***Projekt Etap do wyłożenia***

**UCHWAŁA NR..../....../....**

**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki w rejonie ulic: Armii Poznań, Objezierskiej i Wymysłowskiej, 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. 146, 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 tekst jednolity) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Oborniki w rejonie ulic: Armii Poznań, Objezierskiej i Wymysłowskiej, 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 dla terenu położonego w miejscowości Oborniki w rejonie ulic: Armii Poznań, Objezierskiej i Wymysłowskiej, 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. **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12º;
2. **dachach stromych** – należy przez to rozumieć dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 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, wiat;
5. **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;
6. **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:
7. powierzchnia zabudowy budynków oznacza powierzchnię wyznaczoną przez rzut poziomy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię działki budowlanej, z wyjątkiem powierzchni obiektów budowlanych oraz ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych w tym schodów zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego oraz powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze,
8. powierzchnia zabudowy wiat – oznacza powierzchnię wszystkich wiat, wyznaczoną przez powierzchnię dachów, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie;
9. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
10. **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć nasadzenia rodzimych gatunków drzew lub krzewów, głównie zimozielonych, kształtowane jako szpalery w zwartej formie, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i zjazdów.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MWW-U, 2MWW-U;
2. teren usług handlu detalicznego lub usług gastronomii, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UHD-UG;
3. teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1US-UK;
4. teren placu lub rynku, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KOR;
5. teren elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1IE;
6. tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL;
7. teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD;
8. tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR.

§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 budynków, wiat zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 -5;
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 lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub części budynków oraz wiat wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, z zakazem rozbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;
6. dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
7. dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji;
8. dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii, w tym innym nachyleniu połaci dachowych niż ustalonym w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
9. dopuszczenie budowy, nadbudowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki;
10. zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia powierzchni terenów.

§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 wyjątkiem:
   1. inwestycji celu publicznego,
   2. zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
   3. zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
   4. garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
3. przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii - wyłącznie fotowoltaiki o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji, z uwzględnieniem pkt 4;
4. w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;
6. w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
   1. tereny 1MWW-U, 2MWW-U zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
   2. teren 1US-UK zalicza się do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
7. 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;
8. 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 ustala się: na terenie 1US-UK nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek terenu zagrożonego ruchami masowymi ziemi - Tz 20 (30-16-014-20297) określonego 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 MWW-U: nie mniejszą niż 2000,0 m2,
3. dla terenu UHD-UG: nie mniejszą niż 1200,0 m2,
4. dla terenu US-UK: nie mniejszą niż 2000,0 m2,
5. dla pozostałych terenów nie ustala się;
6. minimalną szerokość frontu działki:
7. dla terenów MWW-U, UHD-UG, US-UK: nie mniejszą niż 25,0 m,
8. dla pozostałych terenów nie ustala się;
9. 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: uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

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

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy dróg lokalnych, dojazdowych, komunikacji drogowej wewnętrznej;
2. dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogowych dróg lokalnych, dojazdowych, komunikacji drogowej wewnętrznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. szerokość dróg lokalnych, dojazdowych, komunikacji drogowej wewnętrznej 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 1MWW-U, 2MWW-U:

* dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
* dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca na 100,0 m2 powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych, z uwzględnieniem tiret trzecie,
* dla funkcji usług handlu nie mniej niż 4 miejsca na 100,0 m2 powierzchni sprzedaży budynku,
  1. na terenie 1UHD-UG:
* dla funkcji usług handlu nie mniej niż 4 miejsca na 100,0 m2 powierzchni sprzedaży budynku,
* dla obiektów gastronomicznych 3 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
  1. na terenie 1US-UK:
* dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca na 100,0 m2 powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych, z uwzględnieniem tiret drugie,
* dla funkcji usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce 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;
5. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 6;
6. zakaz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren drogi 1KDL oraz drogi powiatowej zlokalizowanej poza granicami planu; zakaz nie dotyczy terenu 1KDL;
7. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych - wyłącznie fotowoltaiki o mocy zgodnej z przepisami odrębnymi oraz innych odnawialnych źródeł energii o mocy mikroinstalacji;
8. realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. dopuszczenie robót budowlanych w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami odrębnymi;
14. dojazd i dostęp do infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

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

§14

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MWW-U, 2MWW-U ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z uwzględnieniem lit. b z dopuszczeniem:

* usług w parterze budynku,
* garaży w kondygnacjach podziemnych,
* wiat,

1. dopuszczenie wyłącznie usług:

* handlu detalicznego, z zakazem handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m2,
* biurowych,
* gastronomii,
* nauki,
* zdrowia,

