***- Projekt mpzp***

 ***do wyłożenia***

 ***do publicznego wglądu-***

**UCHWAŁA NR ……………./20**

**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**

z dnia ……………….. 2020r.

**w sprawie** **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego** **dla terenów położonych w rejonie ulic: Kowanowskiej i Betoniarskiej w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki.**

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

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Kowanowskiej i Betoniarskiej w miejscowości Oborniki, gmina Obornik, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonego uchwałą nr LIII/810/18 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 6 lipca 2018 roku.

2. Integralną część uchwały stanowią:

1. **załącznik nr 1** – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic: Kowanowskiej i Betoniarskiej w miejscowości Oborniki, gmina Obornik”;
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** – elektroniczne dane przestrzenne planu.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

**§2.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **budynku gospodarczo – garażowym** – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z przestrzenią dla celów garażowania pojazdów samochodowych;
2. **budynku mieszkalno** – **usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu użytkowego o funkcji usługowej, o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni całkowitej budynku;
3. **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;
4. **drobnej działalności handlowej lub drobnym handlu** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na prowadzeniu handlu, realizacja którego stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto handlu obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150m2, przy czym nie jest drobną działalnością handlową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
5. **drobnej działalności usługowej lub drobnej usłudze** – należy przez to rozumieć działalność polegającą na świadczeniu usług, realizacja których stawia niewielkie wymagania co do wielkości powierzchni przeznaczonych na tę działalność, co oznacza, że powierzchnia netto usług obejmująca pomieszczenia przeznaczone na realizację tej działalności nie może przekraczać łącznie 150m2, przy czym nie jest drobną działalnością usługową taka działalność, która należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
6. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
7. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
8. **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków i wiat na działce budowlanej, z tym że:
	* 1. powierzchnia całkowita budynków – oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów,
		2. powierzchnia całkowita wiat – oznacza sumę powierzchni wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
9. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków i wiat, zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że:
10. powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
11. powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
12. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
13. **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew lub krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie, z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej.

**§3.** Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN/UD, 2MN/UD**;
3. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW**;
4. teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
5. tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P/U**, **2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U**;
6. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW**.

**§4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, remontu i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
2. lokalizowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3, 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 1,50m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. dopuszczenie przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania i remontu budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, bez prawa rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej;
5. dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
6. dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji z zakazem nadbudowy o kolejną kondygnację;
7. dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z zachowaniem istniejącej geometrii dachów;
8. dopuszczenie nasadzeń zieleni w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu, z uwzględnieniem pkt 9;
9. na terenach 1MN/UD, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 1KDW dopuszczenie nasadzeń zieleni w sposób niekolidujący z linią kolejową, zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżonych oraz pasów przeciwpożarowych;
10. dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy, remontu, rozbiórki, istniejących budynków zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej;
11. dopuszczenie niwelacji terenu bez naruszania istniejących stosunków wodnych i interesu osób trzecich.

**§5.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
2. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 3, za wyjątkiem:
	1. inwestycji celu publicznego,
	2. garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
3. na terenie 5P/U, 6P/U dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z uwzględnieniem pkt 4, z zakazem lokalizacji:
	1. instalacji do wytwarzania produktów przez mieszanie, emulgowanie lub konfekcjonowanie chemicznych półproduktów lub produktów podstawowych,
	2. instalacji do zgazowywania, odgazowywania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego lub instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej,
	3. instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego,
	4. instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
	5. instalacji do powierzchniowej obróbki substancji przedmiotów lub produktów z zastosowaniem rozpuszczalników organicznych,
	6. instalacji do produkcji mas bitumicznych,
	7. instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest,
	8. instalacji do przerobu kopalin,
	9. wierceń wykonywanych w celu składowania odpadów promieniotwórczych,
	10. instalacji związanych z odzyskaniem lub unieszkodliwianiem odpadów, w tym instalacji do wytwarzania biogazu rolniczego w rozumieniu przepisów odrębnych,
	11. instalacji do przesyłu ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych,
	12. instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych oraz instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego,
	13. grzebowisk zwłok zwierzęcych;
4. zakaz lokalizacji działalności gospodarczej, polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, zbieraniu, przetwarzaniu, obróbce, termicznemu przekształcaniu, w tym spalaniu oraz krakingu odpadów, z zastrzeżeniem pkt 5;
5. dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;
6. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. zakaz wywożenia odpadów pochodzących z terenu planu na tereny kolejowe, przylegające do obszaru objętego planem, a znajdujące się poza granicami planu;
8. przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii – mikroinstalacji, z zakazem budowy elektrowni wiatrowych oraz dopuszczenie pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 9;
9. w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 11;
11. w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
	1. tereny MN zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
	2. tereny MN/UD zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
	3. teren MW zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
	4. w przypadku lokalizacji hoteli i pensjonatów w granicy terenu U teren zalicza się do terenów zabudowy zamieszkania zbiorowego,
	5. w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych w granicy terenu U teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
	6. w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej w granicy terenu U teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej;
12. 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;
13. w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej nie podejmuje się ustaleń.

