

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, gmina Oborniki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. 2024 poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. 2024 poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr LXIV/798/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 31 maja 2023 roku, zmienioną uchwałą nr XVI/203/25 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 czerwca 2025 r., Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, 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.

1. Załącznikami do uchwały są:

- 1) część graficzna, opracowana w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały, zwana dalej „rysunkiem planu” – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 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 – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne dotyczące planu – załącznik nr 4.

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

§ 2

Ileokroć 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 mieszkaniowo-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek o maksymalnej liczbie dwóch lokali mieszkalnych albo o jednym lokalu mieszkalnym i jednym lokalu usługowym, przy czym powierzchnia usługowa budynku nie może być większa niż 50% 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, wiatrolapy 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, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MNW**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MNW-U**;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1U**;
- 4) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**.

§ 4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków z uwzględnieniem, wyznaczonych na rysunku planu, nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zasady wydzielania nowych działek, ustalone w planie, nie dotyczą wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, dojścia i dojazdu i w celu regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 3) kolorystykę elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: biel, odcienie szarości, beżu, ceglastej czerwieni, brązu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 4) materiał elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 5) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 6) 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;
- 7) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu.

§ 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 **1MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **1MNW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zapewnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **1U** w przypadku realizacji budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6

Nie ustala zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7

Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNW**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) na jednej działce możliwość lokalizacji wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego oraz jednego budynku garażowo-gospodarczego;
 - 2) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowo-gospodarczych;
 - 3) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,75, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,5;
 - 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25% powierzchni działki;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 60%;
 - 7) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°;
 - 8) wysokość budynków mieszkalnych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
 - 9) wysokość budynków garażowo-gospodarczych:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 5,0 m;
 - 10) wysokość budowli: nie więcej niż 5,0 m;
 - 11) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
 - 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny;
 - 13) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach garażowo-gospodarczych;
 - 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m².

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MNW-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 mieszkaniowo-usługowego albo jednego budynku usługowego oraz maksymalnie jednego budynku gospodarczo-garażowego, z uwzględnieniem pkt 2;
 - 2) dopuszcza się wyłącznie usługi związane z handlem detalicznym, gastronomią oraz realizacją usług biurowo-administracyjnych;
 - 3) zakaz lokalizacji blaszanych budynków garażowo-gospodarczych;
 - 4) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,6;
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 50%;
 - 8) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°;
 - 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkaniowo-usługowych i usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 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) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
 - 13) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla każdego lokalu mieszkalnego – 2 miejsca do parkowania,
 - b) dla zabudowy związanej z usługami handlu detalicznego – 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - c) dla zabudowy związanej z usługami gastronomii – 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - d) dla zabudowy związanej z usługami biurowo-administracyjnymi – 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - e) 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) dopuszcza się lokalizację wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach garażowo-gospodarczych;
 - 15) maksymalną powierzchnię sprzedaży 150 m²;
 - 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1200 m².

3. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U**, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczenie lokalizacji budynków usługowych związanych z usługami handlu detalicznego, gastronomii, edukacji oraz usługami biurowo-administracyjnymi;
 - 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki: 25%;
 - 6) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
 - 7) wysokość budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
 - 8) wysokość budowli: nie więcej niż 8,0 m;
 - 9) dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnej;
 - 10) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy związanej z usługami handlu detalicznego – 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) dla zabudowy związanej z usługami gastronomii – 3 miejsca do parkowania na 10 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) dla zabudowy związanej z usługami edukacji – 3 miejsca do parkowania na 10 zatrudnionych,
 - d) dla zabudowy związanej z usługami biurowo-administracyjnymi – 4 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - 11) 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;
 - 12) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 400 m²;
 - 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m².

§ 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 1MNW – 1000 m²,
 - b) dla terenu 1MNW-U – 1200 m²,

- c) dla terenu 1U – 2000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki:
 - a) na terenie 1MNW – 20,0 m,
 - b) na terenie 1MNW-U – 20,0 m,
 - c) na terenie 1U – 25,0 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 wydobywania 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) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolem **1KR**, o szerokościach zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obsługę komunikacyjną terenów **1MNW** i **1MNW-U** z drogi publicznej – gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **1KR**;
- 4) obsługę komunikacyjną terenu **1U** z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **1KR**.

