

Uchwała Nr XXIII/199/96
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 20. Czerwca 1996

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa mieszkaniowego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudownie w Obornikach.**

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 89 poz. 415) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie terytorialnym (Dz.U. Nr 16 poz. 95 z 1990 r. z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Obornikach uchwała co następuje.

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący

- ustalenia zawarte w § 2 niniejszej uchwały
- rysunek planu przedstawiony na planszy "Oborniki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego wraz z towarzyszącymi usługami - rejon ulic: Czarnkowska, Droga Leśna, Wybudownie.

§ 2.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się:

1. Funkcje i przeznaczenie terenów.

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolem MN
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług rzemieślniczych oznaczone symbolem MN/UR
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem MW
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z towarzyszącą funkcją usług handlowych oznaczone symbolem MN/UH
- tereny zabudowy usługowej o funkcji handlowej i gastronomicznej oznaczone symbolem UH i UH/UG
- tereny przeznaczone pod budownictwo sakralne oznaczone symbolem UK
- tereny przeznaczone pod usługi rzemieślnicze i tereny aktywizacji gospodarczej (w tym adaptacja istniejących obiektów) oznaczone symbolem UR
- tereny przeznaczone pod zieleń, sport i place zabaw dla dzieci oznaczone symbolem ZP

- tereny przeznaczone pod komunikację kołową oznaczono symbolem T, L i D

- tereny przeznaczone pod ciągi piesze oznaczono symbolem KX i KS

- tereny przeznaczone pod urządzenia komunalne gazowe oznaczono symbolem EG

- tereny przeznaczone pod stacje trafo oznaczono symbolem EE

2. Uwarunkowania projektowe wynikające z istniejącego zainwestowania podziałów własnościowych, warunków fizjograficznych oraz ustaleń planu ogólnego.

- maksymalne zachowanie istniejącej struktury własnościowej

- pełne zachowanie istniejącej zabudowy

- maksymalne zachowanie istniejącej infrastruktury technicznej i istniejącego układu komunikacyjnego

- zaleca się zabudowę bez podpiwniczenia z uwagi na okresowo płytko występującą wodę gruntową - odnosi się to przede wszystkim do jednostki oznaczonej symbolem C

- zaleca się w jednostce A i C trwałe obniżenie I poziomu wód gruntowych

- przed zabudową należy zrekultywować byłe hałdy składowania ziemi w jednostce C

- przed zabudową należy wykonać badania geologiczne gruntów w jednostce C

3. Zasady kształtowania układu przestrzennego.

- przyjęto zasadę strefowania zabudowy:

tereny położone bliżej centrum miasta winny się cechować intensywną zabudową; w tym rejonie zaprojektowano również zabudowę wielorodzinną a na terenach zabudowy jednorodzinnej przewiduje się mniejsze działki np. zabudowę szeregową. Tereny położone skrajnie do śródmieścia Obomik wykorzystano między innymi pod ekstensywną zabudowę mieszkalno-rzemieślniczą na większych działkach.

- wykorzystanie terenowych wzniesień pod intensywną zabudowę wielorodzinną oraz wykorzystanie akcentów pionowych np. zabudowa sakralna; lokalizacja zabudowy szeregowej na krawędziach wysoczyzny; w/w zasady kształtowania krajobrazu osiedla wzbogacą sylwetę dzielnicy "ZA WELNĄ"

- zaprojektowanie ulic o funkcji tranzytowej w stosunku do zabudowy wyłącznie na obrzeżu osiedla; wewnątrz osiedla przyjęto ulicę o funkcji dojazdowej do mieszkań

- wykorzystanie elementów środowiska naturalnego jak cieki wodne, obniżenie terenu, wyrobisk poeksploatacyjnych, pod ciągi zieleni publicznej otwartej, przyczyni się do poprawy warunków mikroklimatycznych oraz warunków krajobrazowych terenu.

4. Zasady kształtowania zabudowy i urządzenia terenu.

A1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu MN ustala się jako przeznaczenie podstawowe mieszkalnictwo jednorodzinne o średniej ilości mieszkań 10-30/1 ha terenów brutto.

A2. Na w/w terenach ustala się w/g propozycji podanej na rysunku planu zabudowę wolnostojącą, bliźniaczą względnie szeregową.

