***Projekt***

 ***etap wyłożenie***

***do publicznego wglądu***

**UCHWAŁA NR ……………./22**

**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**

z dnia ……………….. 2022r.

**w sprawie** **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 położonej w miejscowości Kowanowo, gmina Oborniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

**§1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego na terenie działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 położonej w miejscowości Kowanowo, gmina Oborniki, 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 na terenie działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 2/8 położonej w miejscowości Kowanowo, 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** – 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. **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;
3. **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12º;
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. **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 podziemnych i nadziemnych 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;
7. **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:
8. powierzchnia zabudowy budynków – oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej,
9. powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
10. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
11. **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;
12. **zieleni krajobrazowej** – należy przez to rozumieć skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

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

1. teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U;**
2. tereny zabudowy usługowej, magazynowej oraz składów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Um, 2Um;**
3. teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS;**
4. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW.**

**§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 budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3;
3. dopuszczenie przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,50 m oraz pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. dopuszczenie nasadzeń zieleni w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu.

**§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. zabudowy magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
	3. zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
	4. garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
3. 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 4;
4. dopuszczenie gromadzenia i przetwarzania odpadów, wyłącznie jeśli wynika to z procesu technologicznego danego wytwórcy;
5. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakazem budowy elektrowni wiatrowych oraz dopuszczenie pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej z uwzględnieniem pkt 7;
7. w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń lub zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 9;
9. w granicy terenu U w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
	1. w przypadku lokalizacji hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
	2. w przypadku lokalizacji przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
	3. w przypadku lokalizacji domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej,
	4. w przypadku lokalizacji szpitala teren zalicza się do terenów szpitali poza miastem;
10. 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;
11. 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 gruntu:
	3. powierzchnię nowo wydzielanych działek gruntu za wyjątkiem działek gruntu pod infrastrukturę techniczną oraz drogową:
* dla terenu U: nie mniejszą niż 3000 m2,
* dla terenów 1Um, 2Um: nie mniejszą niż 5000 m2,
* dla pozostałego terenu nie ustala się;
	1. minimalną szerokość frontu działki gruntu za wyjątkiem działek gruntu pod infrastrukturę techniczną oraz drogową:
* dla terenów U, 1Um, 2Um: nie mniejszą niż 20,0 m,
* dla pozostałego terenu nie ustala się;
	1. 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. zachowanie ograniczeń dla sytuowania obiektów budowlanych oraz sadzenia roślinności wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz z pasem technologicznym, które przestaną obowiązywać po jej skablowaniu lub przeniesieniu w inne miejsce, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
4. zapewnienie dostępu do terenów wód powierzchniowych śródlądowych i rowów melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1. dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogi wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. na terenach U, 1Um, 2Um 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:
4. dla obiektów handlowych: nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni sprzedaży,
5. dla obiektów gastronomicznych: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych,
6. dla hoteli i pensjonatów: nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 10 łóżek,
7. dla pozostałych usług: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na 100 m2 powierzchni budynku lub 10 zatrudnionych osób;
8. na terenach U, 1Um, 2Um zapewnienie stanowisk do samochodów dostawczych w obrębie działki budowlanej, odpowiednio do potrzeb;
9. 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;
6. zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. roboty budowlane w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną, 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 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, namiotów usługowych, wiat, portierni, z uwzględnieniem lit. b, c,
3. dopuszczenie przedszkoli, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, hoteli, pensjonatów, szpitali,
4. zakaz usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m2,
5. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
7. powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
8. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
9. wysokość budynków: do 12,0 m,
10. wysokość budowli: do 20,0 m,
11. liczbę kondygnacji nadziemnych: do 3,
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,
14. nachylenie połaci dachowych: do 35°,
15. nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej;
16. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 3000,0 m2 za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, 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 dróg publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez teren drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
20. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 - 5;
21. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§15.** Dla terenów zabudowy usługowej, magazynowej oraz składów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Um, 2Um** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę budynków usługowych, magazynów, składów, budynków garażowych, gospodarczych, gospodarczo - garażowych, namiotów magazynowych i składowych, namiotów usługowych, wiat, portierni, z uwzględnieniem lit. b, c,
3. zakaz przedszkoli, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, hoteli, pensjonatów, szpitali,
4. zakaz usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m2,
5. dopuszczenie dojść, dojazdów, miejsc do parkowania, placów manewrowych, infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
6. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
7. powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
8. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
9. wysokość budynków: do 12,0 m,
10. wysokość budowli: do 20,0 m,
11. liczbę kondygnacji nadziemnych: do 3,
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,
14. nachylenie połaci dachowych: do 35°,
15. nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej,
16. nakaz realizacji pasa zieleni krajobrazowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu z dopuszczeniem zjazdów oraz infrastruktury technicznej;
17. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 5000,0m2 za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
18. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek gruntu w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
19. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
20. ustala się dostęp z dróg gminnych publicznych, znajdujących się poza granicami planu, w tym poprzez teren drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
21. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3 - 5;
22. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§16.** Dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. zachowanie wód powierzchniowych jako otwartych,
3. dopuszczenie zadrzewień, zakrzewień,
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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z dróg publicznych, w tym znajdujących się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

**§17.** Dla terenu dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW** ustala się:

1. lokalizację drogi wewnętrznej;
2. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
3. dopuszczenie ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych, zieleni,
4. dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej i drogowej;
5. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

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

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