***Projekt***

***Etap trzecie wyłożenie***

**UCHWAŁA NR..../....../....**

**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**

**z dnia........................**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Oborniki w rejonie ulic: 4 Stycznia 1919r., Franciszka Mikołajczaka i Czarnkowskiej, gmina Oborniki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019r. poz. 506 tekst jednolity) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Oborniki w rejonie ulic: 4 Stycznia 1919r., Franciszka Mikołajczaka i Czarnkowskiej, gmina Oborniki, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonego uchwałą nr LIII/810/18 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 6 lipca 2018 roku.

2. Integralną część uchwały stanowią:

1. załączniki nr 1, 2 – stanowiące część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowane w skali 1:1000 i 1:500 zatytułowane: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w miejscowości Oborniki w rejonie ulic: 4 Stycznia 1919r., Franciszka Mikołajczaka i Czarnkowskiej, gmina Oborniki”;
2. załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3. załącznik nr 4 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

3. Granice obszarów objętych planem określa rysunek planu.

§2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;
2. **drobnej działalności handlowej lub drobnym handlu** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu, realizacja którego stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto handlu obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150m2, przy czym nie jest drobną działalnością handlową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3. **drobnej działalności usługowej lub drobnej usłudze** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług, realizacja których stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto usług obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150m2, przy czym nie jest drobną działalnością usługową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
4. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
5. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
6. **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi ścian budynku na powierzchnię działki budowlanej za wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych w tym schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze, przy czym powierzchnię całkowitą zabudowy stanowi suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/UD;
2. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
3. teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/UD;
4. tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U;
5. teren usług oświaty, oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
6. tereny obsługi komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KS, 2KS;
7. teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem obsługi komunikacji drogowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/KS;
8. teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
9. tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD;
10. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
2. lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3, 4;
3. dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych;
4. dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania i remontu budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, bez prawa rozbudowy i nadbudowy w kierunku linii rozgraniczającej;
5. dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
6. dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;
7. dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącej geometrii dachów;
8. dopuszczenie nasadzeń zieleni w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu;
9. dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, remontu, rozbiórki, istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;
10. dopuszczenie niwelacji terenu bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

§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 za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
   1. inwestycji celu publicznego,
   2. garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
3. przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji z wykorzystaniem urządzeń o wysokim stopniu sprawności, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii – mikroinstalacji z zakazem budowy elektrowni wiatrowych oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej;
4. nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
5. w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
   1. teren MN/UD zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych z uwzględnieniem lit. c, d, e,
   2. teren MW, MW/UD zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, z uwzględnieniem lit. c, d, e,
   3. w przypadku lokalizacji w granicach terenu MN/UD, MW/UD, U hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
   4. w przypadku lokalizacji w granicach terenu MN/UD, MW/UD, U przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
   5. w przypadku lokalizacji w granicach terenu MN/UD, MW/UD, U domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej,
   6. teren UO zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
6. w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

§7

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

§8

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

§9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się:

* 1. nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  2. dopuszcza się podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
  3. powierzchnię nowo wydzielanych działek:
* dla terenu MN/UD: nie mniejszą niż 600 m2,
* dla terenu MW: nie mniejszą niż 1500 m2,
* dla terenu MW/UD: nie mniejszą niż 1000 m2,
* dla terenu 1U, 3U: nie mniejszą niż 1500 m2,
* dla terenu UO: nie mniejszą niż 3000 m2,
* dla pozostałych terenów nie ustala się;
  1. minimalną szerokość frontu działki:
* dla terenów MN/UD, MW, MW/UD, 1U, 3U, UO: nie mniejszą niż 20,0m,
* dla pozostałych terenów nie ustala się;
  1. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§10

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 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 ich budowę.

