***Projekt***

***Etap do konsultacji społecznych***

**UCHWAŁA NR..../....../....**

**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**

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

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 – ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 tekst jednolity – ze zm.), Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Łukowo, gmina Oborniki, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/810/18 z dnia 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.

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 położonego w miejscowości Łukowo, 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 planie, 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 mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej;
2. **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;
3. **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
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, wiat;
6. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
7. **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew lub krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW;
2. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW-UHD;
3. tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RZM, 2RZM;
4. tereny gruntów ornych oraz upraw, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1RNR, 2RNR, 3RNR;
5. tereny drogi głównej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDG, 3KDG;
6. teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
7. tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR.

§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 budynków, wiat 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 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych;
4. dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy o drogach publicznych;
5. dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii, w tym innym nachyleniu połaci dachowych niż ustalonym w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
6. dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, zmiany sposobu użytkowania budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub 1,5 m od działki budowlanej, z dopuszczeniem nadbudowy do wysokości 3,0 m i rozbudowy o łącznej długości budynku nie większej niż 6,5 m;
7. zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia powierzchni terenów;
8. oświetlenie terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-UHD, 2RZM, 1RNR, 3RNR, 2KR, 3KR. 1KDD, 1KDG, 2KDG, 3KDG położonych przy drodze wojewódzkiej nr 187, znajdującej się poza granicami planu, należy realizować w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska olśnienia u użytkowników drogi wojewódzkiej;
9. zakaz ogrodzeń pełnych betonowych oraz żelbetowych.

§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 wyjątkiem:
   1. inwestycji celu publicznego,
   2. zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
   3. zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
   4. gospodarowania wodą w rolnictwie;
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 - fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 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:
   1. tereny 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   2. teren 1MNW-UHD zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
   3. tereny 1RZM, 2RZM zalicza się do terenów zabudowy zagrodowej;
7. 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;
8. w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1RZM, 2RZM, 1RNR, 2RNR, 3RNR, 2KDG, 3KDG, 2KR, 3KR uwzględnienie przy zabudowie i zagospodarowaniu działki budowlanej granicy korytarza ekologicznego "Dolina Warty", zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§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: dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, zachowując następujące parametry nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogową:

1. powierzchnię nowo wydzielanych działek:
2. dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW: nie mniejszą niż 1000,0 m2,
3. dla terenu 1MNW-UHD: nie mniejszą niż 1200,0 m2,
4. dla pozostałych terenów nie ustala się;
5. minimalną szerokość frontu działki:
6. dla terenów 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-UHD: nie mniejszą niż 20,0 m,
7. dla pozostałych terenów nie ustala się;
8. 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. uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działki budowlanej pasa ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia SN 15 kV, do czasu jej skablowania, o szerokości w poziomie nie mniejszej niż 14,0 m po 7,0 m po każdej ze stron od osi linii, z uwzględnieniem pkt 4;
3. uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działki budowlanej pasa ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Bolechowo – Oborniki o szerokości w poziomie nie mniejszej niż 22,0 m po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii, z uwzględnieniem pkt 4;
4. w pasie ochrony funkcyjnej określonym w pkt 2, 3 obowiązuje:
   1. zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,
   2. zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych;
5. na terenie 1RNR nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z istniejącej sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia DN 100 odgałęzienie Oborniki wraz ze strefą kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 6;
6. dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 odgałęzienie Oborniki, wybudowanego w 1974 r., o ciśnieniu roboczym gazu powyżej 2,5 MPa wyznacza się zmniejszoną strefę kontrolowaną wynoszącą 30,0 m, po 15,0 m na stronę od osi gazociągu, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; w przypadku lokalizowania obiektów budowlanych, drzew i krzewów względem istniejącej sieci gazociągowej wysokiego ciśnienia w odległościach mniejszych niż w zmniejszonej strefie kontrolowanej określonej na rysunku planu, nakazuje się zachowanie przepisów odrębnych z uwzględnieniem:
7. w strefach kontrolowanych w określonych przepisami odległościach nie należy wznosić wybranych obiektów budowlanych i terenowych, urządzać stałych składów i magazynów oraz podejmować działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
8. w strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 3,0 m licząc od osi gazociągu do pni drzew,
9. skrzyżowanie gazociągu z drogami i innymi inwestycjami liniowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
10. wszelkie prace w strefie kontrolowanej mogą być prowadzone tylko po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z właściwym operatorem sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. na terenach 1MNW, 2MNW, 2KDG, 2KR, 1RNR nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od istniejącego cmentarza, zlokalizowanego poza granicami plan, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. na terenach 1RZM, 2RZM, 1RNR, 2RNR, 3RNR przestrzeganie przy prowadzeniu działalności rolniczej zasad dobrej praktyki rolniczej oraz zasad określonych w przepisach odrębnych, w szczególności dotyczących warunków przechowywania nawozów naturalnych oraz dawek i terminów ich stosowania.