A3. Wielkość działek jest zróżnicowana w zależności od funkcji i położenia terenu; ich układ przestrzenny zaproponowano na rysunku planu.

A4. Zasady zagospodarowania działek na terenach MN

- budynki mieszkalne winny być usytuowane w frontowej części działki o linii zabudowy określonej planem. W głębi działki dopuszcza się możliwość realizacji budynków gospodarczo-garażowych
- zaleca się na działkach o funkcji mieszkaniowo-rzemieślniczych usytuowanie od frontu budynków mieszkalnych a w głębi działek budynków warsztatowych. Do tylnej warsztatowej części działek zaprojektowano odrębny wjazd z projektowanej ulicy gospodarczej.
- zgodnie z propozycją planu część mieszkalną od części warsztatowej należy oddzielić pasem zieleni izolacyjnej

A5. Zasady kształtowania zabudowy na terenach mieszkaniowych MN

- linię zabudowy określa rysunek planu
- gabaryty budynków - wysokość do II kondygnacji z możliwością wykorzystania poddasza na cele mieszkalno-użytkowe; kalenica nie wyższa niż 11,0 m
- maksymalne wywyższenie posadzki nad poziom terenu do wysokości 1,1 m
- powierzchnia zabudowy działki do 250 m² lecz nie więcej niż 25 % powierzchni działki
- dachy strome o kącie nachylenia 30-45 stopni
- usługi bytowe wbudowane w budynkach mieszkalnych dopuszcza się tylko o funkcji nieuciążliwej
- wygląd budynków nawiązywać do współczesnej architektury regionalnej i lokalnych tradycji w rejonie Obornik

Zabudowa garażowo-gospodarcza

- zaleca się zabudowę obiektami gospodarczo-garażowymi w formie zabudowy bliźniaczej
- powierzchnia zabudowy na każdej działce nie powinna być większa niż 30,0 m² zabudowy

- dopuszcza się dachy płaskie, dwu lub jedno spadowe
- zakazuje się prowadzenia działalności rzemieślniczej i usługowej w nowo realizowanych obiektach gospodarczo-garażowych

Ogrodzenia

- zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyżej niż 1,30 m (łącznie z podmurówką) w miarę możliwości jednorodnych dla całej pierzei. Podmurówka o wysokości 30,0 cm.

Realizacja zabudowy.

- realizację zabudowy winno poprzedzić uzbrojenie terenu w ulice i podstawowe urządzenia infrastruktury technicznej.

B1. Jako podstawowe przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW ustala się mieszkalnictwo wielorodzinne o intensywności 0,4-1,0 przy średniej ilości mieszkań 40-70/1 ha terenów brutto w budynkach wielomieszkańczych o wysokości od III - IV kondygnacji
Dla terenu oznaczonego symbolem MW30 dopuszcza się zabudowę do V kondygnacji.

B2. Jako przeznaczenie towarzyszące na terenach oznaczonych symbolem MW ustala się.

- usługi publiczne i komercyjne oraz nieuciążliwe rzemiosło usługowe, przede wszystkim w formie wbudowanej - zieleń urządzoną oraz urządzenia sportu i rekreacji o charakterze publicznym
- urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

C. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług rzemieślniczych przy średniej ilości mieszkań 4-8/1 ha terenów brutto oznaczone na planie symbolem MN/UR

na w/w terenach ustala się zabudowę jednorodziną o charakterze przewidzianym dla terenów zabudowy jednorodzinnej na w/w osiedlu a zlokalizowanych na wyodrębnionych strukturalnie częściach działek w/g propozycji podanej na rysunku planu

na w/w terenach wyznaczono strefę lokalizacji obiektów rzemiosła usługowego i produkcyjnego
oznaczono frontową i tylną nieprzekraczalną linię zabudowy w/w obiektów produkcyjnych

Obiekty produkcyjne i pomocnicze.

zabudowa jedno kondygnacyjna, dach płaski

na w/w wymienionych terenach obowiązują następujące wymogi z zakresu ochrony środowiska

zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej mogącej powodować

200

ciążliwość dla sąsiednich terenów o innym przeznaczeniu
ewentualne uciążliwości lub szkodliwość dla środowiska wywołane przez
bięktu rzemieślnicze i inne nie mogą rzutować na budynki mieszkalne na
sąsiednich działkach.

obiekty usług produkcyjnych traktowane będą jako mogące pogorszyć
an środowiska. Ocena oddziaływania tych obiektów na środowisko zawierać
owinna w szczególności określenie potencjalnych zagrożeń dla otoczenia,
óre mogą powodować uciążliwość dla funkcji mieszkaniowej.

