

UCHWAŁA NR LXIV/794/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 31 maja 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę gospodarczo - przemysłową na działkach o numerach geodezyjnych 956, 957/3, 957/4, 957/5, 960, 1239/2, 1239/3 położonych w miejscowości Oborniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę gospodarczo - przemysłową na działkach o numerach geodezyjnych 956, 957/3, 957/4, 957/5, 960, 1239/2, 1239/3 położonych w miejscowości Oborniki, zwaną dalej „zmianą planu” 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 zmiany planu”, opracowany w skali 1:1000 i zatytułowany: „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę gospodarczo - przemysłową na działkach o numerach geodezyjnych 956, 957/3, 957/4, 957/5, 960, 1239/2, 1239/3 położonych w miejscowości Oborniki”;
- 2) **załącznik nr 2** – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu;
- 3) **załącznik nr 3** – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę gospodarczo - przemysłową na działkach o numerach geodezyjnych 956, 957/3, 957/4, 957/5, 960, 1239/2, 1239/3 położonych w miejscowości Oborniki, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) **załącznik nr 4** – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego zmianą planu określa rysunek zmiany planu.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **akcencie urbanistycznym** – należy przez to rozumieć budynek lub część budynku, wyróżniający się z otoczenia formą architektury, w tym:
 - a) dla terenów 1MW/UD, 2MW/UD poprzez zmianę połąci dachowych, zmianę wysokości okapów oraz podniesienia punktowego ścian attykowych budynków mieszkalnych,
 - b) dla terenu 2U poprzez narożne podwyższenie z ramą żelbetową fasady oraz akcentem wysokościowym w środku pasaży wejściowego;
- 2) **dominancie architektonicznej** – należy przez to rozumieć formę zadaszenia ciągu pieszego łączącego oba budynki, w tym bramę, podkreślając kompozycję architektoniczno - urbanistyczną i ułatwiając orientację w terenie;
- 3) **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 150 m², 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;

- 4) **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 150 m², 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;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 7) **nieprzekraczalnej linii lokalizacji podziemnego parkingu** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się budowę podziemnego parkingu;
- 8) **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku w co najmniej 80% długości elewacji, z uwzględnieniem §4 pkt 4;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, z tym że powierzchnia całkowita budynków oznacza sumę powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, mierzonych na poziomie posadzki, po obrysie zewnętrznym budynków z uwzględnieniem tynków, okładzin, z wyłączeniem tarasów i balkonów;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyrażoną procentowo w stosunku do powierzchni działki budowlanej, z tym że powierzchnia zabudowy budynków oznacza powierzchnię wszystkich budynków, wyznaczoną przez rzut prostokątny zewnętrznych ścian wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć szpaler rodzimych gatunków drzew liściastych takich jak klony, buki, jesiony, jarząb lub jarzębina, sadzonych w odstępach nie większych niż 6,0 m;
- 13) **zieleni ozdobnej** – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1MW/UD, 2MW/UD**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: **1U, 2U**;
- 3) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDW**;
- 4) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **KDx**.

§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 obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu, z uwzględnieniem pkt 3 – 5;
- 3) dopuszczenie przekroczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz innych detali wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości nie większej niż 2,0 m w głąb działki budowlanej od obowiązujących linii zabudowy;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) lokalizowanie parkingu podziemnego wraz z towarzyszącą infrastrukturą zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami lokalizacji podziemnego parkingu, określonymi na rysunku zmiany planu;
- 7) wprowadzenie budynków o wysokich walorach architektonicznych i estetycznych;
- 8) dopuszczenie nasadzeń zieleni ozdobnej w sposób niekolidujący z istniejącym i projektowanym uzbrojeniem terenu;
- 9) zakaz budowy ogrodzeń od strony drogi wewnętrznej, ciągu pieszego oraz dróg publicznych przylegających do terenów, zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego zmianą 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 z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z uwzględnieniem pkt 3, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - c) zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - d) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych nakaz stosowania systemów grzewczych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych wielkości emisji substancji do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także dopuszczenie stosowania odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki o mocy do 100kW, lokalizowanej wyłącznie na dachach budynków oraz pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej;
- 5) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 6;
- 6) 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;
- 7) 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) dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, zachowując parametry nowo wydzielanych działek gruntu, za wyjątkiem działek gruntu pod infrastrukturę techniczną i drogową:
 - a) powierzchnię nowo wydzielanych działek gruntu:
 - dla terenów MW/UD: nie mniejszą niż 2000 m²,
 - dla terenu 1U: nie mniejszą niż 1500 m²,
 - dla terenu 2U: nie mniejszą niż 5000 m²,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - b) minimalną szerokość frontu działki gruntu:
 - dla terenów MW/UD: nie mniejszą niż 25,0 m,
 - dla terenów U: nie mniejszą niż 20,0 m,
 - dla pozostałych terenów nie ustala się,
 - c) 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) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne;
- 3) na terenach 1MW/UD, 2MW/UD, KDx nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z sąsiedztwa terenów kolejowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami w sprawie wymagań 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 odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasie drogi wewnętrznej, ciągu pieszego oraz pasie projektowanych dojazdów, dojeżdż, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) szerokość drogi wewnętrznej, ciągu pieszego w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych z uwzględnieniem pkt 4:

