

UCHWAŁA NR.../...../....
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia.....

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów Śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty 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 2024 r. poz. 1465 ze zm. 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 ze zm. 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 w rejonie terenów Śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, 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 w rejonie terenów Śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, 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

Ilekoć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 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;
- 5) **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;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem, z wyjątkiem terenów inwestycji celu publicznego, o których mowa w §10 pkt 4.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNW-UHD;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług handlu detalicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MNS-MW-UHD;
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1U, 2U;
- 4) teren garażu lub zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KOG-Z;
- 5) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z;
- 6) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDR;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD.

§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 zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3 – 6;
- 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 inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §6;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości nie większej niż 0,50 m w głąb działki budowlanej od obowiązujących linii zabudowy, z uwzględnieniem §6;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków lub części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, z zakazem rozbudowy, nadbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;
- 7) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 8) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji;

- 9) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii, w tym innym nachyleniu połaci dachowych niż ustalonym w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 10) dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 11) zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia powierzchni terenów;
- 12) oświetlenie terenów 1Z, 2Z położonych przy drodze 1KDR – droga krajowa należy realizować w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska olśnienia u użytkowników drogi 1KDR;
- 13) zakaz lokalizowania prefabrykowanych przeszłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych;
- 14) dopuszczenie ogrodzeń ażurowych o minimalnym stopniu ażurowości 60%, o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m.

§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 dotyczących infrastruktury kolejowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) urządzeń wodnych,
 - c) budowli przeciwpowodziowych,
 - d) budowli piętrzących,
 - e) kanałów;
- 3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej, odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki oraz mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §6 pkt 5 lit. e;
- 4) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną oraz w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny 1MNW-UHD, 1MNS-MW-UHD zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) w przypadku lokalizacji w granicach terenu 1U, 2U:
 - hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) przy urządzaniu i sytuowaniu zieleni zastosowanie gatunków rodzimych, zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska;

- 9) na terenach 1Z, 2Z, 1KDR uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenu korytarza ekologicznego Lasy Poznańskie KPnC-24B, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na terenach 1MNS-MW-UHD, 1KDD, 2KDD oraz części terenów 1U, 2U, 1Z, 3KDD zlokalizowanych w granicy układu urbanistycznego miasta Oborniki wpisanego do rejestru zabytków nr rej. 545/49/A z 23.02.1956 r. nakaz zachowania przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, w tym:
 - a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania ulic, ciągów pieszych, przebiegu linii zabudowy, kompozycji historycznej zieleni,
 - b) nakaz dostosowywania nowoprojektowanej zabudowy w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym wysokości, proporcji, wymiarów, rzutów pokrycia i kształtów dachów i ich układów w stosunku do drogi i do sąsiedniej istniejącej historycznej zabudowy objętej ochroną,
 - c) zakaz sytuowania reklam wielkopłaszczyznowych, banerów, pylonów,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
- 2) na terenie 1U zlokalizowane jest skrzydło barokowego klasztoru franciszkanów wpisane indywidualnie do rejestru zabytków nr rej. 1169/A z 17.07.1970 r. oznaczone na rysunku planu symbolem (A), dla którego obowiązuje zachowanie przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;
- 3) na terenie 1MNS-MW-UHD zlokalizowane są obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dom ul. Sądowa 2 w zespole domu nr 2, oznaczony na rysunku planu symbolem (1),
 - b) budynek gospodarczy ul. Sądowa 2 w zespole domu nr 2, oznaczony na rysunku planu symbolem (2),
 - c) dom ul. Sądowa 4 w zespole domu nr 4, oznaczony na rysunku planu symbolem (3);
- 4) roboty budowlane prowadzone przy budynkach wymienionych w pkt 2, 3 należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami oraz przepisami prawo budowlane, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) dla obiektów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej budynków, gabarytów wysokościowych, formy, kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej:
 - dopuszczenie wymiany stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów,
 - nakaz zachowania lub odtworzenia ozdobnej drewnianej stolarki okiennej,
 - nakaz zachowania lub odtworzenia zabytkowej stolarki drzwiowej;
 - c) zachowanie oryginalnego wyglądu elewacji budynków, w tym kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji muru,
 - d) w przypadku budynków z elewacjami ceglаныmi lub z dekoracją architektoniczną należy zrezygnować ze stosowania zewnętrznego ocieplenia w postaci płyt styropianowych,
 - e) zakaz stosowania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachu od strony elewacji frontowej budynku.
- 6) na terenach zlokalizowanych w granicy układu urbanistycznego miasta Oborniki wpisanego do rejestru zabytków, w zakresie ochrony dziedzictwa archeologicznego zastosowanie mają przepisy odrębne.

