

UCHWAŁA NR XX/236/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 24 września 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówko, gmina Oborniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) 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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) 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, z 2024r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) uchwala się, co następuje:

§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kowanówko, gmina Oborniki, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że zapisy niniejszej uchwały 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** – część graficzna zwana „rysunkiem planu”, opracowana w skali 1:1000 zatytułowana: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówko, gmina Oborniki”;
- 2) **załącznik nr 2** – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) **załącznik nr 3** – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, 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. Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i urządzeń reklamowych (pylonu reklamowego);
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów - teren usług handlu detalicznego lub produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **1UHD-P**.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie obiektów budowlanych, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie zielenią wolnych od utwardzenia powierzchni terenów;

- 5) oświetlenie terenu od strony dróg publicznych i linii kolejowej, znajdujących się poza granicami planu, należy realizować w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska olśnienia u użytkowników dróg i linii kolejowej.

§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 inwestycji celu publicznego, w tym dotyczących infrastruktury kolejowej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
- 4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 4;
- 5) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku nie ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) 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;
- 9) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania związane z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) 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.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się ochronę archeologiczną zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego obszar AZP 47-27/14 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się: 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 minimum 3000,0 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§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) teren objęty opracowaniem planu obejmuje koncesja nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważna do dnia 12 kwietnia 2029 r.;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności przepisy ustawy prawo lotnicze.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu poprzez przyległy teren dróg publicznych gminnych zlokalizowanych poza terenem objętym niniejszą uchwałą;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz dostawczych w garażach oraz na powierzchni działki budowlanej w liczbie nie mniej niż 4 miejsca na 100,0 m² powierzchni sprzedaży budynku;
- 3) 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, na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, na teren własnej działki;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się dojścia i dojazdy do infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. Dla terenu usług handlu detalicznego lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UHD-P** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce budowlanej jednego budynku usług handlu,
 - b) budowę na jednej działce budowlanej do dwóch pylonów reklamowych,
 - c) dopuszczenie budowy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,4, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 0,4,

- e) powierzchnię zabudowy wszystkich budynków i budowli do 1 200,00 m² łącznie,
 - f) powierzchnia sprzedaży do 900 m² łącznie,
 - g) szerokość elewacji frontowej budynku do 32 m,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynków do 8,0 m,
 - budowli do 10,0 m,od poziomu terenu,
 - i) jedną kondygnację nadziemną,
 - j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - k) geometrię dachów: dachy jednospadowe, a także dwu- lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 25°,
 - l) pokrycie dachów dachówką, blachodachówką, gontem bitumicznym lub materiałami pokrewnymi w odcieniach beżu, brązu, czerwieni, czerni, grafitu,
 - m) elewacje budynków w kolorach pastelowych lub w kolorach szarości,
 - n) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 10% powierzchni działki;
- 2) dopuszcza się realizację inwestycji kolejowej na terenie oznaczonym na rysunku planu;
 - 3) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej: nie mniejszą niż 3000,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
 - 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) ustala się obsługę terenu poprzez zjazd do drogi publicznej gminnej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem § 11 pkt 2;
 - 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: **30%**.

§14. Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia uchwały Nr XXIII/185/08 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 stycznia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy przemysłowo-gospodarczej w Kowanówku (Dz. Urz. Woj. Wielkopolskiego Nr 91, poz. 1738).

§15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU DZIAŁKI OZNACZONEJ W EWIDENCJI GRUNTÓW I BUDYNKÓW NR 194/2 POŁOŻONEJ W MIEJSCOWOŚCI KOWANÓWKO, GMINA OBORNIKI

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XX/236/25
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 24 września 2025 r.

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 1 000

0 25 50 m

układ współrzędnych
PL - 2000 strefa 6

Rysunek planu został sporządzony na mapie
zasadniczej
(licencja nr ... z dnia ...)
pozyskanej z PODGiK w Obornikach

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego Gminy
Oborniki
skala 1 : 10 000

Granica obszaru objętego planem miejscowym



OZNACZENIA STUDYUM

- P** tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- strefy ochrony widokowej zabytkowych
założeń parkowych**

OZNACZENIA USTALENIA PLANU

OGÓLNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM**
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY**
- WYMIAROWANIE**

PRZEZNACZENIE TERENU

- UHD-P - TEREN USŁUG HANDLU DETALICZNEGO LUB PRODUKCJI**

OBSZARY OCHRONNE

- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE**

POZOSTAŁE OZNACZENIA:

- REZERWA TERENU POD INWESTYCJĘ KOLEJOWĄ**

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ**

**Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY NR XX/236/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 24 września 2025 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówko, 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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) 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, z 2024r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) 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 04 grudnia 2024 r. do 08 stycznia 2025r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 31 stycznia 2025r.

2. W wyznaczonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówko, gmina Oborniki osoba fizyczna wniosła osiem uwag w jednym piśmie. Burmistrz Obornik uwzględnił sześć uwag, natomiast dwóch uwag nie uwzględnił.