**§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:

* 1. nie wskazuje się terenów do objęcia scaleniem i podziałem, zgodnie z przepisami odrębnymi;
	2. dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy zachowaniu następujących parametrów dla nowo wydzielonych działek:
	3. powierzchnię nowo wydzielanych działek za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną oraz drogową:
* dla terenów U: nie mniejszą niż 1200 m2,
* dla terenu 5P/U, 6P/U: nie mniejszą niż 3000 m2,
* dla pozostałych terenów nie ustala się;
	1. minimalną szerokość frontu działki za wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną oraz drogową:
* dla terenów U, 5P/U, 6P/U: nie mniejszą niż 20,0m,
* dla pozostałych terenów nie ustala się;
	1. kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

**§10.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

1. uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. zachowanie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych odległości od lasów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. nakaz zagospodarowania terenów: 1MN/UD, 1P/U, 2P/U, 3P/U, 1KDW od strony terenów kolejowych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. uwzględnienie przepisów odrębnych dla budowli, w tym dla budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t.

**§11.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1. dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. szerokość dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, w tym w garażach, budynkach gospodarczo - garażowych oraz na powierzchni działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 4, 5, w liczbie:
	1. na terenie MN, MN/UD:
	* dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
	* dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100m2 powierzchni użytkowej budynku,
	1. na terenie MW nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na jeden lokal mieszkalny,
	2. na terenach U, P/U: nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100m2 powierzchni użytkowej lub 4 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych osób;
4. na terenach U, P/U zapewnienie stanowisk do samochodów dostawczych w obrębie działki budowlanej, odpowiednio do potrzeb;
5. nakaz zapewnienia miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§12.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów 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;
5. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;
6. zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe, przylegające do obszaru objętego planem a znajdujące się poza granicami planu oraz korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających;
7. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych o mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy i remontów stacji transformatorowych;
10. dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia zastosowanie rozwiązań zastępczych, w tym przebudowy, rozbudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami prawa budowlanego.