§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:

- 1) na terenach 1Z, 2Z, 1KOG-Z, 1KDR, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronę krajobrazu priorytetowego "Dolina Warty: Oborniki - granica woj." określonego w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami uchwały Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego;
- 2) na terenach 1MNS-MW-UHD, 1U, 2U, 1KOG-Z, 1Z, 2Z, 1KDR, 1KDD, 3KDD, 4KDD uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek zagrożenia wynikającego z położenia na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach 1MNS-MW-UHD, 1U, 2U, 1Z, 2Z, 1KDR, 1KDD, 3KDD, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
- 4) na terenach 2U, 1Z, 2Z, 1KDR, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) na terenach określonych w pkt 3, 4 położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, a także możliwość odstępstwa od nich, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, w tym ustala się:
 - a) na terenach 1MNS-MW-UHD, 1U, 2U zakaz lokalizacji nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%,
 - b) na terenach 1Z i 2Z w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%:
 - dopuszczenie ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych, przy czym dopuszcza się niewielką niwelację terenu, dopasowując rzędne ścieżki do naturalnych rzędnych terenu,
 - dopuszczenie obiektów małej architektury zaprojektowanej w sposób umożliwiający szybki demontaż,
 - w przypadku zieleni urządzonej należy dokonywać nasadzeń roślinności - drzew równoległe do koryta cieków, najlepiej gatunków o wysokiej koronie, z wyłączeniem nowych zakrzaczeń,
 - zakaz zmiany ukształtowania terenu z uwzględnieniem tiret pierwsze,
 - c) na terenie 1KDR w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10% dopuszcza się oświetlenie zaprojektowane w sposób umożliwiający szybki demontaż lub oświetlenie zamontowane na moście;
- 6) na terenach 1KDD, 1Z, 2Z nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych Tz19 (30-16-014-20296) oraz Tz23

(30-16-014-20300), określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zachowaniem przepisów ustawy prawo geologiczne i górnicze w zakresie określenia warunków geologiczno – inżynierskich na potrzeby zagospodarowania przestrzennego terenu i posadowienia obiektów budowlanych.

§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:
 - a) dla terenów 1MNW-UHD, 1MNS-MW-UHD: nie mniejszą niż 700,0 m²,
 - b) dla teren 1U, 2U: nie mniejszą niż 1500,0 m²,
 - c) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 2) minimalną szerokość frontu działki gruntu:
 - a) dla terenów 1MNW-UHD, 1MNS-MW-UHD, 1U, 2U: nie mniejszą niż 15,0 m,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 3) 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) na terenie 1KDR uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenu przepisów odrębnych w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach oraz przepisów w sprawie wdrażania wymagań techniczno-obronnych w zakresie projektowania i użytkowania dróg i obiektów inżynierskich;
- 3) na terenach 1MNW-UHD, 1KOG-Z, 2Z nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym nakazów, zakazów oraz ograniczeń w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego oraz związanej z tym konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, a także zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, co wynika z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 4) na terenie 2Z uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, którego granice określono na rysunku planu, zgodnie z decyzją Wojewody Wielkopolskiego nr 2/2025 o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

§11

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg dojazdowych;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg dojazdowych 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:
 - a) na terenach 1MNW-UHD, 1MNS-MW-UHD:

- dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
- dla funkcji usług handlu nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni sprzedaży budynku,
- b) na terenie 1U, 2U:
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych, z uwzględnieniem turet drugie i trzecie,
 - dla funkcji usług handlu nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni sprzedaży budynku,
 - dla funkcji usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 korzystających;
- 5) 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 z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) zakaz wprowadzania z terenów 1MNW-UHD, 1KOG-Z, 2Z nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków na tereny kolejowe, znajdujące się poza granicami planu;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) zakaz odprowadzania z terenów 1MNW-UHD, 1KOG-Z, 2Z wód opadowych i roztopowych na obszary kolejowe, znajdujące się poza granicami planu oraz korzystania do tego celu z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki oraz mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §6 pkt 5 lit. e;
- 9) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie robót budowlanych w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) 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;

15) dojazd i dostęp do infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania ustala się: ustalenia §4 pkt 13, 14, §6 pkt 1 lit. c, d 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 2024 r. poz. 1130 ze zm. tekst jednolity).

§14

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNW-UHD ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce budowlanej:
 - jednego budynku usługowego – usług handlu detalicznego,
 - jednego budynku garażowego albo gospodarczo – garażowego albo gospodarczego,
 - b) dopuszczenie robót budowlanych istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno – usługowego z zakazem rozbudowy i nadbudowy na cele mieszkalne,
 - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,5
 - e) powierzchnię zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość budynków:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 9,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: do 6,0 m,
 - h) wysokość budowli: do 6,0 m,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego: 1,
 - j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - l) nachylenie połaci dachowych: 20° - 40°,
 - m) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - n) kolor pokrycia dachów w odcieniach czerwonym lub brązowym,
 - o) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczo – garażowego, gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 700,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z drogi 4KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, lit. a, pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług handlu detalicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNS-MW-UHD ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §6, 8:
 - a) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych lub mieszkalno – usługowych w zabudowie szeregowej lub grupowej, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków usługowych – usług handlu detalicznego,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,0
 - d) powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego: 7,0 m – 9,50 m,
 - dobudowanego garażu: do 6,0 m,
 - budynku usługowego: do 9,50 m,
 - g) wysokość budowli: do 5,0 m,
 - h) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego: do 2,
 - dobudowanego garażu: 1,
 - i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - k) nachylenie połaci dachowych: 35° - 45°,
 - l) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - m) kolor pokrycia dachów w odcieniach ceglastoczerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - n) dopuszczenie budowy budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 700,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z drogi 1KDD, 2KDD zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, lit. a, pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16

Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §6, 8:
 - a) budowę budynków usługowych, budynków garażowych, z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) zakaz:
 - usług handlu hurtowego,
 - usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) na terenie 1U zachowaniu podlega istniejące skrzydło zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów z możliwością robót budowlanych przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie z zastrzeżeniem §6,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,05,
 - f) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość budynków:
 - budynku usługowego: do 10,0 m,
 - budynku garażowego: do 4,50 m,
 - budynku zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów: do 12,0 m,
 - i) wysokość budowli: do 5,0 m,
 - j) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku usługowego: do 3, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
 - budynku garażowego: 1,
 - budynku zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów: do 3,
 - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - l) geometrię dachów:
 - budynku usługowego, budynku garażowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - budynku zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - m) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku usługowego: 35° - 45°,
 - budynku garażowego: 20° - 30°,
 - budynku zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów: 40° - 55°,
 - n) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - o) kolor pokrycia dachów w odcieniach ceglastoczerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - p) dopuszczenie budowy budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 1500,0 m², z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
- a) ustala się dostęp z drogi 2KDD lub drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem §11 pkt 4, lit. b, pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§17

Dla terenu garażu lub zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KOG-Z ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków garażowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji:
 - zieleni naturalnej,
 - zieleni urządzonej,
 - parkingów,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dojazdów, miejsc do parkowania,
 - ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4,

- d) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków: do 4,50 m,
 - g) wysokość budowli: do 6,0 m,
 - h) liczbę kondygnacji nadziemnych: 1,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy płaskie,
 - j) nachylenie połaci dachowych: do 20°,
 - k) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 700,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
 - 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi 4KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§18