Uwagi złożono drogą mailową w dniu 30 stycznia 2025 r., a następnie w dniu 31 stycznia 2025 r. osobiście w Urzędzie Miejskim w Obornikach, oba złożone pisma mają tożsamą treść. Uwagi dotyczą obszaru objętego planem.

3. Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga nieuwzględnione przez Burmistrza Obornik uwagi w następujący sposób:

- 1) **Treść uwagi:** Wnoszący uwagę w § 9 pkt 1 projektu uchwały prosi o zmianę zapisu: „*powierzchnię nowo wydzielonych działek minimum 3000,0 m²*” na zapis: „*powierzchnię nowo wydzielonych działek minimum 2000,0 m²*”

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – wnioskowana zmiana zapisu projektu planu nie jest możliwa. § 9 projektu uchwały dotyczy szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów działek, który w danym przypadku, gdy miejscowym planem jest objęta jedna działka, nie będzie miał miejsca, jednakże z uwagi na wymogi związane z konstruowaniem uchwały, zapis taki musi znaleźć się w jej treści.

Ponadto, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki, dla terenu położonego w Kowanówku, oznaczonego w Studium symbolem P ustalono minimalną powierzchnię działki dla zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjno - usługowej na poziomie 3000,0 m².

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona.

- 2) **Treść uwagi:** Wnoszący uwagę w 13 pkt 2 projektu uchwały prosi o zmianę zapisu: „*powierzchnię nowo wydzielonych działek minimum 3000,0 m²*” na zapis „*powierzchnię nowo wydzielonych działek minimum 2000,0 m²*”

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 Oborniki. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki, dla terenu położonego w Kowanówku, oznaczonego w Studium symbolem P ustalono minimalną powierzchnię działki dla zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjno - usługowej na poziomie 3000,0 m².

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona.

§2. 1. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 lipca 2025 r. do 28 sierpnia 2025r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 12 września 2025r.

2. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówko, gmina Oborniki.

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

**Załącznik Nr 3
do UCHWAŁY NR XX/236/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 24 września 2025 r.**

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówko, 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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) 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, z 2024r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga, co następuje:

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

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

§ 2. W przedmiotowej uchwale nie przewidziano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy. W związku z tym finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, określonych w planie miejscowym, odbywać się będą poprzez podmioty prywatne. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz o zasadach ich finansowania jest bezprzedmiotowe.

**Załącznik Nr 4
do UCHWAŁY NR XX/236/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 24 września 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 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680)

Uzasadnienie
do UCHWAŁY NR XX/236/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 24 września 2025 r.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Obornikach nr LXIV/797/23 z dnia 31 maja 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówko, gmina Oborniki.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) 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. poz. 1688 i 1824) 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 „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 tut. Urzędu: www.bip.oborniki.pl. oraz www.oborniki.pl.
4. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie został złożony żaden wniosek do projektu planu.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr PLP.6722.6.2021 z dnia 25 lipca 2023 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.411.330.2023.MM.1 z dnia 30 sierpnia 2023 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach pismo nr ON-NS.9011.119.2023 z dnia 3 sierpnia 2023 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 04 grudnia 2024 r. do 08 stycznia 2025 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Gazeta Powiatowa Ziemia Obornicka” w dniu 26 listopada 2024 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 26 listopada 2024 r. do 23 lutego 2025 r. oraz na stronach internetowych urzędu: www.bip.oborniki.pl. oraz www.oborniki.pl.
11. W dniu 16 grudnia 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu.
12. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 31 stycznia 2025 r., do projektu planu wpłynęło osiem uwag, które zostały złożone przez jedną osobę fizyczną. Sześć uwag zostało uwzględnionych przez Burmistrza Obornik. Dwie uwagi nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Obornik.
13. Poprawiony projekt planu poddano w niezbędnym zakresie ponownemu uzgadnianiu i opiniowaniu z organami wymienionymi w art. 17 pkt 6) lit. a) i b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
14. 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.
15. Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

- Burmistrz Obornik uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/institucjami.
16. Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 29 lipca 2025 r. do 28 sierpnia 2025r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu, ukazało się w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 21 lipca 2025 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach 21 lipca 2025 r. od 16 września 2025 r. oraz na stronach internetowych urzędu: www.bip.oborniki.pl oraz www.oborniki.pl.
 17. W dniu 12 sierpnia 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie planu, na którą nikt nie przybył.
 18. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 12 września 2025 r., do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi.
 19. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu, przedłożono Radzie Miejskiej w Obornikach, celem uchwalenia.
 20. 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 §13-14 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 §13 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 w §6 tekstu uchwały;
 - 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 §13 tekstu uchwały;
 - g) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §13 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.
 21. 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.

22. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
23. 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.
24. 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, umożliwiając 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.
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. Na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę skutków finansowych. Projekt planu obejmuje w całości teren, który stanowi własność prywatną i nie wprowadza ustaleń powodujących zmianę rodzaju własności. W związku z powyższym zadania związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej nie będą miały wpływu na budżet gminy.
27. 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.