***- Projekt -***

***etap wyłożenia***

***do publicznego wglądu***

**UCHWAŁA NR..../....../....**

**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 948, 949, 950, 951, 952, 953/1 położonych w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020r. poz. 713 tekst jednolity) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz. 293 tekst jednolity – ze zm.) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 948, 949, 950, 951, 952, 953/1 położonych w miejscowości Oborniki, 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. załącznik nr 1 – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 948, 949, 950, 951, 952, 953/1 położonych w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki”;
2. załącznik nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3. załącznik nr 3 – 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;
4. załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§2

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **budynku gospodarczo – garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
2. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków, w tym budynku pod powierzchnią wody wiat;
4. **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
   * 1. powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
     2. powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
5. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
6. powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
7. powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
8. **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 usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
2. teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS.

§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 planu, z uwzględnieniem pkt 3;
3. dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej 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, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §10 pkt 3;
4. dopuszczenie niwelacji terenu względem istniejącego poziomu terenu bez naruszania interesu osób trzecich i istniejących stosunków wodnych;
5. dopuszczenie nasadzeń zieleni w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu;
6. dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków na istniejących działkach o powierzchni mniejszej niż 5000,0m2;
7. dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków w odległości 1,50 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem §10 pkt 3.

§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. dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
3. przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, 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, teren US zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
7. w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, dopuszczenie zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. 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 z uwagi na brak występowania.

§7

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

§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 ustala się:

1. na terenach US, WS uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. na terenach US, WS udokumentowane złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej nr 3165 "Oborniki", którego granice określono na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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, zachowując parametry nowo wydzielanych działek, za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogową:
  3. powierzchnię nowo wydzielanych działek:
* dla terenu US: nie mniejszą niż 5000 m2,
* dla terenu WS: nie ustala się,
  1. minimalną szerokość frontu działki:
* dla terenu US: nie mniejszą niż 20,0m,
* dla terenu WS: 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 zachowania ograniczeń dla sytuowania obiektów budowlanych wynikających z przebiegu napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, do czasu jej skablowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. uwzględnienia przepisów odrębnych dla budowli, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. na terenie US uwzględnienie ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w sąsiedztwie obszaru linii kolejowej nr 354 relacji Poznań Główny – Piła Główna, znajdującej się poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

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

1. na terenie US nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach gospodarczo – garażowych oraz na powierzchni działek budowlanych w liczbie nie mniejszej niż:
   1. dla zabudowy usługowej 3 miejsca parkingowe na 100m2 powierzchni użytkowej budynku lecz niemniej niż 4 miejsca na 10 łóżek, z uwzględnieniem lit. b,
   2. lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowego dla samochodów osobowych przypadających na dziesięć osób korzystających z budynku usług sportu i rekreacji lub obiektów sportu nie będących budynkami;
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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;
6. zakaz odprowadzania wód opadowych na obszar kolejowy, przylegający do planu, znajdujący się poza granicami obszaru objętego planem;
7. 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;
8. realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. 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 usług sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. dopuszczenie lokalizacji budynków usług sportu i rekreacji wraz towarzyszącą zabudową, urządzeń i obiektów sportu i rekreacji, dopuszczenie budynków hotelowych, pensjonatów, budynków rekreacji indywidualnej – domów letniskowych, budynków usług gastronomicznych, wiat, budynków garażowych, gospodarczo – garażowych,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, przepompowni ścieków, miejsc do parkowania, dojść, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. dopuszczenie zbiorników wodnych,
5. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,8 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. e, f,
6. powierzchnię zabudowy: do 20% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. f,
7. powierzchnię zabudowy pojedynczego budynku:

* budynek rekreacji indywidualnej – dom letniskowy: nie więcej niż 80,0m2,
* budynek hotelowy: nie więcej niż 1000,0m2,
* pozostałe budynki: nie więcej niż 180,0m2,

1. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
2. wysokość budynków:

* budynek rekreacji indywidualnej – dom letniskowy: do 8,50m,
* pozostałe budynki: do 12,0m,

1. wysokość budowli: do 14,0m,
2. liczbę kondygnacji nadziemnych: do 3,
3. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
4. geometrię dachów:

* budynek rekreacji indywidualnej – dom letniskowy: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
* pozostałe budynki: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą, dachy płaskie,

1. nachylenie połaci dachowych:

* budynek rekreacji indywidualnej – dom letniskowy: 35°- 45°,
* pozostałe budynki: do 45°;

1. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
   * 1. nie mniejszą niż 5000,0 m2, z uwzględnieniem lit. b,
     2. za wyjątkiem działek budowalnych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
2. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
3. ustala się dostęp z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. 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 wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS, ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. wody powierzchniowe śródlądowe jako wody otwarte,
3. dopuszczenie urządzeń hydrotechnicznych, infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. dopuszczenie budowy urządzeń i obiektów sportu i rekreacji, kąpielisk, pomostów, przystani, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych,
5. dopuszczenie lokalizacji budynku usług gastronomicznych,
6. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,15 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. f, g,
7. powierzchnię zabudowy: do 5% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. g,
8. powierzchnię zabudowy budynku usług gastronomicznych: nie więcej niż 180,0m2,
9. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 90% powierzchni działki budowlanej,
10. wysokość budynku i budowli: do 8,50m,
11. liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
12. dopuszczenie budowy budynku pod powierzchnią wody, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych oraz przepisów odrębnych,
13. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
14. geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynku znajdującego się pod wodą,
15. nachylenie połaci dachowych, za wyjątkiem dachów płaskich: 35°- 45°;
16. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi publicznej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
17. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§17

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