- a) na terenach 1MW/UD, 2MW/UD w obrębie działki budowlanej lub na powierzchni terenów 1MW/UD, 2MW/UD w tym w garażach, parkingach podziemnych, w tym parkingu podziemnym zlokalizowanym na terenie KDx:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 1,5 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej lokalu o funkcji usługowej,
- b) na terenie 1U, 2U dla funkcji usługowej w obrębie działki budowlanej lub na powierzchni terenów 1U, 2U w liczbie nie mniejszej niż 4 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) 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 tym w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;
- 2) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działki budowlanej pasów technologicznych wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych będących częścią sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej, z uwzględnieniem pkt 3, w poziomie nie mniejsze niż:
 - a) dla linii napowietrznych niskiego napięcia nn-0,4 kV: 7 m, po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
 - b) dla linii kablowych średniego napięcia SN 15 kV oraz niskiego napięcia nn-0,4 kV: 0,5 m, po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii;
- 3) w pasach technologicznych określonych w pkt 2 obowiązuje:
 - a) zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, będącej w kolizji z liniami elektroenergetycznymi,
 - b) ograniczenia zagospodarowania i użytkowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej; dopuszczenie stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych energii - fotowoltaiki o mocy do 100kW, lokalizowanej wyłącznie na dachach budynków;
- 9) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie sieci gazociągowej, z możliwością budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, rozbiórki i remontów sieci i urządzeń gazociagowych;
- 11) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną;
- 12) 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 terenów ustalenia §4 pkt 9 zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a

ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977).

§14. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1MW/UD**, **2MW/UD**, ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu w parterze budynku oraz budowę wbudowanych garaży w kondygnacjach podziemnych z uwzględnieniem lit. b – g oraz §2 pkt 3 i 4,
 - b) na terenie nie większym niż 30% powierzchni działki budowlanej dopuszczenie innych usług uzupełniających, poza usługami wymienionymi w lit. a z uwzględnieniem lit. c, d,
 - c) zakaz przedszkoli, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, hoteli, pensjonatów, szpitali,
 - d) zakaz usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - e) nakaz realizacji drobnych usług i drobnego handlu w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w elewacjach budynków oznaczonych na rysunku zmiany planu,
 - f) na terenie 1MW/UD, 2MW/UD dopuszczenie lokalizacji podziemnego parkingu, obsługiwanego komunikacyjnie z drogi KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszczenie dojazdów, dojeżdż, miejsc do parkowania, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - i) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - na terenie 1MW/UD: od 1,2 do 1,4 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - na terenie 2MW/UD: od 0,8 do 1,2 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - j) powierzchnię zabudowy:
 - na terenie 1MW/UD: do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - na terenie 2MW/UD: do 30% powierzchni działki budowlanej,
 - k) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - l) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 14,50 m, do najwyższego punktu dachu,
 - m) liczbę kondygnacji nadziemnych: 4,
 - n) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych,
 - o) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, miejscowo w strefie akcentów urbanistycznych na narożach budynków dopuszcza się dachy wielospadowe,
 - p) nachylenie połaci dachowych: 25°-30°,
 - q) kolor elewacji budynków: w odcieniach koloru średnio szarego z dopuszczeniem na 15% powierzchni elewacji budynku akcentów w odcieniach koloru mleczno żółtego, jasno szarego lub miedzianego brązu (ceglasty jasny), z dopuszczeniem minimalnych odstępstw, korygując barwy pod kątem temperatury barw,
 - r) materiał wykończeniowy elewacji budynków: tynki z dopuszczeniem boniowania, okładziny drewniane lub blachy w palecie kolorów średni szary lub tytan – cynk (ciemny szary), w tym:
 - okładziny drewniane: od 10% do 15% powierzchni elewacji budynku,
 - blachy: od 10% do 20% powierzchni elewacji budynku,
 - s) na terenie 1MW/UD minimalny procentowy udział otworowania oknami ścian szczytowych: 35% ściany szczytowej, w tym 60% w części usługowej w parterze budynku,

- t) rodzaj i kolor pokrycia dachów: blacha w palecie kolorów tytan – cynk,
 - u) lokalizację akcentu urbanistycznego, w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu,
 - v) nakaz urządzenia pasa zieleni ozdobnej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych i rowerowych,
 - w) na terenie 2MW/UD nakaz urządzenia pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, dojść, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych i rowerowych,
 - x) dopuszczenie lokalizowania budynków w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejszą niż 2000,0 m² za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść, parkingów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami zmiany planu, w tym poprzez teren drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. a, pkt 4;
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30 %.

