***Projekt***

***Etap do konsultacji społecznych***

**UCHWAŁA NR..../....../....**

**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących ogrody działkowe 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 2024 r. poz. 609 tekst jednolity – ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 tekst jednolity) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących ogrody działkowe 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 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. załączniki nr 1, 2 – stanowiące część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowane w skali 1:1000 zatytułowane: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów obejmujących ogrody działkowe w miejscowości Oborniki, 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 planie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
4. załącznik nr 5 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego 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. **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 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;
6. **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. tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1ZD, 2ZD, 3ZD;
2. teren zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZN-ZP;
3. tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1IE, 2IE;
4. teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem 1WS;
5. teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDR;
6. teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

§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 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, 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. dopuszczenie przebudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki, przy zachowaniu na terenach 1ZD, 2ZD, 3ZD przepisów ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych;
6. dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków, altan lub części budynków, altan wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, z zakazem rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;
7. zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia powierzchni terenów;
8. oświetlenie terenów 1ZD, 3ZD, 1IE, 1KR położonych przy drodze wojewódzkiej nr 178 częściowo zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, w tym drodze 1KDR należy realizować w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska olśnienia użytkowników drogi wojewódzkiej nr 178, w tym drogi 1KDR;
9. umieszczanie urządzeń reklamowych, reklam i szyldów skierowanych do użytkowników drogi wojewódzkiej nr 178 częściowo zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, w tym drogi 1KDR oraz mogących rozpraszać uwagę użytkowników drogi wojewódzkiej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. dopuszczenie lokalizacji zbiorników wodnych i retencyjnych.

§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 uwzględnieniem pkt 3, z wyjątkiem:
	1. inwestycji celu publicznego,
	2. parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
3. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii - wyłącznie fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz dopuszczenie pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 5;
5. w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. zapewnienie właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 7;
7. w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi: tereny 1ZD, 2ZD, 3ZD zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
8. 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;
9. w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie w granicach części terenu 1ZD korytarza ekologicznego Puszcza Notecka - Puszcza Zielonka, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się: na części terenu 1ZD oraz na terenie 1IE dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego AZP 47-26/68, ujętego w gminnej ewidencji zabytków nakaz zachowania przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami.

§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 ustala się: na części terenów 1ZD, 1ZN-ZP ochronę obszaru specjalnej ochrony ptaków Puszcza Notecka PLB300015, granice którego określają przepisy odrębne, poprzez zabudowę i zagospodarowanie terenu objętego niniejszym planem, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały i przepisami odrębnymi.

§9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych nie podejmuje się ustaleń.

§10

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

1. uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działki pasów ochrony funkcyjnej wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, w poziomie nie mniejsze niż dla linii kablowych podziemnych średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia nn-0,4 kV: 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
3. w pasach ochrony funkcyjnej określonych w pkt 2 obowiązuje:
	1. zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,
	2. zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych;
4. nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek odległości od lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

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

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR;
2. dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogowym drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. szerokość drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR, komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. w granicy terenów 1ZD, 2ZD, 3ZD dla świetlicy, stanowiącej infrastrukturę ogrodową nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym na powierzchni terenu, z uwzględnieniem pkt 5, w liczbie: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni budynku lub 10 zatrudnionych osób;
5. dla terenów 2ZD, 3ZD dopuszczenie lokalizacji miejsc do parkowania na terenie 1KR;
6. 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 do sieci kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem odprowadzania do szczelnych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 6;
6. zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych z wyjątkiem terenu 1KDR, w kierunku pasa drogowego drogi wojewódzkiej nr 178 częściowo zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem, w tym drogi 1KDR;
7. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych - wyłącznie fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną, obowiązują przepisy odrębne;
10. dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
14. 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 2024 r. poz. 1130 tekst jednolity).

§14

Dla terenów ogrodów działkowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZD, 2ZD, 3ZD ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. lokalizację ogrodów działkowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy o rodzinnych ogrodach działkowych, z dopuszczeniem:
* obiektów budowlanych stanowiących infrastrukturę ogrodową, w tym świetlicy,
* altan działkowych,
1. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, hydroforni, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 0,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
3. maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej,
4. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej, z wyjątkiem działki budowlanej przeznaczonej pod parking dla której ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
5. maksymalną wysokość budynków:
* przy dachach stromych: 5,0 m,
* przy dachach płaskich: 4,0 m,
1. maksymalną wysokość budowli: 8,0 m,
2. liczbę kondygnacji nadziemnych: 1,
3. geometrię dachów: dachy płaskie, dachy strome, w tym jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
4. nachylenie połaci dachowych: do 45°;
5. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
7. ustala się dostęp z dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 - 6;
9. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15

Dla terenu zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZN-ZP ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. lokalizację zieleni naturalnej lub zieleni urządzonej,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. maksymalną wysokość budowli: 8,0 m,
5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej,
6. zakaz budowy budynków;
7. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16

Dla terenów elektroenergetyki, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1IE, 2IE ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej, sieci infrastruktury technicznej,
3. wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy: od 0 do 0,3 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
4. maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
5. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
6. maksymalną wysokość budynków: 5,0 m,
7. maksymalną wysokość budowli: 8,0 m,
8. liczbę kondygnacji nadziemnych: 1,
9. geometrię dachów: dachy płaskie, dachy strome, w tym jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
10. nachylenie połaci dachowych: do 25°;
11. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§17

Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1WS ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych,
3. dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień poza ciekiem,
4. dopuszczenie budowy przepustów w celu budowy ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, dojść, dojazdów,
5. dopuszczenie urządzeń melioracji wodnej, rowów melioracyjnych,
6. dopuszczenie infrastruktury technicznej;
7. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem, w tym poprzez drogi wewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§18

Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDR ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. lokalizację drogi głównej ruchu przyspieszonego,
3. dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
4. dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
5. maksymalną wysokość budowli: 12,0 m,
6. uwzględnienie ustaleń wynikających z przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 lutego 2004 r. w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny, oraz właściwości organów w tych sprawach;
7. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§19

Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KR 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, w tym miejsc do parkowania,
4. dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
5. maksymalną wysokość budowli: 12,0 m,
6. zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych w trójkącie widoczności drogi 1KR na włączeniu z innymi drogami, znajdującymi się poza granicami obszaru objętego zmianą planu;
7. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§20

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§21

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