§ 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 i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
 - 6) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych: do 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

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 30%.

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§ 17

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

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, gmina Oborniki.

Projekt przedmiotowego, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w związku z Uchwałą Nr LXIV/798/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 31 maja 2023 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, gmina Oborniki zmienioną uchwałą nr VI/203/25 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 czerwca 2025 r., w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, gmina Oborniki. Zmiana granic i umniejszenie obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są skutkiem Decyzji Ministra rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.601.398.2024 z dnia 20 maja 2025 r., nie wyrażającej zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IIb.

Dla przedmiotowego obszaru nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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.

Obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w południowej części gminy (na południe od sąsiedniej miejscowości Ocieszyn). Teren objęty opracowaniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje działki o nr ewid. 1/1, 1/11, 1/12, 1/14, 1/15, 1/16, 1/17, 1/18, 1/19, 1/20, 1/21, 1/22, 1/23, obręb Świerkówki. Obecnie przedmiotowy obszar jest głównie wykorzystywany rolniczo - jako teren upraw rolnych. Powierzchnia terenu opracowania wynosi około 4,14 ha. Sąsiedztwo przedmiotowych terenów stanowią tereny użytkowane rolniczo wraz z występującą zabudową zagrodową. Wschodnia część terenu objętego opracowaniem sąsiaduje z drogą krajową nr 11.

Zgodnie z mapą ewidencyjną omawiany obszar stanowią grunty orne klasy - RIIIb, oraz RIVa.

Na etapie sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalono, że część gruntów rolnych znajdujących się w granicach opracowania winna zostać przeznaczona pod nowe funkcje ze względu na dopełnienie istniejącej zabudowy w ramach rozbudowującej się jednostki urbanistycznej. Warunkiem niezbędnym dla możliwości zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy IIb jest uzyskanie stosownej zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze, która to zgoda uzyskiwana jest na etapie sporządzania niniejszego MPZP.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także zgodnie z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw. Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień wystąpiono z wnioskiem o uzyskanie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia 0,5256 ha gruntów rolnych klasy IIb na cele nierolnicze.

Decyzją z dnia 20 maja 2025 r., znak sprawy: DNI.tr.602.398.2025 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IIb o łącznej powierzchni 0,5256 ha.

Rada Miejska w Obornikach Uchwałą nr XVI/203/25 z dnia 25 czerwca 2025 r. zmieniła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, gmina Oborniki. Zmiana granic i umniejszenie obszaru objętego opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są skutkiem Decyzji Ministra rolnictwa i Rozwoju Wsi nr DNI.tr.601.398.2024 z dnia 20 maja 2025 r., nie wyrażającej zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IIb o łącznej powierzchni 0,5256 ha położonych na terenie gminy, w obrębie ewidencyjnym Świerkówki. Tym samym obszar objęty opracowaniem miejscowego planu, po modyfikacji wynosi 2,38 ha.

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.

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.

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.

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).

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.

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. 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.

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. 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.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został wyłożony do publicznego wglądu, w tym opublikowano go na stronach internetowych: www.oborniki.pl oraz www.bip.oborniki.pl, w dniach od r. r. do r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została,

w dniu 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 lub platformy ePUAP, do dnia r.

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~~ / nie wpłynęła żadna uwaga.

Na każdym etapie sporządzania projektu planu można było uzyskać w siedzibie Urzędu Miejskiego w Obornikach stosowne informacje odnośnie do 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.

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.

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.

Podsumowując przedmiotowy plan miejscowy we właściwy sposób zakłada stworzenie w pełni wykształconej zwartej struktury przestrzenno-funkcjonalnej, która w sposób racjonalny wykorzystuje walory obszaru.

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.

Ustalenia zawarte w planie miejscowym nie wpłyną na wydatki z budżetu gminy.

Przewiduje się, że wyniku realizacji założeń planu zwiększy się przychód do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

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.

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.