

UCHWAŁA NR

RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Szkolnej i Główniej w miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662, 912) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864, 912) Rada Miejska w Obornikach uchwala, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Szkolnej i Główniej w miejscowości Dąbrówka Leśna, 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 w rejonie ulic: Szkolnej i Główniej w miejscowości Dąbrówka Leśna, 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

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem,
3. **obiekty kubaturowe** należy przez to rozumieć wszelkie budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości, w tym tymczasowe obiekty budowlane,
4. **budynku garażowo-gospodarczym** – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy, gospodarczo - garażowy lub garażowo – gospodarczy,
5. **budynku usługowym** – należy przez to rozumieć budynek usługowy, mieszkalno – usługowy lub usługowo – mieszkalny, przy czym w budynku o funkcji mieszanej, powierzchnia użytkowa budynku winna zawierać nie więcej niż 70% powierzchni użytkowej o funkcji wiodącej – usługowej lub mieszkalnej,
6. **elewacji frontowej budynku** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną

7. **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, na której należy sytuować co najmniej 60% elewacji frontowej projektowanego budynku; dopuszcza się wysunięcie schodów zewnętrznych, zadaszeń nad wejściem, okapów, gzymsów oraz balkonów nie dalej niż 1,5m przed ustaloną obowiązującą linią zabudowy,
8. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi i obowiązujące normy branżowe.

§3

Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1. tereny usług biurowych i administracji, oznaczone na rysunku planu symbolem **1UA**,
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW**,
3. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNW-U**,
4. tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **1US**,
5. tereny zieleni naturalnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZN**,
6. tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDD**,
7. tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR**.

§4

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. zakaz budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbioru, zmiany sposobu użytkowania obiektów kubaturowych, z wyjątkiem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale,
2. dopuszczenie lokalizacji parkingów i placów manewrowych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. zagospodarowanie zieleni wolnych od utwardzenia powierzchni terenów,
4. zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów tymczasowych na czas trwania budowy.

§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 wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
3. w zakresie zaopatrzenia w ciepło dla celów grzewczych i technologicznych nakazuje się stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii, dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji fotowoltaicznych na dachach budynków przy zachowaniu łącznej wysokości 12,0 m od poziomu terenu,
4. w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi,
5. w zakresie ochrony przed hałasem, na granicy terenu inwestycji z terenami zabudowy mieszkaniowej (lub terenami podlegającymi ochronie akustycznej/środowiskowej) emisja hałasu, zanieczyszczeń powietrza oraz innych czynników szkodliwych nie może przekraczać wartości norm dopuszczalnych określonych w przepisach odrębnych (w szczególności w przepisach prawa ochrony środowiska), a źródła emisji powinny być zlokalizowane w granicach terenu objętego planem, w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich,

6. w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,
7. zasady ochrony przeciwpożarowej – nakaz uwzględnienia przepisów ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami o ochronie przeciwpożarowej oraz przepisami odrębnymi.

§6

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – nie podejmuje się ustaleń.

§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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem, zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu obszaru Natura 2000.

§9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości, na podstawie przepisów odrębnych, ustala się dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości z zachowaniem następujących parametrów nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek stanowiących grunty rolne i leśne oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i drogową:
powierzchnię nowo wydzielanych działek:

- 1) dla terenu **1UA** nie mniejszą niż 1500,0 m²,
- 2) dla terenów **1MNW**, **2MNW**, **1MNW-U** nie mniejszą niż 800,0 m²,
- 3) dla terenu **1US** nie mniejszą niż 2000,0 m²,
- 4) dla pozostałych terenów nie ustala się;
2. minimalną szerokość frontu działki:
 - 1) dla terenów **1MNW** i **1MNW-U** nie mniejszą niż 20 m,
 - 2) dla terenu **2MNW** nie mniejszą niż 12 m,
 - 3) dla pozostałych terenów nie ustala się;
3. kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego:
 - 1) dla terenów **1MNW**, **2MNW**, **1MNW-U** od 80° do 100°,
 - 2) dla pozostałych terenów nie ustala się.

§10

Na całym terenie objętym niniejszą uchwałą dopuszcza się podziały geodezyjne działek w celu rozgraniczenia terenów o różnych funkcjach, w granicach określonych na rysunku planu.

§11

1. 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) nakaz zachowania ograniczeń wynikających z położenia terenu objętego planem

w granicach obszaru Natura 2000.

2. Teren objęty opracowaniem planu obejmuje koncesja nr 3/2019/Ł z dnia 12.04.2019r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważna do dnia 12.04.2029r.