§11

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

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy drogi głównej 1KDG, 2KDG, 3KDG, drogi dojazdowej 1KDD, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR;
2. dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym drogi głównej 1KDG, 2KDG, 3KDG, drogi dojazdowej 1KDD, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. szerokość drogi głównej 1KDG, 2KDG, 3KDG, drogi dojazdowej 1KDD, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, 2KR, 3KR w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach gospodarczo - garażowych oraz na powierzchni działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 5:
   1. na terenach 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW, 1MNW-UHD:

* dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
* dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100,0 m2 powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca do parkowania na 10 osób zatrudnionych, z uwzględnieniem tiret trzecie,
* dla funkcji usług handlu nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100,0 m2 powierzchni sprzedaży budynku,
  1. na terenach 1RZM, 2RZM:
* dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
* dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100,0 m2 powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca do parkowania na 10 osób zatrudnionych, jednak nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 10 łóżek w agroturystyce;

1. 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 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, 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 sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. dopuszczenie robót budowlanych w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną, 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 przebudowę, 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 odrębnymi;
13. dojazd i dostęp do infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania ustala się: ustalenia §4 pkt 9 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

§14

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę na jednej działce budowlanej, z uwzględnieniem lit. b, c:

* jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu,
* jednego budynku garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo – garażowego,
* oraz jednej wiaty,

1. dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej, z dopuszczeniem zachowania istniejących parametrów budynków lub z zachowaniem wskaźników kształtowania zabudowy ustalonych w niniejszym paragrafie tak jak dla budynku mieszkalnego,
2. dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
4. maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. f,
5. powierzchnię wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie: do 50,0 m2,
6. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
7. maksymalną wysokość zabudowy:

* budynku mieszkalnego: do 9,50 m,
* budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: do 5,50 m,
* wiaty: do 4,0 m,
* budowli: do 10,0 m,

1. liczbę kondygnacji nadziemnych:

* budynku mieszkalnego: do 2,
* budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, wiaty: 1,

1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
2. geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub dachy czterospadowe z kalenicą o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
3. nachylenie połaci dachowych: 35° - 45°,
4. pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka, w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
5. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 1000,0 m2 z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
6. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
7. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
8. ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez komunikację drogową wewnętrzną KR oraz dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. a, pkt 5;
10. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-UHD ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę na jednej działce budowlanej, z uwzględnieniem lit. b:

* jednego wolnostojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo budynku mieszkalno - usługowego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu,
* jednego budynku usługowego albo garażowego albo gospodarczego albo gospodarczo – garażowego,
* oraz jednej wiaty,

1. dopuszczenie wyłącznie usług handlu detalicznego,
2. zakaz handlu wielkopowierzchniowego,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
5. maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. g,
6. powierzchnię wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie: do 50,0 m2,
7. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
8. maksymalną wysokość zabudowy:

* budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,50 m,
* budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego: do 5,50 m,
* wiaty: do 4,0 m,
* budowli: do 10,0 m,

1. liczbę kondygnacji nadziemnych:

* budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
* budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, wiaty: 1,

1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
2. geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub dachy czterospadowe z kalenicą o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy,
3. nachylenie połaci dachowych: 35° - 45°,
4. pokrycie dachów: dachówka lub blachodachówka, w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
5. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 1200,0 m2 z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
6. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
7. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
8. ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. a, pkt 5;
10. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16

Dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RZM, 2RZM ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę budynku mieszkalnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo – garażowych, inwentarskich, wiat w zabudowie zagrodowej,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 0,50 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
5. maksymalny udział powierzchni zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej,
6. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
7. maksymalną wysokość zabudowy:

* budynku mieszkalnego: do 9,50 m,
* budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, inwentarskiego: przy dachach płaskich do 5,50 m przy dachach dwuspadowych lub wielospadowych do 6,50 m,
* wiaty: do 5,50 m,
* budowli: do 10,0 m, z dopuszczeniem budowli rolniczych do 15,0 m,

1. liczbę kondygnacji nadziemnych:

* budynku mieszkalnego, budynku garażowego, gospodarczego, gospodarczo – garażowego, inwentarskiego: do 2,
* wiaty: 1,

1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
2. geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub dachy czterospadowe z kalenicą o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dopuszcza się dachy płaskie,
3. nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem dachów płaskich: 35° - 45°,
4. pokrycie dachów z wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub blachodachówka, w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
5. nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
7. ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez komunikację drogową wewnętrzną KR oraz dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. do terenu 1RZM dopuszczenie dojazdu przez teren 3MNW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. b, pkt 5;
10. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§17

Dla terenów gruntów ornych oraz upraw, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RNR, 2RNR, 3RNR ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. tereny gruntów ornych oraz upraw,
3. zakaz lokalizacji budynków,
4. na terenach 2RNR, 3RNR dopuszczenie utrzymania istniejących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaikę wraz z obiektami towarzyszącymi z dopuszczeniem remontów, przebudowy,
5. na terenach 2RNR, 3RNR uwzględnienie granic strefy ochronnej urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – fotowoltaiki, związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
6. dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. maksymalną wysokość budowli: do 10,0 m;
8. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez komunikację drogową wewnętrzną KR oraz dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§18

Dla terenów drogi głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDG, 3KDG ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. poszerzenie drogi głównej,
3. dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
4. dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
5. wysokość budowli: do 12,0 m;
6. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§19

Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. poszerzenie drogi dojazdowej,
3. dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
4. dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
5. wysokość budowli: do 12,0 m;
6. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§20

Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. lokalizację drogi wewnętrznej,
3. dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
4. dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
5. wysokość budowli: do 12,0 m;
6. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§22

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