1. dopuszczenie dojazdów, dojść, miejsc do parkowania, parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
2. wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,75 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
3. powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. f,
4. powierzchnię wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie: do 30,0 m2,
5. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
6. wysokość:

* budynków: nie wyżej niż 14,50 m, do najwyższego punktu dachu,
* wiat: do 4,50 m,
* budowli: do 14,50 m,

1. liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 3-4,
2. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
3. geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe lub dachy płaskie,
4. nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem dachów płaskich: 25°-35°,
5. rodzaj i kolor pokrycia dachów stromych: dachówka cementowa, ceramiczna lub pokrycie dachówko podobne z dopuszczeniem blachy na rąbek stojący w odcieniach czerwieni, brązu, szarości lub grafitu,
6. wykończenia elewacji budynków w kolorze białym lub w jasnych odcieniach kolorów: piaskowego, beżowego, brązowego, żółtego oraz szarego, z dopuszczeniem cegły ceramicznej, drewna w kolorze naturalnym lub malowanego na kolor brązowy oraz szkła,
7. nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
8. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 2000,0 m2 z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
9. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
10. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
11. ustala się dostęp z drogi publicznej 1KDL oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, wyłącznie poprzez drogę wewnętrzną 1KR, 2KR zgodnie z przepisami odrębnymi,
12. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. a, pkt 5;
13. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15

Dla terenu usług handlu detalicznego lub usług gastronomii oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UHD-UG ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę budynków usługowych - usług handlu detalicznego lub usług gastronomii, z wbudowanym lub dobudowanym budynkiem garażowym oraz wiat,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
4. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 1,05 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
5. powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej, z uwzględnieniem lit. e,
6. powierzchnię wiaty, wyznaczoną przez rzut prostokątny dachu wiaty, mierzony po jego zewnętrznym obrysie: do 30,0 m2,
7. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
8. wysokość:

* budynków: do 9,0 m,
* wiat: do 4,50 m,
* budowli: do 9,0 m,

1. liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: do 2,
2. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
3. geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe z kalenicą, dachy płaskie,
4. nachylenie połaci dachowych z wyjątkiem dachów płaskich: 30°- 45°,
5. nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zakazem budowy budynków, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej;
6. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 1200,0 m2 z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
7. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
8. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
9. ustala się dostęp z drogi 2KDL oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
10. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. b, pkt 5;
11. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16

Dla terenu usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US-UK ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. budowę obiektów budowlanych - usług sportu, rekreacji, kultury lub rozrywki wraz z obiektami towarzyszącymi, budynków garażowych, wiat i portierni,
3. utrzymuje się istniejący budynek mieszkalny z możliwością rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, remontów, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania,
4. dopuszczenie dojazdów, dojść, miejsc do parkowania, parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, 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 30% powierzchni działki budowlanej,
7. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
8. wysokość:

* budynków, wiat: do 12,0 m, z dopuszczeniem dla usług sportu i rekreacji wysokości do 17,0 m,
* budowli: do 20,0 m,

1. dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
2. geometrię dachów: dowolną,
3. nachylenie połaci dachowych: dowolne,
4. nakaz realizacji zieleni izolacyjnej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, z zakazem budowy budynków, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, zjazdów;
5. powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 2000,0 m2 z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
6. ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
7. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
8. ustala się dostęp z drogi 1KDD, 2KDL oraz z dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, w tym poprzez teren drogi wewnętrznej 1KR, zgodnie z przepisami odrębnymi,
9. ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4 lit. c, pkt 5;
10. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§17

Dla terenu placu lub rynku, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOR ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. lokalizację placu lub rynku,
3. dopuszczenie zieleni urządzonej,
4. dopuszczenie urządzeń sportu i rekreacji, z uwzględnieniem lit. d,
5. zakaz budowy budynków,
6. dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
8. wysokość budowli: do 7,0 m,
9. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej;
10. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi 1KDD oraz z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
11. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§18

Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowej, sieci infrastruktury technicznej,
3. wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
4. powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
5. powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
6. wysokość:

* budynków: do 5,0 m,
* budowli: do 10,0 m,

1. liczbę kondygnacji nadziemnych budynków: 1,
2. geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe, dachy płaskie,
3. nachylenie połaci dachowych: do 25°;
4. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: dostęp z dróg publicznych zlokalizowany poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§19

Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. lokalizację drogi lokalnej,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej i drogowej,
4. dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
5. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§20

Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. lokalizację drogi dojazdowej,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej i drogowej,
4. dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych;
5. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§21

Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
2. lokalizację drogi wewnętrznej,
3. dopuszczenie infrastruktury technicznej i drogowej,
4. dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
5. dopuszczenie miejsc postojowych;
6. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§22

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§23

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