

**UCHWAŁA .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**  
**z dnia 26 lutego 2025 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, 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, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) w zw. 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. poz. 1688 i 1824) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on 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. Załącznikami do uchwały są:

- 1) **załącznik nr 1** - część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu”;
- 2) **załącznik nr 2** - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **załącznik nr 3** - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) **załącznik nr 4** - dane przestrzenne dotyczące planu.

3. Granice terenu objętego planem określone są na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć zarówno budynek garażowy, tj. budynek przeznaczony do przechowywania i bieżącej, niezawodowej obsługi samochodów osobowych, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **budynku usługowo-mieszkaniowym** – należy przez to rozumieć budynek o jednym lokalu mieszkalnym i jednym lokalu lub więcej lokalach usługowych, przy czym powierzchnia usługowa budynku nie może być większa niż 70% powierzchni użytkowej całego budynku;
- 3) **działce** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której może być umieszczona elewacja projektowanego budynku bez prawa jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych, jak: schody, tarasy, balkony, gzymsy, okapy, rynny, przedsionki, wiatrołapy oraz inne detale wystroju architektonicznego, dla których dopuszcza się wysunięcie poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **MNW-U**;
- 2) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **U**;
- 3) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu symbolem: **WS**.

**§ 4.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie rozbiórki, remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym dopuszczenie pozostawienia dotychczasowej, istniejącej funkcji i parametrów budynków jaka obowiązywała w momencie uchwalenia planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojeżdż, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojeżdża i dojazdy i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 5) kolorystykę elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: biel, odcienie szarości, beżu, ceglastej czerwieni, brązu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 6) materiał elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 7) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 8) dla dachów stromych budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach:
  - a) kolorystyka: grafitowa lub odcienie czerwieni lub brązów,
  - b) materiał: dachówka cementowa, ceramiczna, pokrycia dachówkopodobne, blacha na rąbek stojący;
- 9) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu, z wyłączeniem odstępstw dopuszczonych zapisami niniejszego 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;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć, których oddziaływanie będzie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **U** jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi; a w przypadku realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** Nie ustala się terenów wymagających określenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dopuszcza się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów dróg, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: MNW-U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego albo jednego budynku usługowo-mieszkaniowego albo jednego budynku usługowego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo-garażowego;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z usługami gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz z usługami biurowo-administracyjnymi;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji: przedszkoli, świetlic, kortów tenisowych, boisk, placów zabaw;
  - 4) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowo-gospodarczych;
  - 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,05, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;
  - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 25%;
  - 8) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°;
  - 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) nie więcej niż 10,0 m;
  - 10) wysokość budynków garażowo-gospodarczych:
    - a) 1 kondygnacja nadziemna,
    - b) nie więcej niż 5,0 m;
  - 11) wysokość budowli: nie więcej niż 5,0 m;
  - 12) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
  - 13) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) dla każdego lokalu mieszkalnego – 2 miejsca,
    - b) dla zabudowy związanej z usługami gastronomii – 3 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - c) dla zabudowy związanej z usługami edukacji – 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
    - d) dla zabudowy związanej z usługami sportu i rekreacji – 1 miejsce na 10 korzystających,
    - e) dla zabudowy związanej z usługami kultury i rozrywki – 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
    - f) dla zabudowy związanej z usługami biurowo-administracyjnymi – 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - g) w przypadku wprowadzenia funkcji usługowej nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 14) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach garażowo-gospodarczych.
2. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) dopuszczenie lokalizacji budynków związanych z usługami gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki oraz z usługami biurowo-administracyjnymi;
  - 2) dopuszczenie lokalizacji: przedszkoli, świetlic, kortów tenisowych, boisk, placów zabaw, scen, terenowych obiektów sportowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z funkcją terenu określoną w pkt 1;



- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,05, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,7;
  - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35% powierzchni działki;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 25%;
  - 7) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°;
  - 8) wysokość budynków:
    - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - b) nie więcej niż 10,0 m;
  - 9) wysokość budowli: nie więcej niż 9,0 m;
  - 10) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
  - 11) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
    - a) dla zabudowy związanej z usługami gastronomii – 3 miejsca na 10 miejsc konsumpcyjnych,
    - b) dla zabudowy związanej z usługami edukacji – 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
    - c) dla zabudowy związanej z usługami sportu i rekreacji – 1 miejsce na 10 korzystających,
    - d) dla zabudowy związanej z usługami kultury i rozrywki – 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
    - e) dla zabudowy związanej z usługami biurowo-administracyjnymi – 4 miejsca na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
  - 12) nakaz realizacji miejsc do parkowania przystosowanych do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które winny stanowić minimum 5 procent wymaganej ogólnej liczby miejsc, przy czym nie mniej niż 1 miejsce do parkowania przystosowane do obsługi pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
3. Dla terenu wód śródlądowych powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **WS**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) zakaz zabudowy kubaturowej;
  - 2) utrzymanie i ochronę wód powierzchniowych;
  - 3) dopuszczenie lokalizacji zieleni, obiektów i urządzeń wodnych;
  - 4) zachowanie istniejącego rowu wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie z dopuszczeniem ich przebudowy, rozbudowy i remontów;
  - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;
  - 6) wysokość budowli: nie więcej niż 1,0 m.

**§ 9.** Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

**§ 10. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki:
    - a) dla terenu MNW-U – 800 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenu U – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) minimalną szerokość frontu działki:
    - a) na terenie MNW-U – 20,0 m,
    - b) na terenie U – 20,0 m;
  - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego przyległych dróg od 70° do 110°.
2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

**§ 11.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie terenu ograniczeń wynikających z odległości od infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących pogorszyć istniejące stosunki wodne na działkach sąsiednich;
- 3) nakaz zastosowania rozwiązań zamiennych w przypadku wystąpienia kolizji inwestycji z urządzeniami drenażu melioracyjnego;
- 4) nakaz uwzględnienia przy zabudowie i zagospodarowaniu terenu uwarunkowań wynikających z położenia terenu objętego planem w granicach obszaru potencjalnego wydobycia złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, których wydobywanie będzie wynikało z ustaleń koncesji i pozwoleń uzyskanych na podstawie przepisów odrębnych.

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

- 1) nakaz zachowania ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów MNW-U i U z drogi krajowej nr 11, zlokalizowanej poza granicami planu zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie rozbiórki, budowy, przebudowy, rozbudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz przyłączy do sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dróg pożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę: z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie, z dopuszczeniem ich retencjonowania i wtórnego wykorzystania, oraz z dopuszczeniem ich odprowadzania do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 10 i pkt 11,
  - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z gazu, energii elektrycznej albo z odnawialnych źródeł energii oraz z innych źródeł, z uwzględnieniem zakazów i ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, z dopuszczeniem wprowadzania odnawialnych źródeł energii, z uwzględnieniem zapisów pkt 10 i pkt 11;
- 10) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 11) dopuszczenie rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń innych niż wolnostojące, wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem możliwości rozmieszczenia i wykorzystania urządzeń wytwarzających energię z energii wiatru, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;

12) postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 15. Dla terenów gruntów rolnych klasy II i gruntów rolnych klasy IIIa, o łącznej powierzchni 1,4900 ha uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

**BURMISTRZ OBORNIK**  
**Tomasz Satuma**

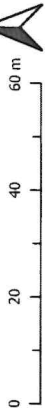




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W MIEJSCOWOŚCI BOGDANOWO, GMINA OBORNIKI

