***Projekt***

***Etap do wyłożenia***

**UCHWAŁA NR..../....../....**

**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów Śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty 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. 1465 ze zm. tekst jednolity) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm. 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 w rejonie terenów Śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty 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 w dniu 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 w rejonie terenów Śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty 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 mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego;
2. **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;
3. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
5. **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku w co najmniej 80% długości elewacji, z uwzględnieniem §4 pkt 4;
6. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem, z wyjątkiem terenów inwestycji celu publicznego, o których mowa w §10 pkt 4.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW-UHD;
2. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług handlu detalicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNS-MW-UHD;
3. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U;
4. teren garażu lub zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KOG-Z;
5. tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z;
6. teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDR;
7. tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
2. lokalizowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 – 6;
3. dopuszczenie przekroczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §6;
4. dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości nie większej niż 0,50 m w głąb działki budowlanej od obowiązujących linii zabudowy, z uwzględnieniem §6;
5. dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków lub części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, z zakazem rozbudowy, nadbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;
7. dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
8. dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji;
9. dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii, w tym innym nachyleniu połaci dachowych niż ustalonym w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
10. dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki;
11. zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia powierzchni terenów;
12. oświetlenie terenów 1Z, 2Z położonych przy drodze 1KDR – droga krajowa należy realizować w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska olśnienia u użytkowników drogi 1KDR;
13. zakaz lokalizowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych;
14. dopuszczenie ogrodzeń ażurowych o minimalnym stopniu ażurowości 60%, o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m.

§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 z wyjątkiem inwestycji dotyczących infrastruktury kolejowej;
2. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
	1. inwestycji celu publicznego,
	2. urządzeń wodnych,
	3. budowli przeciwpowodziowych,
	4. budowli piętrzących,
	5. kanałów;
3. przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej, odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki oraz mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §6 pkt 5 lit. e;
4. nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną oraz w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
5. w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
	1. tereny 1MNW-UHD, 1MNS-MW-UHD zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
	2. w przypadku lokalizacji w granicach terenu 1U, 2U:
* hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
* przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
* domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
1. 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;
2. nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. przy urządzaniu i sytuowaniu zieleni zastosowanie gatunków rodzimych, zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska;
4. na terenach 1Z, 2Z, 1KDR uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenu korytarza ekologicznego Lasy Poznańskie KPnC-24B, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. na terenach 1MNS-MW-UHD, 1KDD, 2KDD oraz części terenów 1U, 2U, 1Z, 3KDD zlokalizowanych w granicy układu urbanistycznego miasta Oborniki wpisanego do rejestru zabytków nr rej. 545/49/A z 23.02.1956 r. nakaz zachowania przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, w tym:
	1. nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania ulic, ciągów pieszych, przebiegu linii zabudowy, kompozycji historycznej zieleni,
	2. nakaz dostosowywania nowoprojektowanej zabudowy w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym wysokości, proporcji, wymiarów, rzutów pokrycia i kształtów dachów i ich układów w stosunku do drogi i do sąsiedniej istniejącej historycznej zabudowy objętej ochroną,
	3. zakaz sytuowania reklam wielkopłaszczyznowych, banerów, pylonów,
	4. zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
2. na terenie 1U zlokalizowane jest skrzydło barokowego klasztoru franciszkanów wpisane indywidualnie do rejestru zabytków nr rej. 1169/A z 17.07.1970 r. oznaczone na rysunku planu symbolem (A), dla którego obowiązuje zachowanie przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;
3. na terenie 1MNS-MW-UHD zlokalizowane są obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
4. dom ul. Sądowa 2 w zespole domu nr 2, oznaczony na rysunku planu symbolem (1),
5. budynek gospodarczy ul. Sądowa 2 w zespole domu nr 2, oznaczony na rysunku planu symbolem (2),
6. dom ul. Sądowa 4 w zespole domu nr 4, oznaczony na rysunku planu symbolem (3);
7. roboty budowlane prowadzone przy budynkach wymienionych w pkt 2, 3 należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami oraz przepisami prawo budowlane, z uwzględnieniem pkt 5;
8. dla obiektów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
	1. nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej budynków, gabarytów wysokościowych, formy, kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
	2. w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej:
	* dopuszczenie wymiany stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów,
	* nakaz zachowania lub odtworzenia ozdobnej drewnianej stolarki okiennej,
	* nakaz zachowania lub odtworzenia zabytkowej stolarki drzwiowej;
	1. zachowanie oryginalnego wyglądu elewacji budynków, w tym kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji muru,
	2. w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną należy zrezygnować ze stosowania zewnętrznego ocieplenia w postaci płyt styropianowych,
	3. zakaz stosowania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachu od strony elewacji frontowej budynku;
9. na terenach zlokalizowanych w granicy układu urbanistycznego miasta Oborniki wpisanego do rejestru zabytków, w zakresie ochrony dziedzictwa archeologicznego zastosowanie mają przepisy odrębne.