Dla terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1Z, 2Z ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §8:
 - a) zieleń naturalną z dopuszczeniem zieleni urządzonej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji:
 - urządzeń wodnych,
 - urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych,
 - c) zakaz lokalizacji budynków,
 - d) w przypadku lokalizacji na terenie 2Z drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej, znajdującej się poza granicami planu należy zachować przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego z uwzględnieniem §8 pkt 5 lit. b,
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) do terenu 1Z z drogi 1KDD lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) do terenu 2Z z drogi 4KDD lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§19

Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDR ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §8:
 - a) lokalizację drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
 - d) dopuszczenie zmiany klasy technicznej drogi,
 - e) zakaz miejsc postojowych i parkingów;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§20

Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem §8:
 - a) lokalizację drogi dojazdowej,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
 - d) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej, w trójkątach widoczności na zjazdach z drogi KDD,
 - e) na terenie 3KDD dopuszczenie przebudowy oraz remontów istniejącej zabudowy;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§22

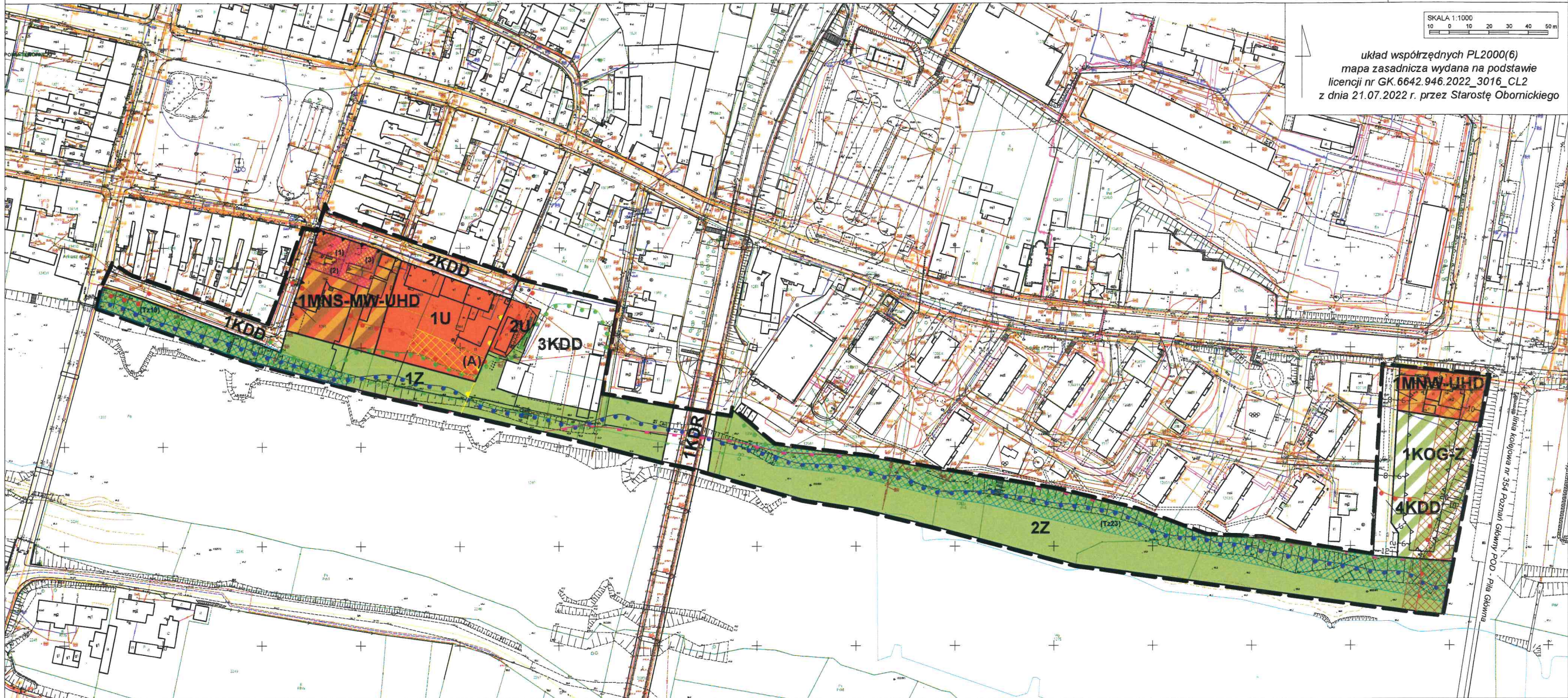
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE TERENÓW ŚRÓDMIEŚCIA
ORAZ TERENÓW NADRZECZNYCH RZEKI WARTY W MIEJSCOWOŚCI OBORNIKI, GMINA OBORNIKI