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

SKALA 1:1000



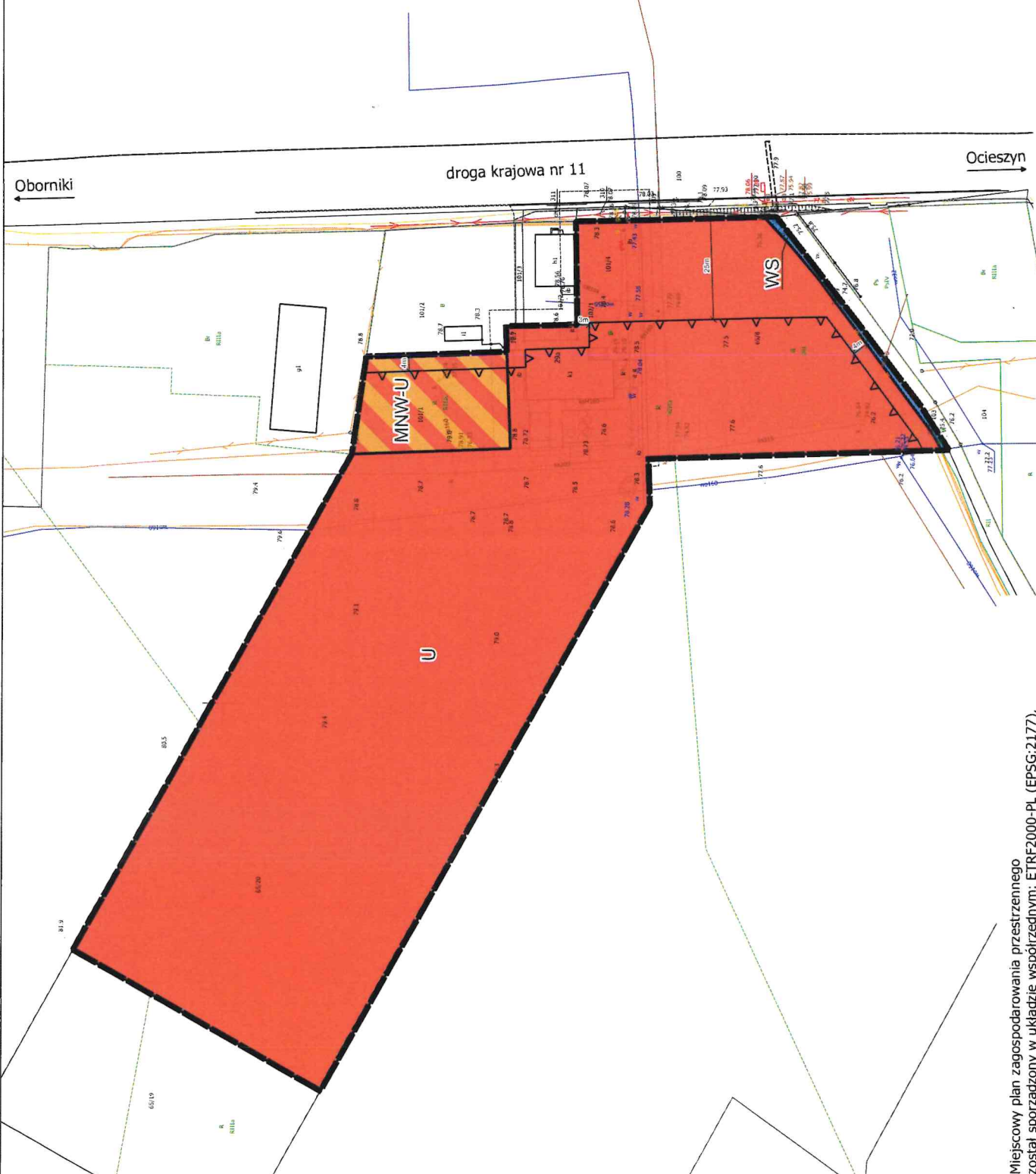
## OZNACZENIA:

- granica terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- teren usług
- teren wód powierzchniowych śródlądowych
- wymiarowanie

SKALA 1:5000

## OZNACZENIA:

- granica terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszącej jej funkcji usługowej



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
został sporządzony w układzie współrzędnych: ETRF2000-PL (EPSG:2177),  
na kopii wektorowej mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego  
i kartograficznego - PL.PZGiK.7468, wydanej przez Starostę Obornickiego

KANCELARIA URBANISTYCZNA

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI







**Załącznik Nr 2**  
**do UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**  
**z dnia 26 lutego 2025 r.**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) w zw. 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. poz. 1688 i 1824), Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 11 grudnia 2024 r. do 16 stycznia 2025 r., do którego można było wносить uwagi do dnia 07 lutego 2025 r.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęła jedna uwaga.

3. Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga uwagę w następujący sposób:

Uwaga wniesiona w dniu 03 stycznia 2025 r. przez Ogólnopolskiego Operatora Oświaty z siedzibą w Poznaniu.

Uwaga dotyczy obszaru objętego planem.