§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:

1. na terenach 1Z, 2Z, 1KOG-Z, 1KDR, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronę krajobrazu priorytetowego "Dolina Warty: Oborniki - granica woj." określonego w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami uchwały Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego;
2. na terenach 1MNS-MW-UHD, 1U, 2U, 1KOG-Z, 1Z, 2Z, 1KDR, 1KDD, 3KDD, 4KDD uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek zagrożenia wynikającego z położenia na 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;
3. na terenach 1MNS-MW-UHD, 1U, 2U, 1Z, 2Z, 1KDR, 1KDD, 3KDD, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
4. na terenach 1Z, 2Z, 1KDR, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
5. na terenach określonych w pkt 3, 4 położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, a także możliwość odstępstwa od nich, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, w tym ustala się:
	1. na terenach 1MNS-MW-UHD, 1U, 2U zakaz lokalizacji nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%,
	2. na terenach 1Z i 2Z w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%:
* dopuszczenie ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych, przy czym dopuszcza się niewielką niwelację terenu, dopasowując rzędne ścieżki do naturalnych rzędnych terenu,
* dopuszczenie obiektów małej architektury zaprojektowanej w sposób umożliwiający szybki demontaż,
* w przypadku zieleni urządzonej należy dokonywać nasadzeń roślinności - drzew równolegle do koryta cieku, najlepiej gatunków o wysokiej koronie, z wyłączeniem nowych zakrzaczeń,
* zakaz zmiany ukształtowania terenu z uwzględnieniem tiret pierwsze,
	1. na terenie 1KDR w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10% dopuszcza się oświetlenie zaprojektowane w sposób umożliwiający szybki demontaż lub oświetlenie zamontowane na moście;
1. na terenach 1KDD, 1Z, 2Z nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych Tz19 (30-16-014-20296) oraz Tz23 (30-16-014-20300), określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zachowaniem przepisów ustawy prawo geologicznie i górnicze w zakresie określenia warunków geologiczno – inżynierskich na potrzeby zagospodarowania przestrzennego terenu i posadowienia obiektów budowalnych.

§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-UHD, 1MNS-MW-UHD: nie mniejszą niż 700,0 m2,
3. dla teren 1U, 2U: nie mniejszą niż 1500,0 m2,
4. dla pozostałych terenów nie ustala się;
5. minimalną szerokość frontu działki gruntu:
6. dla terenów 1MNW-UHD, 1MNS-MW-UHD, 1U, 2U: nie mniejszą niż 15,0 m,
7. dla pozostałych terenów nie ustala się;
8. kąt położenia granic działek gruntu, 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. na terenie 1KDR uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenu przepisów odrębnych 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 oraz przepisów w sprawie wdrażania wymagań techniczno-obronnych w zakresie projektowania i użytkowania dróg i obiektów inżynierskich;
3. na terenach 1MNW-UHD, 1KOG-Z, 2Z nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym nakazów, zakazów oraz ograniczeń w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego oraz związanej z tym konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, a także zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, co wynika z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
4. na terenie 2Z uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, którego granice określono na rysunku planu, zgodnie z decyzją Wojewody Wielkopolskiego nr 2/2025 o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

§11

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

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg dojazdowych;
2. dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. szerokość drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach oraz na powierzchni działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 5:
	1. na terenach 1MNW-UHD, 1MNS-MW-UHD:
* dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
* dla funkcji usług handlu nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100,0 m2 powierzchni sprzedaży budynku,
	1. na terenie 1U, 2U:
* dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100,0 m2 powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych, z uwzględnieniem tiret drugie i trzecie,
* dla funkcji usług handlu nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100,0 m2 powierzchni sprzedaży budynku,
* dla funkcji usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 korzystających;
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 i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
5. zakaz wprowadzania z terenów 1MNW-UHD, 1KOG-Z, 2Z nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków na tereny kolejowe, znajdujące się poza granicami planu;
6. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 7;
7. zakaz odprowadzania z terenów 1MNW-UHD, 1KOG-Z, 2Z wód opadowych i roztopowych na obszary kolejowe, znajdujące się poza granicami planu oraz korzystania do tego celu z kolejowych urządzeń odwadniających;
8. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki oraz mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §6 pkt 5 lit. e;
9. realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. dopuszczenie robót budowlanych w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
14. 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 odrębnymi;
15. 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 13, 14, §6 pkt 1 lit. c, d 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 ze zm. tekst jednolity).

