

UCHWAŁA NR XXIII/267/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 26 listopada 2025 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) 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 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527 i 1543) uchwala się, co następuje:

§ 1. 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.

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, jak i budynek gospodarczy oraz budynek łączący funkcje budynku garażowego i gospodarczego;
- 2) **budynku mieszkalno-usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym występuje funkcja mieszkalna jednorodzinna oraz usługowa o powierzchni nie większej 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, 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, 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 drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDD**;
- 5) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**.

§ 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) dopuszczenie kolorystyki elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: biel, odcienie szarości, beżu, ceglastej czerwieni, brązu oraz zastosowanych materiałów budowlanych w kolorach dla nich naturalnych;
- 3) materiał elewacji budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach: cegła klinkierowa, licowa, kamień naturalny, okładziny ceramiczne, drewniane, tynki, płyty elewacyjne;
- 4) zakaz stosowania blachy falistej i blachy trapezowej jako materiału elewacji budynków;
- 5) 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;
- 6) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych z funkcją terenu innych niż dopuszczonych niniejszym planem.

§ 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) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednej wiaty;
- 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: 40%;
- 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 oraz wiat:
 - a) 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) nie więcej niż 5,0 m;

- 10) wysokość budowli: nie więcej niż 5,0 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji 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) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach garażowo-gospodarczych;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wyłącznie dla działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

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 mieszkalno-usługowego albo jednego budynku usługowego oraz maksymalnie jednego budynku garażowo-gospodarczego z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie wyłącznie usług związanych z handlem detalicznym, gastronomią oraz realizacją usług biurowo-administracyjnych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) na jednej działce dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednej wiaty;
- 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: 30%;
- 8) geometrię dachów: dachy strome dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachu od 30° do 45°;
- 9) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 10) wysokość budynków garażowo-gospodarczych oraz wiat:
 - 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 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) dopuszczenie lokalizacji wymaganych miejsc do parkowania, w budynkach garażowo-gospodarczych;
- 15) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 150 m²;
- 16) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 1200 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wyłącznie dla działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

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, gastronomii, edukacji, sportu oraz z usługami biurowo-administracyjnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wiat;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% 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 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich o kącie nachylenia połaci dachu do 12°;
- 8) wysokość budynków:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) nie więcej niż 9,0 m;
- 9) wysokość wiat: maksymalnie 8,0 m;
- 10) wysokość budowli: nie więcej niż: 8,0 m;
- 11) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej;
- 12) nakaz zapewnienia wymaganych miejsc do parkowania na działce w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy związanej z usługami handlu – 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;
- 13) 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) maksymalną powierzchnię sprzedaży – 400 m²;
- 15) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek – 2000 m², przy czym dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m² wyłącznie dla działek pod obiekty infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: dróg w tym dróg dla pieszych i rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

5. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji: dróg w tym dróg dla pieszych i rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń niezwiązanych lub kolidujących z funkcją terenu.

§ 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) obsługę komunikacyjną terenów **1MNW** i **1MNW-U** z drogi publicznej – gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego symbolem **1KR**;
- 3) 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) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 5) odprowadzanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 7) dopuszczenie budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej lub z indywidualnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem zapisów pkt 11,

- 9) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych jako wewnętrznych: wolnostojących, wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu lub podziemnych;
- 10) 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 11;
- 11) dopuszczenie rozmieszczenia odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pozostałych ustaleń planu, z wyłączeniem:
 - a) elektrowni wiatrowych o mocy większej niż moc mikroinstalacji,
 - b) biogazowni;
- 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 z dnia 27 marca 2003 r. 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.

**Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY NR XXIII/267/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 26 listopada 2025 r.**

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 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 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527 i 1543) 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 23 września 2025 r. do 22 października 2025 r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 7 listopada 2025 r.

2. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, gmina Oborniki.

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

Załącznik Nr 3
do UCHWAŁY NR XXIII/267/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 26 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, gmina Oborniki inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) i 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 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527 i 1543) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga, co następuje:

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

1. Zadania w zakresie realizacji dróg publicznych przewidzianych w planie oraz związanych z nimi wykupami terenów, prowadzić będą właściwe jednostki gminne.
2. 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.
3. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą na podstawie przepisów odrębnych.
4. Za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy Wieloletniej Prognozy Finansowej.
5. Określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej.
6. 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 XXIII/267/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 26 listopada 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 XXIII/267/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 26 listopada 2025 r.

1. 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 oraz Uchwałą nr XVI/203/25 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 czerwca 2025 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Świerkówki, gmina Oborniki.

2. 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.

3. 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 oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 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.

4. 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 IIIb 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.

5. 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.

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. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie został złożony żaden wniosek do projektu planu.

Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr PLP.6722.7.2022 z dnia 25 lipca 2023 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu zostały zawiadomione instytucje oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania.

Uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Poznaniu pismo nr WOO-III.411.332.2023.RJ.1 z dnia 29 sierpnia 2023 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach pismo nr ON-NS.9011.117.2023 z dnia 3 sierpnia 2023 r.

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.

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.

Na podstawie art. 17 pkt 6) lit. b) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Obornik uzgodnił projekt planu z właściwymi organami/instytucjami.

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 IIIb na cele nierolnicze.

6. Decyzją z dnia 20 maja 2025 r., znak sprawy: DNI.tr.602.398.2024 Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi nie wyraził zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IIIb o łącznej powierzchni 0,5256 ha.

7. Rada Miejska w Obornikach Uchwałą nr XVI/203/25 z dnia 25 czerwca 2025 r. przyjęła uchwałę zmieniającą 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.602.398.2024 z dnia 20 maja 2025 r., nie wyrażającej zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych klasy IIIb 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.

8. 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.

9. 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).

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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 23 września 2025 r. do 22 października 2025 r. W trakcie publicznego wyłożenia przeprowadzona została, w dniu 06 października 2025 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, 07 listopada 2025 r.

14. 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 nie wpłynęła żadna uwaga.

15. 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.

16. 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.

17. 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.

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

19. Projekt planu sporządzony został zgodnie z wynikami analizy aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętej uchwałą Nr 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.

20. Ustalenia zawarte w planie miejscowym nie wpłyną na wydatki z budżetu gminy. Przewiduje się, że w wyniku realizacji założeń planu zwiększy się przychód do budżetu gminy ze względu na możliwość zainwestowania i zabudowy terenów zgodnie z planem.

21. 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.

22. 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.