**Treść uwagi:** Wnoszący uwagę zgodnie z art. 8c i 18 ust. 1-3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwraca się z prośbą o zmianę zapisu w projekcie uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §8 ust.1, pkt 8) w następujący sposób: „geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 12° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych (w tym dachów płaskich)”.

**Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Uwaga nieuwzględniona – wnioskowana zmiana zapisu projektu planu nie jest możliwa (projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy) - brak możliwości realizacji dachów płaskich na wskazanym terenie.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: .....**

**Załącznik Nr 3**  
**do UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**  
**z dnia 26 lutego 2025 r.**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) w zw. 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. poz. 1688 i 1824), Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

1. Zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej i ciepłej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
2. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.
3. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
4. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5. Inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

**§ 2 Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym odbywać się będą poprzez:**

1. wydatki z budżetu gminy;
2. współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
3. udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego, a także właścicieli nieruchomości.

**Załącznik Nr 4**  
**do UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**  
**z dnia 26 lutego 2025 r.**

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940).**



**Uzasadnienie**  
**do UCHWAŁY NR .....**  
**RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH**  
**z dnia 26 lutego 2025 r.**

1. Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr LXIV/796/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 31 maja 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Bogdanowo, gmina Oborniki.
2. Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.
3. Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany jest w związku z podjętą przez Radę Miejską uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu. Sporządzenie planu pozwoli na poszerzenie oferty terenowej dla mieszkańców tej miejscowości i przyczyni się niewątpliwie do jej społecznego rozwoju, przy jednoczesnym wprowadzeniu zasady ładu przestrzennego w zagospodarowaniu przestrzeni objętej przystąpieniem do sporządzenia niniejszego planu zagospodarowania.
4. Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowej części gminy (na południe od sąsiedniej miejscowości Oborniki). Teren objęty opracowaniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 65/8, 65/20, 101/1, 101/4, 102/1, obręb Bogdanowo. Obecnie przedmiotowy obszar jest głównie wykorzystywany pod cele sportowo-rekreacyjne, a częściowo nieużytkowany i niezagospodarowany. Na działce oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 101/4 znajduje się obiekt świetlicy wiejskiej. Powierzchnia terenu opracowania wynosi około 1,7 ha. Sąsiedztwo przedmiotowych terenów stanowią głównie tereny użytkowane rolniczo.
5. Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne klasy - RII, RIIIa, RIVa, grunty pod rowami – W, a także inne tereny zabudowane - Bi.
6. Projekt planu wymagał otrzymania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze – dla terenów gruntów rolnych klasy II i gruntów rolnych klasy IIIa o łącznej powierzchni 1,4900 ha. Decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak DNI.tr.602.397.2024 z dnia 19 listopada 2024 r. dla gruntów rolnych klasy II i IIIa uzyskano zgodę na przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4 ww. ustawy sporządzono projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uwzględniając ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki.
8. Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw.
9. Stosownie do art. 17 pkt 1) ww. ustawy, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w gazecie „Gazeta Powiatowa Ziemia Obornicka” w dniu 25 lipca 2023 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 25 lipca 2023 r. do 24 sierpnia 2023 r. oraz na stronach internetowych urzędu: [www.bip.oborniki.pl](http://www.bip.oborniki.pl) oraz [www.oborniki.pl](http://www.oborniki.pl).