**§13.** W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania nie podejmuje się ustaleń.

**§14.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, oraz budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych, z uwzględnieniem lit. b, c,
3. dopuszczenie budowy na jednej działce budowlanej jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej oraz na terenie 1MN w zabudowie szeregowej,
4. dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych wolno stojących, w formie bliźniaczej lub zblokowanej,
5. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
7. powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
8. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
9. wysokość budynków:
	* budynku mieszkalnego: do 9,0 m,
	* budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 5,0 m,
10. wysokość budowli: do 10,0m,
11. liczbę kondygnacji nadziemnych:
	* budynku mieszkalnego: do 2,
	* budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: 1,
12. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
13. geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą,
14. nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 45°,
15. pokrycie dachów spadowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
16. dopuszczenie budowy budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
17. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
18. ustala się dostęp z przylegających do terenów dróg wewnętrznych oraz drogi publicznej – ulicy Kowanowskiej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
19. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 5;
20. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§15.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN/UD, 2MN/UD** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę na jednej działce budowlanej jednego wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo mieszkalno – usługowego, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu, jednego budynku usługowego oraz budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych z uwzględnieniem lit. b – h,
3. dopuszczenie drobnych usług i drobnego handlu, z uwzględnieniem §2 pkt 4 i 5,
4. poza drobnymi usługami i drobnym handlem dopuszczenie usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, usług służb miejskich, usług kultury, usług służby zdrowia i opieki społecznej, z uwzględnieniem lit. d,
5. na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni działki budowlanej na terenie MN/UD dopuszczenie innych usług uzupełniających, poza usługami wymienionymi w lit. b, c, z zakazem usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 150m2, z uwzględnieniem lit. e,
6. na terenie 1MN/UD zakaz przedszkoli, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, hoteli, pensjonatów, szpitali,
7. dopuszczenie budowy na jednej działce budowlanej jednego segmentu budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej,
8. dopuszczenie budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych wolno stojących, w formie bliźniaczej lub zblokowanej,
9. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
10. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
11. powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
12. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
13. wysokość budynków:
	* budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,0m,
	* budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 5,0m,
14. wysokość budowli: do 10,0m,
15. liczbę kondygnacji nadziemnych:
	* budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
	* budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: 1,
16. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
17. geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą,
18. nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 40°,
19. pokrycie dachów spadowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym,
20. dopuszczenie budowy budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
21. dopuszczenie budowy budynków garażowych, gospodarczo – garażowych, gospodarczych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
22. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
23. ustala się dostęp z drogi publicznej – ulicy Kowanowskiej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
24. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. a, pkt 5;
25. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§16.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MW, 2MW** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz budowę budynków garażowych,
3. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
5. powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
6. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
7. wysokość zabudowy:
	* budynku mieszkalnego: nie wyżej niż 12,0m,
	* budynku garażowego: do 4,50 m, z zastrzeżeniem że dla garaży w zabudowie bliźniaczej lub zblokowanych nakazuje się zachowanie jednolitej wysokości,
8. wysokość budowli: do 12,0m,
9. liczbę kondygnacji nadziemnych:
	* budynku mieszkalnego: do 3,
	* budynku garażowego: 1,
10. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
11. geometrię dachów: dachy płaskie,
12. dopuszczenie budowy budynków garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
13. dopuszczenie budowy budynków garażowych wolno stojących, w formie bliźniaczej lub zblokowanej;
14. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
15. ustala się dostęp z drogi publicznej – ulicy Kowanowskiej, znajdującej się poza granicami planu przez teren 5KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
16. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. b, pkt 5;
17. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§17.** Dla terenu zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo -garażowych, z uwzględnieniem lit. b,
3. zakaz usług handlu o powierzchni powyżej 2000,0m2,
4. dopuszczenie miejsc do parkowania, placów manewrowych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
6. powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
7. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
8. wysokość zabudowy, w tym budynków i budowli: do 9,0m,
9. liczbę kondygnacji nadziemnych: do 2,
10. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
11. geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
12. nachylenie połaci dachowych za wyjątkiem dachów płaskich: 25° - 40°,
13. pokrycie dachów spadowych za wyjątkiem dachów płaskich: dachówka lub materiał dachówkopodobny w odcieniu ceglastoczerwonym, brązowym lub grafitowym;
14. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
15. nie mniejszą niż 1200,0m2 z uwzględnieniem lit. b,
16. za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
17. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
18. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
19. ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi wewnętrznej oraz z drogi publicznej – ulicy Kowanowskiej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
20. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. c, pkt 4, 5;
21. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§18.** Dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P/U**, **2P/U, 3P/U, 4P/U, 5P/U, 6P/U** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. lokalizację obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo - garażowych, namiotów magazynowych i składowych, namiotów usługowych, wiat, portierni, z uwzględnieniem lit. b,
3. zakaz przedszkoli, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, hoteli, pensjonatów, szpitali,
4. dopuszczenie infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
5. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. wskaźnik intensywności zabudowy:
* na terenie 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: od 0 do 1,5 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
* na terenie 5P/U, 6P/U: od 0 do 2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
1. powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
2. powierzchnię biologicznie czynną:
* na terenie 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
* na terenie 5P/U, 6P/U: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
1. wysokość budynków:
* na terenie 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: do 9,0m,
* na terenie 5P/U, 6P/U: do 15,0m,
1. wysokość budowli:
* na terenie 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: do 12,0m,
* na terenie 5P/U, 6P/U: do 20,0m,
1. liczbę kondygnacji nadziemnych:
* na terenie 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U: do 2,
* na terenie 5P/U, 6P/U: do 3,
1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
2. geometrię dachów: dachy płaskie, dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
3. nachylenie połaci dachowych: do 35°,
4. na terenie 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U dopuszczenie budowy budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
5. na terenie 3P/U, 6P/U nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
6. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3:
7. na terenach 1P/U, 2P/U, 3P/U, 4P/U nie ustala się,
8. na terenie 5P/U, 6P/U nie mniejszą niż 3000,0m2 z uwzględnieniem lit. c,
9. za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
10. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
11. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
12. ustala się dostęp z przylegającej do terenu drogi wewnętrznej oraz z drogi publicznej – ulicy Kowanowskiej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
13. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 lit. c, pkt 4, 5;
14. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§19.** Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW** ustala się:

1. lokalizację drogi wewnętrznej;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
3. dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. dopuszczenie ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, zieleni,
5. dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej,
6. na terenie 1KDW utrzymuje się istniejący budynek gospodarczy - portiernię, z możliwością remontów i przebudowy bez zmiany gabarytów budynku,
7. na terenie 1KDW, 3KDW dopuszcza się miejsca parkingowe równolegle do pasa drogowego;
8. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

**§20.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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