§11

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

1. dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach dróg publicznych, dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. szerokość dróg publicznych, dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach oraz na powierzchni działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 4:
   1. na terenie MN/UD:
   * dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny,
   * dla funkcji usługowej w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca na 100m2 powierzchni użytkowej budynku,
   1. na terenie MW/UD:
   * dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
   * dla funkcji usługowej w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca na 100m2 powierzchni użytkowej budynku,
   1. w granicy terenu MW nie mniej niż 1,75 miejsca parkingowego na jeden lokal mieszkalny,
   2. na terenach U w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca na 100m2 powierzchni użytkowej budynku,
   3. na terenie UO w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca na 100m2 powierzchni użytkowej budynku;
4. nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§12

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

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;
2. realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

§13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

§14

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/UD ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego budynku usługowego oraz budynków garażowych, z uwzględnieniem lit. b – d,
3. dopuszczenie drobnych usług i drobnego handlu, z uwzględnieniem §2 pkt 2 i 3,
4. poza drobnymi usługami i drobnym handlem dopuszczenie usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, usług służb miejskich, usług kultury, usług służby zdrowia i opieki społecznej,
5. na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej na terenie MN/UD dopuszczenie innych usług uzupełniających, poza usługami wymienionymi w lit. b, c, z zakazem usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 150m2,
6. dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
7. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
9. powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
10. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
11. wysokość zabudowy:
    * budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,0m,
    * budynku garażowego: do 4,50 m, z zastrzeżeniem że dla garaży w zabudowie bliźniaczej lub zblokowanych nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości,
12. liczbę kondygnacji nadziemnych:
    * budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
    * budynku garażowego: 1,
13. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
14. geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z zastrzeżeniem że dla garaży w zabudowie bliźniaczej lub zblokowanych nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachów,
15. nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 40°,
16. pokrycie dachów spadowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
17. dopuszczenie budowy budynków garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
18. dopuszczenie budowy budynków garażowych wolno stojących, w formie bliźniaczej lub zblokowanej;
19. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
    * 1. nie mniejszą niż 600,0m2 z uwzględnieniem lit. b,
      2. za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
20. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
21. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
22. ustala się dostęp z drogi publicznej – ulicy Droga Leśna, znajdującej się poza granicami planu oraz dopuszcza się dostęp z drogi 1KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi,
23. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 4;
24. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem MW ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem garaży w kondygnacji podziemnej jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo – wodne oraz budowę budynków garażowych,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
4. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
6. powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
7. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
8. wysokość zabudowy:
   * budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 12,0m,
   * budynku garażowego: do 4,50 m, z zastrzeżeniem że dla garaży w zabudowie bliźniaczej lub zblokowanych nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości,
9. liczbę kondygnacji nadziemnych:
   * budynku mieszkalnego: do 3,
   * budynku garażowego: 1,
10. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
11. geometrię dachów: dachy płaskie,
12. dopuszczenie budowy budynków garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
13. dopuszczenie budowy budynków garażowych wolno stojących, w formie bliźniaczej lub zblokowanej;
14. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
15. nie mniejszą niż 1500,0m2 z uwzględnieniem lit. b,
16. za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
17. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
18. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
19. ustala się dostęp z drogi publicznej – ulicy Mikołajczaka, znajdującej się poza granicami planu przez teren 3KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
20. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. c, pkt 4;
21. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/UD ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z dopuszczeniem usług, z uwzględnieniem lit. b – e,
3. dopuszczenie drobnych usług i drobnego handlu, z uwzględnieniem §2 pkt 2 i 3,
4. poza drobnymi usługami i drobnym handlem dopuszczenie usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, usług służb miejskich, usług kultury, usług służby zdrowia i opieki społecznej,
5. na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej na terenie MW/UD dopuszczenie innych usług uzupełniających, poza usługami wymienionymi w lit. b, c, z zakazem usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 150m2,
6. dopuszczenie garaży w parterze budynku i kondygnacjach podziemnych jeżeli pozwolą na to warunki gruntowo - wodne,
7. dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
8. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
10. powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
11. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
12. wysokość zabudowy: do 9,50m,
13. liczbę kondygnacji nadziemnych: do 3,
14. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
15. geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
16. nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 40°,
17. pokrycie dachów spadowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
18. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
19. nie mniejszą niż 1000,0m2 z uwzględnieniem lit. b,
20. za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
21. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
22. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
23. ustala się dostęp z drogi publicznej – ulicy 4 Stycznia 1919r., znajdującej się poza granicami planu oraz dopuszcza się dojazd z drogi wewnętrznej o nr ewid. działki 3428/2, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
24. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. b, pkt 4;
25. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§17

Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę budynków usługowych, z uwzględnieniem lit. b – d,
3. na terenie 1U dopuszczenie budynków garażowych,
4. na terenie 3U utrzymuje się istniejące garaże z dopuszczeniem przebudowy i remontów, z zakazem rozbudowy, nadbudowy i odbudowy,
5. na terenie 3U zakaz usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 150m2,
6. dopuszczenie urządzeń i obiektów sportu i rekreacji,
7. dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
8. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej:

* dla terenu 1U od 0 do 0,5,
* dla terenu 2U od 0 do 0,2,
* dla terenu 3U od 0 do 0,4,

1. powierzchnię zabudowy:

* dla terenu 1U: do 50% powierzchni działki budowlanej,
* dla terenu 2U: do 20% powierzchni działki budowlanej,
* dla terenu 3U: do 40% powierzchni działki budowlanej,

1. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
2. wysokość zabudowy:

* na terenie 1U, 3U: do 9,0m,
* na terenie 2U: do 5,0m,

1. liczbę kondygnacji nadziemnych:

* na terenie 1U, 3U: do 2,
* na terenie 2U: 1,

1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
2. geometrię dachów:

* na terenach 1U, 3U: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, z zastrzeżeniem że dla garaży w zabudowie bliźniaczej lub zblokowanych nakazuje się zachowanie jednolitej geometrii dachów,
* na terenie 2U: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,

1. nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 40°,
2. pokrycie dachów spadowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
3. na terenie 3U dopuszczenie przebudowy, remontów budynków garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
4. na terenie 1U dopuszczenie budowy budynków garażowych wolno stojących, w formie bliźniaczej lub zblokowanej;
5. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
6. na terenie 1U nie mniejszą niż 1500,0m2 z uwzględnieniem lit. c,
7. na terenie 3U nie mniejszą niż 1500,0m2 z uwzględnieniem lit. c,
8. za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
9. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
10. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
11. do terenu 1U ustala się dostęp z drogi publicznej – ulicy 4 Stycznia 1919r., znajdującej się poza granicami planu poprzez teren drogi wewnętrznej 1KDW oraz z drogi wewnętrznej 2KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem dróg pożarowych dla których dopuszcza się bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy 4 Stycznia 1919r.,
12. do terenu 2U ustala się dostęp z drogi publicznej – ulicy 4 Stycznia 1919r., znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
13. do terenu 3U ustala się dostęp z drogi 1KDD, 2KDD oraz dopuszcza się dojazd z przylegającej bezpośrednio drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
14. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. d, pkt 4;
15. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§18

Dla terenu usług oświaty oznaczonego na rysunku planu symbolem UO ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. dopuszczenie lokalizacji budynków usług oświaty, edukacji, sportu i rekreacji wraz z towarzyszącą infrastrukturą, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych,
3. dopuszczenie urządzeń sportu i rekreacji,
4. dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
5. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. wskaźnik intensywności zabudowy liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej: od 0 do 0,5,
7. powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
8. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
9. wysokość zabudowy: do 12,0m,
10. liczbę kondygnacji nadziemnych: do 3,
11. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
12. geometrię dachów: dopuszcza się wszelkie rodzaje dachów,
13. kolor pokrycia dachów za wyjątkiem dachów płaskich, łukowych w odcieniu: czerwonym, brązowym lub grafitowym,
14. dopuszczenie budowy budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
15. dopuszczenie budowy budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej lub zblokowanej;
16. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
17. nie mniejszą niż 3000,0m2 z uwzględnieniem lit. b,
18. za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
19. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
20. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
21. ustala się dostęp z drogi publicznej – ulicy Mikołajczaka, znajdującej się poza granicami planu przez teren 3KDW, z drogi publicznej – ulicy 4 Stycznia 1919r., znajdującej się poza granicami planu oraz z drogi 1KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
22. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. e, pkt 4;
23. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§19

