

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 271/7 i 271/9 położonych w miejscowości Uścikowo, gmina Oborniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2026 poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2026 poz. 538) oraz 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. 2023 poz. 1688), w związku z uchwałą nr XIV/175/25 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 30 kwietnia 2025 roku, Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 271/7 i 271/9 położonych w miejscowości Uścikowo, gmina Oborniki, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 3.

2. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu oraz w załączniku nr 3.

§ 2

Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona elewacja projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, tarasy, balkony, gzymsy, okapy, rynny, przedsionki, wiatrolapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m.

§ 3

Ustala się następujące przeznaczenia terenów: teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie wydzielania nowych działek mniejszych niż wskazane w ustaleniach niniejszego planu, wyłącznie dla działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy oraz w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) kolorystykę elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: biel, odcienie szarości, beżu, ceglastej czerwieni, brązu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 5) materiał elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 6) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 7) dla dachów stromych budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach:
 - a) kolorystyka: grafitowa lub odcienie: czerwieni, brązów,
 - b) materiał: dachówka cementowa, ceramiczna, pokrycia dachówkopodobne, blacha na rąbek stojący;
- 8) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego planu.

§ 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 wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w przypadku realizacji budynków związanych ze: sportem i rekreacją, z kulturą i rozrywką, nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **1U** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w przypadku realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **1U** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Nie ustala się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji usług uciążliwych i innych niż dopuszczone w pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów związanych z usługami: handlu, gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz z usługami biurowo-administracyjnymi;
- 3) w ramach dopuszczonych usług w szczególności dopuszcza się także lokalizację: przedszkoli, świetlic, kortów tenisowych, boisk, placów zabaw, scen, terenowych obiektów sportowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu określoną w pkt 1;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,6, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,4;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20%;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 9) geometrię dachów: dachy strome: dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45° lub dachy płaskie: o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 10) wysokość budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m w przypadku budynków z dachami stromymi,
 - c) nie więcej niż 8,0 m w przypadku budynków z dachami płaskimi;
- 11) wysokość wiat: maksymalnie 8,0 m;
- 12) wysokość budowli: nie więcej niż 9,0 m;
- 13) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych;
- 14) maksymalną powierzchnię sprzedaży 150 m²;
- 15) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy związanej z usługami handlu – 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla zabudowy związanej z usługami gastronomii – 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) dla zabudowy związanej z usługami edukacji – 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - d) dla zabudowy związanej z usługami sportu i rekreacji – 1 miejsce do parkowania na 10 korzystających,
 - e) dla zabudowy związanej z usługami kultury i rozrywki – 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - f) dla zabudowy związanej z usługami biurowo-administracyjnymi – 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej,

- g) dla usług nie wymienionych powyżej – 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych lub 1 miejsce do parkowania na 10 korzystających;
- 16) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 17) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1500 m².

§ 9

Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 10

1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki: dla terenu 1U – 1500 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki: dla terenu 1U – 20,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 11

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości od infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz uwzględnienia ograniczeń wynikających ze strefy pasa technologicznego, o szerokości 7 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w obie strony, do czasu jej usunięcia lub przebudowy na kablową;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 4) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 5) przy zagospodarowaniu terenu nakaz uwzględnienia przebiegu rowu melioracyjnego z zapewnieniem zachowania jego sprawności użytkowej – swobodnego przepływu wód oraz nakaz zapewnienia dostępu do rowu melioracyjnego w celu przeprowadzenia jego konserwacji;
- 6) nakaz uwzględnienia przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach obszaru potencjalnego wydobywania złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, których wydobywanie będzie wynikało z ustaleń koncesji i pozwoleń uzyskanych na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni pieszo-jezdni, dróg dla pieszych lub rowerów w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obsługę komunikacyjną terenu 1U z dróg publicznych, zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

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

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 5) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, oraz z dopuszczeniem ich odprowadzania do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - a) docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 10;
- 10) dopuszczenie zasilania z instalacji odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem instalacji odnawialnych źródeł energii takich jak: turbiny wiatrowe, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14

Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15

Dla terenów gruntów rolnych klasy IIIb, o łącznej powierzchni 0,3326 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.

§ 16

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§ 18

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