Podejmowanie działalności gospodarczej możliwe jest wyłącznie po
yskaniu opinii sanitarnej oraz organów ochrony środowiska.

Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą
nkcją usług handlowych oznaczonych na planie symbolem MN/UH.

Architektura budynków winna nawiązywać skalą i bryłą do architektury
y budynków mieszkalnych ustalonych dla projektowanego osiedla. Część
ndlowo-usługowa winna tworzyć jednorodną całość z częścią mieszkalną
jektowanego budynku.

Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UH/UG i UH
tala się jako przeznaczenie budownictwo usługowe o funkcji handlowej
astronomicznej. Dla w/w terenów dopuszcza się zabudowę wolnostojącą -
wilonową o wysokości I kondygnacji z dachem o spodaku 10-20%.

Architektura w/w budynków powinna być kształtowana w nawiązaniu do
spółczesnej architektury budynków handlowych z użyciem współczesnych
ateriałów wykończeniowych. Kształt bryły budynku w układzie
ryzontalnym o dużym przeszkleeniu. Integralną częścią terenu oznaczonego
mbolem 31 UH/UG jest lokalizacja i realizacja parkingu otwartego ogólno-
stępnego na przedpolu budynku.

Na terenie oznaczonym symbolem UK ustala się jako przeznaczenie
kalizację obiektu sakralnego. Dla w/w obszaru ustala się:

uwagi na eksponowane miejsce w osiedlu - tak w rzucie poziomym jak
rzeźbie terenu budynek kościoła, który winien stanowić współczesny
kcent architektoniczny w sylwecie osiedla; winien posiadać w projekcie
ryły akcent pionowy dominujący w tej części osiedla; cechować się
rchitekturą odpowiadającą funkcji i lokalizacji budynku
eren winien być bogato wyposażony w zieleni.

Integralną częścią funkcji obiektu sakralnego stanowi parking położony
omiędzy ulicą Droga Leśna a terenem kościoła. W związku z tym parking
ako obiekt otwarty, służący całemu osiedlu.

Na terenach oznaczonych symbolem 40UR ustala się tereny działalności

gospodarczej i usług rzemieślniczych adaptując istniejące obiekty. Na w/w terenach przewiduje się kontynuację dotychczasowego sposobu użytkowania, tzn. prowadzenia działalności gospodarczej z tym, że profil produkcyjny jest uzależniony od otrzymania pozytywnej opinii władz sanitarnych i organów ochrony środowiska. Uciążliwość w/w obiektów nie może wkraczać na sąsiadującą zabudowę mieszkaniową. Realizacja nowych obiektów jest również uzależniona od w/w ustaleń i warunków. Na powyższych terenach nie dopuszcza się lokalizacji budynków mieszkalnych.

H. Na terenach oznaczonych symbolami EE i EG ustala się budowę urządzeń infrastruktury osiedlowej: energetycznych - trafostacji i gazowych - istniejąca rozdzielnia gazu.

I. Ustala się tereny zieleni, sportu i zabaw dziecięcych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP.

Dla w/w terenów ustala się następujące wymagania:

- a. wszystkie projektowane tereny zieleni winny posiadać przed realizacją plany zagospodarowania terenu
- b. na tereni oznaczonym symbolem 17ZP winny znaleźć się place zabaw dla dzieci
- c. na terenie oznaczonym symbolem 34ZP, S, DZ należy wybudować urządzenia sportowe w tym boisko do gier sportowych
- d. wszystkie tereny zielone winny mieć charakter ogólnodostępny i być bogato wyposażone w zieleń wysoką i krzaczastą oraz trawniki jak również ławki i oświetlenie.

5. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

1. ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

- zasadniczy dojazd do projektowanych terenów z ulicy Czarnkowskiej 1Z za pośrednictwem ulic 3L i 4L
- zgodność przebiegu ulic lokalnych i zbiorczych z ustaleniami ogólnego planu zagospodarowania miasta Oborniki
- określenie parametrów poszczególnych kategorii ulic:

ulice zbiorcze: 1Z, 2Z szerokość pasa ulicznego 20,0 m, jezdnia 7,0 m, odległość zabudowy minimum 15,0 m od krawędzi jezdni

ulice lokalne: 3L, 4L szerokość pasa ulicznego 16,0 m, na obszarze zabudowanym 11,0 m, jezdnia 6,0 m, odległość zabudowy 15,0 m na obszarze zabudowanym minimum 10,0 m od krawędzi jezdni

ulice dojazdowe: 5-16D, szerokość ulicy 10,0 - 20,0 m, jezdnia 5,0 m, odległość zabudowy minimum 8,0 m od krawędzi jezdni

ciągi pieszo-jezdne: szerokość od 5,0 - 8,0 m, odległość zabudowy minimum 4,0 m od granicy ciągu. Ciągi umocnione szerokości 2,25 - 3,0 m. W/w terenom winna towarzyszyć zieleń wysoka i niska.

2. Zaopatrzenie w wodę.

Projektowane osiedle budownictwa mieszkaniowego będzie zaopatrywane w wodę pitną z wodociągu miejskiego. Do opracowanego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego opracowano ideogram sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej. W ideogramie tym adaptuje się wszystkie istniejące przewody wodociągowe oraz projektuje się nowe - zgodne z istniejącym, opracowanym w 1994 r. "Programem sieci wodociągowej dla m. Oborniki". I tak adaptuje się istniejącą magistralę o przekroju 400 mm biegnącą północno-zachodnim skrajem projektowanego osiedla. Do magistrali tej będzie włączona projektowana magistrala o przekroju 500 mm, ułożona w ulicy zbiorczej biegnącej skrajem osiedla, zgodnie z programem ogólnym wodociągu. W ulicy Droga Leśna istnieje przewód wodociągowy o średnicy 100 mm a w ulicy Czarnkowskiej po jej wschodniej stronie biegnie magistrala wodociągowa o średnicy 300 mm, natomiast po zachodniej stronie ułożony jest przewód wodociągowy o średnicy 100 mm do którego są bezpośrednio podłączone przyległe budynki mieszkalne. W ulicy prostopadłej do Czarnkowskiej ułożony jest przewód wodociągowy o średnicy 150 mm doprowadzający wodę do istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Oprócz istniejących przewodów wodociągowych, projektuje się zgodnie z "Programem wodociągów dla m. Oborniki" magistralę o przekroju 500 mm biegnącą północnym skrajem projektowanego osiedla. Na terenie projektowanego osiedla - pod chodnikami projektowanych ulic przewiduje się budowę rozdzielczej osiedlowej sieci wodociągowej, doprowadzającej wodę pitną dla wszystkich budynków o średnicy 150 mm. Układ istniejących i projektowanych przewodów wodociągowych pokazano na załączniku graficznym.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych.

Teren na który opracowano plan zagospodarowania przestrzennego jest obecnie częściowo skanalizowany. W ulicy Czarnkowskiej i dalej na zachód w kierunku istniejącej oczyszczalni ścieków poprowadzony jest główny kolektor miejski o średnicy 800 mm. Do niego doprowadzony jest kanał sanitarny odbierający

ścieki sanitarne z istniejących budynków wielorodzinnych. Docelowo zakłada się, że cały teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego będzie odprowadzał ścieki sanitarne poprzez system istniejących i projektowanych kanałów do miejskiej oczyszczalni ścieków. W tym celu adaptuje się wszystkie istniejące kanały sanitarne. Zgodnie z opracowanym w 1994 r. "Programem kanalizacji sanitarnej" teren objęty planem - wzdłuż projektowanego ciągu zieleni - nad rowem, projektuje się poprowadzić kolektor sanitarny o średnicy 800 mm, transportujący ścieki sanitarne z północno-wschodniej części miasta Oborniki. Projektowane kanały sanitarne, wewnątrz osiedlowe będą posiadały średnicę 200 mm i 300 mm i projektuje się je doprowadzić do obu w/w kolektorów głównych. Konfiguracja terenu pozwala na grawitacyjne odprowadzenie ścieków. Szczegółowy przebieg istniejących i projektowanych kanałów sanitarnych, ich rzędne, spadki i średnice pokazano na załączniku graficznym - ideogramie uzbrojenia w sieć kanalizacyjną.