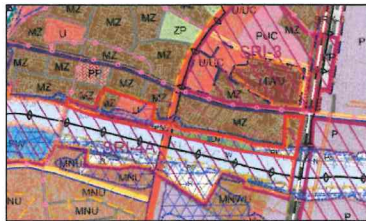
Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia r.

SKALA 1:1000
10 0 10 20 30 40 50 m

układ współrzędnych PL2000(6)
mapa zasadnicza wydana na podstawie
licencji nr GK.6642.946.2022_3016_CL2
z dnia 21.07.2022 r. przez Starostę Obornickiego



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI



SKALA 1:20 000

OZNACZENIA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- MZ TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZWARTEJ O CHARAKTERZE ŚRÓDMIEJSKIM, W TYM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ, SZEREGOWEJ LUB WOLNOSTOJĄCEJ
- U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- RL ŁĄKI
- PS PASTWISKA
- ZLN LASY, TERENY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE
- N NIEUŻYTKI
- W WODY PŁYNĄCE I WODY STOJĄCE
- SRI STRATEGICZNE REZERWY INWESTYCYJNE

- PODOBZAR OBSZARU REWITALIZACJI
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO
- WAŻNIEJSZE, ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI ROWEROWE
- DROGA KRAJOWA NR 11 (MOŻLIWA ZMIANA KATEGORII DROGI PO ZREALIZOWANIU DROGI EKSPRESOWEJ S-11)
- DROGI WOJEWÓDZKIE
- OBSZARY WYZNACZONE PRZEZ GMINĘ DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT
- OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT
- OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT
- GŁÓWNE KOLEKTORY SIECI WODOCIĄGOWEJ

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- MNW-UHD TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG HANDLU DETALICZNEGO
- MNS-MW-UHD TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG HANDLU DETALICZNEGO
- U TERENY USŁUG
- KOG-Z TEREN GARAŻU LUB ZIELENI
- Z TERENY ZIELENI
- KDR TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- SKRZYDŁO BAROKOWEGO KLASZTORU FRANCISZKANÓW WPISANE INDYWIDUALNIE DO REJESTRU ZABYTKÓW NR REJ. 1169/A Z 17.07.1970 R.
- (A) OBIEKTY BUDOWLANE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW:
(1) DOM UL. SĄDOWA 2 W ZESPOLE DOMU NR 2,
(2) BUDYNEK GOSPODARCZY UL. SĄDOWA 2 W ZESPOLE DOMU NR 2
(3) DOM UL. SĄDOWA 4 W ZESPOLE DOMU NR 4

- GRANICE UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA OBORNIKI WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW NR REJ. 645/49/A Z 23.02.1956 R.

INFORMACJE:

- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
- GRANICA KORYTARZA EKOLOGICZNEGO LASU POZNAŃSKIE KPnC-24B
- GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO "DOLINA WARTY: OBORNIKI - GRANICA WOJ."
- GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (P=10%)
- GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (P=1%)
- GRANICE OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (P=0,2%)
- WYMIAR
- STREFA OCHRONNA TERENU ZAMKNIĘTEGO, W KTÓREJ OBOWIĄZUJĄ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU, WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW W ZAKRESIE TRANSPORTU KOLEJOWEGO
- TERENY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH:
- Tz19 (30-16-014-20296)
- Tz23 (30-16-014-20300)
- GRANICA TERENU INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM - ZGODNIE Z DECYZJĄ WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR 2/2025 O USTALENIU LOKALIZACJI LINII KOLEJOWEJ

Uzasadnienie
do UCHWAŁY NR..../...../....
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia.....