§15. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: **1U, 2U** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków usługowych z dopuszczeniem budowy garaży w kondygnacjach podziemnych, z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) zakaz usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
 - c) zakaz przedszkoli, domów opieki społecznej, usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, hoteli, pensjonatów, szpitali,
 - d) dopuszczenie dojazdów, dojść, miejsc do parkowania, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przepompowni ścieków,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - na terenie 1U: od 0,45 do 0,75 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - na terenie 2U: od 0,3 do 0,6 liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię zabudowy:
 - na terenie 1U: do 45% powierzchni działki budowlanej,
 - na terenie 2U: do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - h) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - i) wysokość budynków:
 - na terenie 1U: do 8,0 m,
 - na terenie 2U: do 8,0 m z dopuszczeniem do 9,0 m na powierzchni nieprzekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku,
 - j) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - na terenie 1U: 1 z dopuszczeniem do 2 kondygnacji na powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni zabudowy budynku,

- na terenie 2U: 1 z dopuszczeniem do 2 kondygnacji na powierzchni nieprzekraczającej 25% powierzchni zabudowy budynku,
- k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
- l) geometrię dachów: dachy płaskie,
- m) nachylenie połaci dachowych: do 12°,
- n) kolor elewacji budynków, z dopuszczeniem minimalnych odstępstw, korygując barwy pod kątem temperatury barw:
 - na częściach tynkarskich: w odcieniach koloru średnio szarego z dopuszczeniem na 10% powierzchni elewacji budynku akcentów w odcieniach koloru mleczno żółtego, jasno szarego, miedzianego brązu (ceglasty jasny),
 - obudowy z blaszanych paneli kasetonowych: w odcieniach koloru tytan – cynk (ciemny szary),
 - elementy murowane części wejściowej w strukturze betonu architektonicznego lub okładzin w kolorze betonowym,
- o) materiał wykończeniowy elewacji budynków: tynki, blaszane panele kasetonowe, struktura betonu, okładziny betonowe, fasady szklane aluminiowe, szklenie przezielne (nierefleksyjne),
- p) zakaz bitumicznego pokrycia dachów,
- q) nakaz realizacji przeszkleń w elewacji frontowej budynku, na powierzchni nie mniejszej niż 35% powierzchni elewacji frontowej budynku w części parterowej,
- r) dopuszczenie lokalizowania budynków w granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
- s) nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej, dojść, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych i rowerowych;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - a) dla terenu 1U nie mniejszą niż 1500,0 m², z uwzględnieniem lit. c,
 - b) dla terenu 2U nie mniejszą niż 5000,0 m², z uwzględnieniem lit. c,
 - c) za wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojść, parkingów, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) dostęp z dróg publicznych, znajdujących się poza granicami zmiany planu, poprzez teren drogi wewnętrznej KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 3, lit. b, pkt 4;
- 4) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem **KDW** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację drogi wewnętrznej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie miejsc do parkowania zlokalizowanych równolegle do pasa drogowego wyłącznie z jednej strony pasa drogowego,
 - d) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej, zieleni,
 - e) przy istniejącym rozwiązaniu komunikacyjnym włączenie do drogi publicznej powiatowej nr 2041P wyłącznie na zasadzie prawoskrętu, w innym przypadku należy dokonać przebudowy skrzyżowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§17. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **KDx** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizację ciągu pieszego,
 - b) dopuszczenie niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji, dojść, dojazdów, ciągów pieszych, pieszo – rowerowych i rowerowych,
 - c) dopuszczenie lokalizacji podziemnego parkingu, obsługiwanego komunikacyjnie z drogi KDW, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) lokalizację dominanty architektonicznej w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości do 17,0 m,
 - e) dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zieleni,
 - f) zakaz budowy budynków;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§18. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały nr LII/382/05 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 09 grudnia 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę gospodarczo - przemysłową na działkach o numerach geodezyjnych 956, 957/3, 957/4, 957/5, 960, 1239/2, 1239/3 położonych w miejscowości Oborniki (Dz. Urz. Woj. Wlkp. poz. 137 poz. 3356 z dnia 01 września 2006 r.).

§19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY NR LXIV/794/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 31 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę gospodarczo - przemysłową na działkach o numerach geodezyjnych 956, 957/3, 957/4, 957/5, 960, 1239/2, 1239/3 położonych w miejscowości Oborniki

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

§1. 1. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w dniach od 01 marca do 31 marca 2023 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 25 kwietnia 2023 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę gospodarczo - przemysłową na działkach o numerach geodezyjnych 956, 957/3, 957/4, 957/5, 960, 1239/2, 1239/3 położonych w miejscowości Oborniki.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. zmiany miejscowego planu jest bezprzedmiotowe.