Dla terenów obsługi komunikacji drogowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KS, 2KS ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. na terenie 1KS lokalizację infrastruktury technicznej i drogowej obsługującej komunikację samochodową, w tym przystanek autobusowy, budowę wiaty przystankowej,
3. na terenie 2KS budowę budynków garażowych,
4. dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
5. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
7. powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
8. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
9. wysokość zabudowy:

* na terenie 1KS: do 3,50m,
* na terenie 2KS: do 4,50 m, z zastrzeżeniem że dla garaży w zabudowie bliźniaczej, zblokowanych nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości,

1. liczbę kondygnacji nadziemnych: 1,
2. geometrię dachów:

* na terenie 1KS: dopuszcza się dowolne rodzaje dachów,
* na terenie 2KS: dachy płaskie,

1. na terenie 2KS dopuszczenie budowy budynków garażowych wolno stojących, w zabudowie bliźniaczej lub zblokowanej;
2. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
   * 1. do terenu 1KS ustala się dostęp z drogi publicznej – ulicy 4 Stycznia 1919r., oraz dopuszcza się istniejący wyjazd na drogę publiczną – ulicę Czarnkowską, znajdujące się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
     2. do terenu 2KS ustala się dostęp z drogi 2KDW oraz dopuszcza się dostęp z drogi 1KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§20

Dla terenu zieleni urządzonej z dopuszczeniem obsługi komunikacji drogowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/KS ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. dopuszczenie zieleni urządzonej,
3. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, zespołów parkingów, placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. dopuszczenie urządzeń sportu i rekreacji, w tym placu zabaw,
5. dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
6. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 60% powierzchni działki,
7. zakaz budowy budynków;
8. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi publicznej – ulicy Mikołajczaka, znajdującej się poza granicami planu przez teren 3KDW, z drogi publicznej – ulicy 4 Stycznia 1919r., znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§21

Dla terenu infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki w tym stacji transformatorowej,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej,
4. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
6. powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
7. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
8. wysokość zabudowy: nie wyżej niż 5,0m,
9. liczbę kondygnacji nadziemnych: 1,
10. geometrię dachów: dachy płaskie;
11. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi publicznej – ulicy Mikołajczaka, znajdującej się poza granicami planu przez teren 3KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§22

Dla terenów dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD ustala się:

1. poszerzenie istniejącej drogi publicznej – drogi klasy dojazdowej;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
   1. dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   2. dopuszczenie chodników, ciągów pieszo – rowerowych, pieszych, rowerowych,
   3. dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
3. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości:30%.

§23

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDW, 2KDW, 3KDW ustala się:

1. lokalizację drogi wewnętrznej;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
3. dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. dopuszczenie chodników, ciągów pieszo – rowerowych, pieszych, rowerowych,
5. dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
6. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

§24

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia:

1. Uchwały Nr XXXVIII/468/13 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 30 sierpnia 2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki przy ulicy 25 Stycznia, gmina Oborniki (Dz. U. Woj. Wlkp. z 2013r., poz. 5508);
2. Uchwały Nr XXIII/199/96 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 20 czerwca 1996r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach (Dz. U. Woj. Poznańskiego Nr 24 poz. 266 z dnia 16 października 1996r.)

§25

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§26

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