utrzymanie i ochronę wód powierzchniowych;
  - 3) dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów i urządzeń wodnych;
  - 4) zachowanie istniejącego rowu wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontów;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;
  - 6) wysokość budowli: nie więcej niż 1,0 m.

## § 9

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

## § 10

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
  - 1) minimalną powierzchnię działki:
    - a) dla terenu MNW-U – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu U – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki:
    - a) na terenie MNW-U – 20,0 m,
    - b) na terenie U – 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

## § 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości od infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) nakaz uwzględnienia przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach obszaru potencjalnego wydobycia złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, których wydobycie będzie wynikało z ustaleń koncesji i pozwoleń uzyskanych na podstawie przepisów odrębnych.

## § 12

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów MNW-U i U z drogi krajowej nr 11, zlokalizowanej poza granicami planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 13

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

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, oraz z dopuszczeniem ich odprowadzania do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10 i pkt 11,
  - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 10 i pkt 11;
- 10) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń innych niż wolnostojące, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14**

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

**§ 15**

Dla terenów gruntów rolnych klasy II i gruntów rolnych klasy IIIa o łącznej powierzchni 1,4900 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.

**§ 16**

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

**§ 17**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

**§ 18**

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