Załącznik Nr 3
do UCHWAŁY NR LXIV/794/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 31 maja 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę gospodarczo - przemysłową na działkach o numerach geodezyjnych 956, 957/3, 957/4, 957/5, 960, 1239/2, 1239/3 położonych w miejscowości Oborniki, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga co następuje:

§1. Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej, zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy i z przepisami odrębnymi.

§2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w zmianie planu miejscowego, nie obciąża budżetu miasta i gminy Oborniki.

Uzasadnienie
do UCHWAŁY NR LXIV/794/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 31 maja 2023 r.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Obornikach nr XXXIII/430/21 z dnia 26 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę gospodarczo - przemysłową na działkach o numerach geodezyjnych 956, 957/3, 957/4, 957/5, 960, 1239/2, 1239/3 położonych w miejscowości Oborniki, zwanego dalej „zmianą planu”.
2. W trakcie procedowania zmiany planu, w wyniku dokonanych scaleń i podziałów działek o numerach geodezyjnych 956, 957/3, 957/4, 957/5, 960, 1239/2, 1239/3 położonych w miejscowości Oborniki, powstały nowe działki o numerach geodezyjnych 1239/4 i 1239/5. Granice obszaru objętego zmianą planu nie uległy zmianie.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977), została przeprowadzona procedura sporządzania zmiany planu, przewidziana w art. 17.
4. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 11 czerwca 2021 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 11 czerwca 2021 r. do 13 lipca 2021 r. oraz na stronach internetowych tut. Urzędu: www.oborniki.pl, oraz www.bip.oborniki.pl.
5. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zostały złożone wnioski do projektu zmiany planu.
6. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr PLP.6722.16.2019 r. z dnia 11 czerwca 2021 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
7. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.230.2021.AK.1 z dnia 07 lipca 2021r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Obornikach pismo nr ON-NS.9011.122.2021 z dnia 15 czerwca 2021 r.
8. Zgodnie z art. 17 pkt 4) sporządzono projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
9. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Obornik uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie zmiany planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.
10. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Obornik uzgodnił projekt zmiany planu z właściwymi organami/instytucjami.
11. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 01 marca 2023 r. do 31 marca 2023 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu zmiany planu, ukazało się w gazecie „Gazeta Powiatowa Ziemia Obornicka” w dniu 21 lutego 2023 r., oraz na stronach internetowych tut. Urzędu: www.oborniki.pl, oraz www.bip.oborniki.pl, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 21 lutego 2023 r. do 26 kwietnia 2023 r.
12. W dniu 06 marca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami

w projekcie zmiany planu.

13. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 25 kwietnia 2023 r., nie wpłynęły żadne uwagi do projektu zmiany planu.
14. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę gospodarczo - przemysłową na działkach o numerach geodezyjnych 956, 957/3, 957/4, 957/5, 960, 1239/2, 1239/3 położonych w miejscowości Oborniki został przedłożony Radzie Miejskiej w Obornikach.
15. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt zmiany planu:
 - a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14-17 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - b) uwzględnia walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4, tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w §5 dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, w §10 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu oraz w §14-17 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
 - c) uwzględnia wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
 - d) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, które na obszarze objętym zmianą planu nie występują;
 - e) uwzględnia wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób niepełnosprawnych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §10 tekstu uchwały dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu;
 - f) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-17 tekstu uchwały;
 - g) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-17 tekstu uchwały;
 - h) uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - i) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §11 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - j) uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez ustalenia zawarte m. in. w §12 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.
16. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 11 - 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kolejno:
 - a) zapewniono udział społeczeństwu w pracach nad niniejszym projektem zmiany planu,

- w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- b) niniejszy projekt zmiany planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
 - c) niniejszy projekt zmiany planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
17. W projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczając: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem drobnych usług i drobnego handlu, tereny zabudowy usługowej, teren drogi wewnętrznej, teren ciągu pieszego, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
18. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
19. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
 - b) zaprojektowane tereny, umożliwiają mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - c) zaproponowane rozwiązania przestrzenne zapewniają korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
 - d) projektowane tereny stanowią kontynuację istniejącej zabudowy,
 - e) projektowanie uniwersalne.
20. Projekt zmiany planu sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr LIII/809/18 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 6 lipca 2018 roku, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
21. Na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę skutków finansowych. Projekt zmiany planu wprowadza teren drogi wewnętrznej (KDW), która nie stanowi własności gminy Oborniki. Teren drogi wewnętrznej (KDW) nie stanowi drogi o charakterze publicznym. W związku z powyższym zadania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie będą miały wpływu na budżet gminy.
22. Przedmiotowy projekt zmiany planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzonym 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 roku.