§14

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:
* jednego budynku usługowego – usług handlu detalicznego,
* jednego budynku garażowego albo gospodarczo – garażowego albo gospodarczego,
1. dopuszczenie robót budowlanych istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno – usługowego z zakazem rozbudowy i nadbudowy na cele mieszkalne,
2. dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,5
4. powierzchnię zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej,
5. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
6. wysokość budynków:
* budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,0 m,
* budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 6,0 m,
1. wysokość budowli: do 6,0 m,
2. liczbę kondygnacji nadziemnych:
* budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
* budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: 1,
1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
2. geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
3. nachylenie połaci dachowych: 20° - 40°,
4. pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
5. kolor pokrycia dachów w odcieniach czerwonym lub brązowym,
6. dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
7. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 700,0 m2 z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
8. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
9. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
10. ustala się dostęp z drogi 4KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi,
11. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, lit. a, pkt 5;
12. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług handlu detalicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNS-MW-UHD ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §6, 8:
2. budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych lub mieszkalno – usługowych w zabudowie szeregowej lub grupowej, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków usługowych – usług handlu detalicznego,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,0
5. powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
6. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
7. wysokość budynków:
* budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 7,0 m – 9,50 m,
* dobudowanego garażu: do 6,0 m,
* budynku usługowego: do 9,50 m,
1. wysokość budowli: do 5,0 m,
2. liczbę kondygnacji nadziemnych:
* budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
* dobudowanego garażu: 1,
1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
2. geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
3. nachylenie połaci dachowych: 35° - 45°,
4. pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
5. kolor pokrycia dachów w odcieniach ceglastoczerwonego, brązowego lub grafitowego,
6. dopuszczenie budowy budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
7. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 700,0 m2 z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
8. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
9. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
10. ustala się dostęp z drogi 1KDD, 2KDD zgodnie z przepisami odrębnymi,
11. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, lit. a, pkt 5;
12. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16

Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §6, 8:
2. budowę budynków usługowych, budynków garażowych, z uwzględnieniem lit. b, c,
3. zakaz:
* usług handlu hurtowego,
* usług handlu wielkopowierzchniowego,
1. na terenie 1U zachowaniu podlega istniejące skrzydło zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów z możliwością robót budowlanych przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie z zastrzeżeniem §6,
2. dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,05,
4. powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,
5. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
6. wysokość budynków:
* budynku usługowego: do 10,0 m,
* budynku garażowego: do 4,50 m,
* budynku zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów: do 12,0 m,
1. wysokość budowli: do 5,0 m,
2. liczbę kondygnacji nadziemnych:
* budynku usługowego: do 3, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
* budynku garażowego: 1,
* budynku zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów: do 3,
1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
2. geometrię dachów:
* budynku usługowego, budynku garażowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
* budynku zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
1. nachylenie połaci dachowych:
* budynku usługowego: 35° - 45°,
* budynku garażowego: 20° - 30°,
* budynku zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów: 40° - 55°,
1. pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
2. kolor pokrycia dachów w odcieniach ceglastoczerwonego, brązowego lub grafitowego,
3. dopuszczenie budowy budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
4. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 1500,0 m2, z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
5. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
6. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
7. ustala się dostęp z drogi 2KDD lub 3KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi,
8. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, lit. b, pkt 5;
9. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§17

Dla terenu garażu lub zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOG-Z ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę budynków garażowych,
3. dopuszczenie lokalizacji:
* zieleni naturalnej,
* zieleni urządzonej,
* parkingów,
* sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
* dojść, dojazdów, miejsc do parkowania,
* ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych,
1. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4,
2. powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
3. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
4. wysokość budynków: do 4,50 m,
5. wysokość budowli: do 6,0 m,
6. liczbę kondygnacji nadziemnych: 1,
7. geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy płaskie,
8. nachylenie połaci dachowych: do 20°,
9. lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
10. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 700,0 m2 z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
11. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
12. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi 4KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§18

Dla terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §8:
2. zieleń naturalną z dopuszczeniem zieleni urządzonej,
3. dopuszczenie lokalizacji:
* urządzeń wodnych,
* urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
* sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
* ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych,
1. zakaz lokalizacji budynków,
2. w przypadku lokalizacji na terenie 2Z drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej, znajdującej się poza granicami planu należy zachować przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego z uwzględnieniem §8 pkt 5 lit. b;
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp zgodnie z przepisami odrębnymi:
4. do terenu 1Z z drogi 1KDD, 3KDD lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu,
5. do terenu 2Z z drogi 4KDD lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
6. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§19

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

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §8:
2. lokalizację drogi głównej ruchu przyspieszonego,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej i drogowej,
4. dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
5. dopuszczenie zmiany klasy technicznej drogi,
6. zakaz miejsc postojowych i parkingów;
7. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§20

Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §8:
2. lokalizację drogi dojazdowej,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej i drogowej,
4. dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
5. zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej, w trójkątach widoczności na zjazdach z drogi KDD,
6. na terenie 3KDD dopuszczenie przebudowy oraz remontów istniejącej zabudowy;
7. 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.