

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

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 tekst jednolity – ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 tekst jednolity – ze zmianami) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach, zwaną dalej „zmianą planu” 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 zmiany planu”, opracowane w skali 1:1000 zatytułowane: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach”;
 - 2) załącznik nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
 - 3) załącznik nr 4 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
 - 4) załącznik nr 5 – elektroniczne dane przestrzenne planu.
3. Granice obszarów objętych zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

§2

Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej, o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **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 150 m², 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;

- 4) **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 150 m², 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;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy 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;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem MN/UD.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 3;
- 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 1,50 m na terenie 1MN i 2MN oraz 2,50 m na terenie MN/UD, oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie nasadzeń zieleni w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu;
- 5) dla istniejącego budynku o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania

budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku.

§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 inwestycji celu publicznego;
- 3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej, z uwzględnieniem lit. 4;
- 4) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) teren MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) teren MN/UD zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 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) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości, na podstawie przepisów odrębnych, przy zachowaniu następujących parametrów nowo wydzielanych działek, za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek: nie mniejszą niż 600 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: nie mniejszą niż 10,0 m,
 - c) 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: uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

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

- 1) na terenie MN, MN/UD nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach oraz na powierzchni działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 2:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej w liczbie nie mniejszej niż 3 miejsca na 100m² powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych;
- 2) zapewnienie 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 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 przemysłowych 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 o mocy mikroinstalacji, 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) 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1MN, 2MN ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, z uwzględnieniem lit. b – d,
 - b) na terenie 1MN dopuszczenie lokalizacji budynków w zabudowie szeregowej,

- c) na terenie 1MN nakaz lokalizacji frontów budynków mieszkalnych od strony przylegających o terenu dróg gminnych, znajdujących się poza granicami planu,
 - d) na terenie 2MN dopuszczenie lokalizacji zabudowy wolno stojącej lub bliźniaczej,
 - e) dopuszczenie infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem §4 pkt 2,
 - g) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem §4 pkt 2,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - i) minimalną szerokość elewacji frontowej pojedynczego budynku mieszkalnego:
 - w zabudowie wolno stojącej: 7,50 m,
 - w zabudowie bliźniaczej: 15,0 m,
 - w zabudowie szeregowej: 12,0 m,
 - j) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się jednolitą wysokość przylegających do siebie segmentów budynku:
 - budynku mieszkalnego z dachem płaskim: do 8,50 m,
 - budynku mieszkalnego z dachem dwuspadowym lub wielospadowym, niebędącym dachem płaskim: do 9,50 m,
 - dobudowanego budynku garażowego: do 6,0 m,
 - k) wysokość budowli: do 10,0 m,
 - l) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego: 2,
 - dobudowanego budynku garażowego: 1,
 - m) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - n) geometrię dachów z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się jednolitą geometrię dachu dla przylegających do siebie segmentów budynku: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - o) nachylenie połaci dachowych, z zastrzeżeniem że dla budynków w zabudowie bliźniaczej, szeregowej nakazuje się jednolite nachylenie połaci dachowych dla przylegających do siebie segmentów budynku:
 - budynku mieszkalnego za wyjątkiem dachów płaskich: 20°- 45°,
 - budynku garażowego: do 45°,
 - p) dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, przy której będą do siebie przylegać segmenty budynków;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
- a) nie mniejszą niż 600,0m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) dla terenu 1MN ustala się dostęp bezpośrednio z dróg gminnych przylegających do terenu, znajdujących się poza granicami zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenu 2MN ustala się dostęp z dróg gminnych, w tym poprzez drogę wewnętrzną, znajdującą się poza granicami zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 1, 2;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15

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

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego albo usługowego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego budynku garażowego, z uwzględnieniem lit. b – d,
 - b) dopuszczenie drobnych usług i drobnego handlu, z uwzględnieniem §2 pkt 3 i 4,
 - c) na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej na terenie MN/UD dopuszczenie innych usług uzupełniających, poza usługami wymienionymi w lit. b, z zakazem usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 150 m²,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,40 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 12,0 m,
 - budynku garażowego: do 4,50 m,
 - i) wysokość budowli: do 10,0 m,
 - j) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 3,
 - budynku garażowego: 1,
 - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - l) geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - m) nachylenie połaci dachowych: do 45°,
 - n) pokrycie dachów spadowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
 - o) dopuszczenie budowy budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej o nr ewid. 1835, przylegającej od strony południowej i zachodniej do granicy obszaru objętego planem;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
 - a) nie mniejszą niż 600,0m² z uwzględnieniem lit. b,
 - b) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) ustala się dostęp z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami zmiany planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 1, 2;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16

Na obszarze objętym niniejszą zmianą planu tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXIII/199/96 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 20 czerwca 1996r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudowanie w Obornikach (Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 24 poz. 266 z dnia 16 października 1996r.).

§17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§18

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