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Obornikach nr XLIX/582/22 z dnia 25 maja 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów Śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki oraz uchwały nr II/24/24 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 maja 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów Śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), 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) została przeprowadzona procedura sporządzania planu, przewidziana w art. 17.
3. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 24 czerwca 2022 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 24 czerwca 2022 r. do 26 lipca 2022 r. oraz na stronach internetowych tut. Urzędu: www.bip.oborniki.pl oraz www.oborniki.pl.
4. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu został złożony jeden wniosek do projektu planu.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr PLP.6722.5.2022 z dnia 24 czerwca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
6. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.279.2022.MM.1 z dnia 21 lipca 2022 r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Obornikach pismo nr ON-NS.9011.102.2022 z dnia 1 lipca 2022 r.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4) sporządzono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu z uwzględnieniem art. 36 ustawy.
8. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. a) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Obornik uzyskał opinie do przedstawionych w projekcie planu rozwiązań, od właściwych organów/instytucji.
9. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Obornik uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.
10. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od r. do r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie lokalnej w dniu r., na stronie internetowej Urzędu BIP Oborniki, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od r. do 2025 r.
11. W dniu r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.

12. W ustawowym terminie, tj. do dnia _____ r., wpłynęły/nie wpłynęły uwagi do projektu planu.
13. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów Śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki, przedłożono Radzie Miejskiej w Obornikach, celem uchwalenia.
14. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt 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 §14-20 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 §14-20 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 planem 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 §14-20 tekstu uchwały;
 - g) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 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.
15. 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 planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
 - b) niniejszy projekt planu został sporządzony przy zachowaniu jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

- c) niniejszy projekt planu, uwzględnia potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.
16. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
17. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
18. 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.
19. Projekt 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.
20. Głównymi zamierzeniami planu są:
- 1) zachowanie i ochrona powszechnie dostępnej otwartej przestrzeni w centrum miasta Oborniki, stanowiącej przedpole widokowe poszczególnych obiektów zabytkowych i historycznych,
 - 2) określenie, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, granic i sposobów zainwestowania i zagospodarowania terenów, posiadających wartości rekreacyjne i krajobrazowe oraz regulacji zasad rozwoju przylegających do bulwarów rzeki Warty terenów mieszkaniowych i usługowych, w celu stworzenia harmonijnie skomponowanej przestrzeni, zachowania przedpola dla sylwety miasta i wglądu historyczno – krajobrazowego,
 - 3) ochrona historycznej tkanki miejskiej układów urbanistycznych (klasztór, ul. Nadbrzeżna) oraz osadzenie układu na osi, którą stanowi rzeka Warta, poprzez ustalenia zasad ich zagospodarowania,
 - 4) ustalenia warunków prawnych i przestrzennych dla:
 - a) podniesienia rangi i podkreślenia reprezentacyjnego charakteru bulwarów jako wizytówki miasta,
 - b) wydobycie i ochrona kulturowo – przyrodniczych walorów brzegów rzeki Warty,
 - c) wzbogacenie i ożywienie funkcji związanych z kulturą, rekreacją i edukacją przyrodniczą i historyczną,
 - d) zintegrowania tkanki miejskiej z sąsiadującymi bulwarami i rzeką Wartą poprzez rozwiązania funkcjonalne i kompozycyjne umożliwiające tzw. „odwrócenie miasta do frontem do rzeki Warty” a także poprzez dopełnienie zabudowy historycznych układów urbanistycznych,
 - e) uporządkowania i harmonijnej kompozycji terenów zieleni publicznie dostępnych,
 - f) komponowania nowej zabudowy podporządkowanej powiązaniom widokowym w skali lokalnej i miejskiej,

- g) ochrony przed zainwestowaniem terenów stanowiących wartościowe elementy krajobrazu tj. przedpola i otwarcia widokowe na najcenniejsze zabytki i zespoły przyrodnicze,
 - h) pełniejszego wykorzystania rzeki Warty dla żeglugi turystycznej,
 - i) wprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej i usługowej, służącej ww. celom.
21. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, budżet gminy może zostać obciążony kosztami wyposażenia dróg publicznych w infrastrukturę drogową oraz techniczną.
22. Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym 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.