4. Odprowadzenie ścieków deszczowych.

W ulicy Droga Leśna ułożony jest kolektor deszczowy o średnicy 100 mm oraz częściowo o średnicy 300 mm - odprowadzający wody opadowe z terenów bloków mieszkalnych. Również w ulicy Czarnkowskiej ułożony jest kolektor deszczowy o średnicy 600 mm. Istniejące kanały deszczowe są adaptowane w ideogramie uzbrojenia sporządzonym do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego m. Oborniki. Ścieki deszczowe istniejącymi kolektorami doprowadzone są do istniejącego rowu i dalej do rzeki Warty. Docelowo do odprowadzenia wód opadowych z projektowanego osiedla projektuje się system wewnątrz osiedlowych kanałów deszczowych doprowadzanych do istniejących kanałów deszczowych. W północnej części osiedla, wzdłuż projektowanego pasa zieleni projektuje się pobudować (zgodnie z Programem ogólnym kanalizacji deszczowej opracowanym w 1994 r.) kolektor deszczowy o średnicy 100 mm, transportujący wodę z pozostałych terenów m. Oborniki. Północna część projektowanego osiedla mieszkaniowego, będzie do niego odprowadzać ścieki deszczowe, tak więc wybudowanie jego fragmentu biegnącego przez osiedle umożliwi odprowadzenie z niego wód opadowych. Przyjęte średnice projektowanych kanałów deszczowych wynoszą od 250 mm do 400 mm. Szczegółowy przebieg tras kanałów deszczowych, ich rzędne, spadki i średnice pokazano na załączniku graficznym - ideogramie terenu.

5. Elektroenergetyka.

Podstawą do niniejszych ustaleń stanowią uzgodnienia z Energetyką Poznańską SA Zakład w Szamotułach.

Należy docelowo wybudować 5 naziemnych trafostacji, do których należy doprowadzić kablem ziemnym w 15kV energię elektryczną wysokiego napięcia. Należy docelowo skablować istniejącą linię napowietrzną w 15 kV przeliczoną do projektowanego układu kablowego sieci energetycznej. Sieć niskiego napięcia zasilająca tereny mieszkaniowe należy zaprojektować jako sieć kablową. Sieci zasilające lampy uliczne winny być zaprojektowane jako kablowe.

16. Gazownictwo.

Wystąpiła się docelowo zgazifikowanie całego osiedla i wykorzystanie gazu dla celów bytowych i grzewczych. Adaptuje się w planie istniejącą sieć gazową do potrzeb redukcji.

17. Ogrzewanie osiedla.

Wystąpiła się, że docelowo całe osiedle mieszkaniowe ogrzewane będzie:

a) poprzez sieć ciepłowniczą oraz kotłownię miejską, położoną w bliskiej odległości od osiedla

b) względnie poprzez wykorzystanie gazu dla celów grzewczych.

Wykorzystanie do celów grzewczych sieci gazowej względnie sieci ciepłowniczej spowoduje utrzymanie wysokich walorów środowiska naturalnego, ogólnego osiedla mieszkaniowego m. Obornik.

§ 3.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi oznaczeniami planu:

a) granica obszarów o różnej funkcji

b) granica sposobu użytkowania terenów

c) frontowa linia zabudowy

§ 4.

Traci moc uchwała nr V/51/94 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia

6.12.1994 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego

zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki i fragmentów gminy

Oborniki (Dz.U. Woj. Pozn. Nr 22 z dn. 8.12.1994 r. poz. 247) w części

objętej miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, opracowanym

w skali 1 : 1000, zatwierdzonym niniejszą uchwałą.

§ 5.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy Oborniki.

§ 6.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14-tu dni od dnia ogłoszenia

w Dzienniku Urzędowym Województwa Poznańskiego.

Urząd Miejski w Obornikach

ul. Marsz. J. Piłsudskiego 76

64-600 Obornik

Zgodność

odpisu z oryginałem stwierdzam Wiesław Gazecki

Oborniki dnia

Z-ca Przewodniczącego

Elżbieta Wójcik