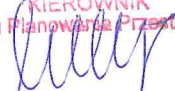
10. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie został złożony żaden wniosek do projektu planu.
11. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr PLP.6722.2.2023 z dnia 25 lipca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.
12. Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.331.2023.PW.1 z dnia 23 sierpnia 2023 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach ON-NS.9011.118.2023 z dnia 03 sierpnia 2023 r.
13. Opracowany projekt planu ustalił nowe przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w sposób, który nie narusza zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju.
14. Przygotowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został opracowany z poszanowaniem zasad urbanistyki ze wskazaniem co do architektury budynków, które zostały dopuszczone zapisami projektu planu. Ustalenia planu umożliwiają realizację budynków, które odpowiadać będą architekturze tej części gminy Oborniki. Wyznaczone w planie przeznaczenia terenów będą odpowiadały oczekiwaniom mieszkańców, właścicieli nieruchomości i inwestorów. Ponadto rozwiązania przyjęte w projekcie zapewniają ukształtowanie zabudowy w sposób harmonijny i funkcjonalny, z poszanowaniem zasad ładu przestrzennego, przy uwzględnieniu wszystkich wymagań dotyczących walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu objętego opracowaniem.
15. Plan miejscowy uwzględnia interesy ochrony środowiska w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (obszar objęty planem nie znajduje się na terenach objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie znajduje się na terenach stref ochronnych ujęć wody, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych i obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi).
16. Plan miejscowy uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Uwzględniono również wymagania dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.
17. Plan uwzględnia we właściwy sposób wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. W sposób racjonalny i najbardziej ekonomiczny uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności gruntów. Zaproponowany projekt planu miejscowego nie wprowadza nowego układu komunikacyjnego, jednocześnie wykorzystuje istniejącą drogę publiczną (drogę krajową nr 11). Plan nie zakłada zmiany istniejącego układu komunikacyjnego, który umożliwia odpowiednią dostępność terenu, w tym również zapewnia dostęp do terenów objętych opracowaniem dla pieszych i rowerzystów.
18. Plan uwzględnia także potrzeby interesu publicznego, w tym uwzględnia możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. W procedurze planistycznej przeanalizowano również prawo własności gruntów i wybrano rozwiązanie optymalne, zarówno dla właściciela gruntu jak i dla danej gminy objętych projektem planu. W procedurze planistycznej uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W trakcie procedury sporządzania planu zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad



- miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, poprzez prasę miejscową oraz obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości.
19. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na internetowych stronach urzędu: [www.oborniki.pl](http://www.oborniki.pl) oraz [www.bip.oborniki.pl](http://www.bip.oborniki.pl), w dniach od 11 grudnia 2024 r. r. do 16 stycznia 2025 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 16 grudnia 2024 r. dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Uwagi do planu można było składać w formie papierowej lub elektronicznej na adres Burmistrza Obornik, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 76, 64-600 Oborniki, a także za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w szczególności poczty elektronicznej na adres [um@oborniki.pl](mailto:um@oborniki.pl) lub platformy ePUAP, do dnia 7 lutego 2025 r.
  20. W czasie publicznego wyłożenia oraz w okresie przywołanym w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynęła jedna uwaga.
  21. Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miejskiego w Obornikach stosowne informacje odnośnie sporządzanego projektu, a na etapie składania wniosków i uwag do planu można było stosowne pisma złożyć do procedury planu – zgodnie z obowiązującymi przepisami. Projekt planu sporządzany był z poszanowaniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
  22. Ustalając przeznaczenie terenów brano pod uwagę wnioski i uwagi zgłaszane w trakcie procedury planistycznej oraz zważono najbardziej właściwy potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, biorąc pod uwagę analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne jak i zarówno interes publiczny oraz interesy prywatne.
  23. W wyniku przeprowadzonych analiz, nie brano pod uwagę ewentualnych rozwiązań alternatywnych, zakładając, że omawiany projekt jest projektem jedynym, optymalnym zarówno pod względem rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, jak i rozwiązań ograniczających negatywne oddziaływanie na środowisko. Wpływ na takie rozwiązanie mają między innymi ustalenia obowiązującego Studium.
  24. Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.
  25. 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 LXXVII/970/24 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 27 marca 2024 r., o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  26. Ustalenia zawarte w planie miejscowym wpłyną na wydatki z budżetu gminy (koszty związane z odrośnięciem części przedmiotowego terenu).
  27. Przewiduje się, że wyniku realizacji założeń planu nie zwiększą się przychody do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.
  28. Załącznik nr 4 do uchwały, utworzony w postaci elektronicznej, wynika z art. 67a ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i obejmuje następujące dane przestrzenne:
    - 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
    - 2) atrybuty zawierające informacje o akcie;



- 3) część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.
29. Przedmiotowy projekt 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 z dnia 6 lipca 2018 r. oraz zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonej uchwałą nr LX/728/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 stycznia 2023 r.
30. W świetle powyższych ustaleń wynikających z poniższego uzasadnienia uznaje się, że podjęcie uchwały zatwierdzającej projekt planu przez Radę Miejską w Obornikach jest w pełni zasadne.

KIEROWNIK  
Wydziału Planowania Przestrzennego  
  
Lidia Kizior-Pietrzak