§12

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

1. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy komunikacji drogowej w granicach terenów **1KDD, 1KR, 2KR i 3KR**;
2. dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. na terenie **1UA** nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej dziesięć miejsc postojowych;
4. na terenie **1MNW i 2MNW** nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny, w tę liczbę wlicza się miejsca w garażach;
5. na terenie **1MNW-U** nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny oraz co najmniej trzy miejsca na 100m² powierzchni budynku usługowego lub na dziesięć zatrudnionych osób;
6. na terenie **1US** nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej jednego miejsca na dziesięciu korzystających;
7. na terenie **1ZN** nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w liczbie co najmniej jednego miejsca na dziesięciu korzystających;
8. zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1. wyznacza się pasy technologiczne wzdłuż istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych w poziomie:
 - 1) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),
 - 2) dla linii kablowych SN i nn-0,4 kV – 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii),
 - 3) utworzenie pasów technologicznych nie powoduje wyłączenia terenu z zagospodarowania,
 - 4) zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym,
2. przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewnić w trakcie budowy oraz użytkowania/eksploatacji, zachowanie od osi linii elektroenergetycznej odległości w poziomie nie mniejszych niż:
 - 1) dla linii napowietrznych nn-0,4 kV – 3,5 m po każdej ze stron od osi linii,
 - 2) dla linii kablowych nn-0,4 kV – 0,7 m po każdej ze stron od osi linii,
3. dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy oraz rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
4. zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci; tymczasowo dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody zlokalizowanych na własnej działce,
5. odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci; tymczasowo dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowych do bezodpływowych zbiorników na nieczystości bytowe,
6. na terenach oznaczonych symbolami: **1UA, 1MNW, 2MNW, 1MNW-U, 1US, 1ZN** - nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z dopuszczeniem ich

- odprowadzania do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
7. na terenach oznaczonych symbolami: **1KDD, 1KR, 2KR, 3KR** - nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na własnym terenie z dopuszczeniem ich odprowadzania do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz nakaz docelowego odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej,
 8. zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – mikro instalacji fotowoltaicznych,
 9. dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 10. dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną,
 11. w zakresie urządzeń melioracyjnych, obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia, dopuszczenie jej przebudowy,
 12. uwzględnienie przepisów ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych,
 13. dopuszczenie dojść i dojazdów do infrastruktury technicznej.

§14

Dla terenu usług biurowych i administracji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UA** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) dopuszczenie budowy budynków: usług administracyjnych, biurowych, socjalnych, służb miejskich, budynków garażowo – gospodarczych, wiat, kotłowni, z uwzględnieniem pkt. 3) i 4),
 - 3) poza usługami administracyjnymi, dopuszczenie drobnych usług i drobnego handlu, usług kultury, usług służby zdrowia, opieki społecznej i pokrewnych,
 - 4) dopuszcza się realizację usług uzupełniających, innych niż wymienione w pkt 3, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni terenu, z zakazem lokalizowania usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 150m²,
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 2,0, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 1,5,
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki,
 - 7) dopuszczenie kondygnacji podziemnej,
 - 8) wysokość zabudowy do 12,0 m od poziomu terenu, z uwzględnieniem §5 pkt. 3,
 - 9) geometrię dachów:
 - a) dachy płaskie od 0 do 12 stopni lub,
 - b) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 12 do 35 stopni,
 - 10) ustala się kolorystykę dachów: w odcieniach grafitu, brązu i czerni, mieszczącą się w paletcie barw RAL: 7005, 7010 – 7012, 7015 – 7021, 7024, 7026, 7037, 7040, 7045, 7046, 8022, 9004 – 9007, 9011, 9017,
 - 11) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
2. nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 4 m, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem infrastruktury technicznej i chodnika,
3. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - 1) komunikacja terenu bezpośrednio z drogi publicznej powiatowej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - 2) liczba miejsc do parkowania zgodnie z §12 pkt 3,
4. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolami **1MNW**, **2MNW** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczenie budowy na jednej działce budowlanej: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, jednego budynku garażowo – gospodarczego i jednej wiaty rekreacyjnej,
 - 2) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - b) obowiązująca linia stanowi nieprzekraczalną linię dla pozostałych obiektów kubaturowych określonych w pkt 1),
 - 3) nakaz sytuowania elewacji frontowych obiektów budowlanych równolegle do obowiązującej linii zabudowy,
 - 4) w przypadku braku obowiązującej linii zabudowy, sytuowanie elewacji frontowych obiektów budowlanych równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,05, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 0,7,
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 35% powierzchni działki,
 - 7) dopuszczenie kondygnacji podziemnej,
 - 8) wysokość zabudowy do 10,0 m od poziomu terenu, z uwzględnieniem §5 pkt. 3,
 - 9) geometrię dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
 - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 25 do 45 stopni,
 - b) ustalenia dotyczące geometrii dachów nie dotyczą garaży w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - 10) dopuszczenie budowy tarasu na dachu garażu w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - 11) geometrię dachów budynków garażowo – gospodarczych i wiat:
 - a) dachy płaskie od 0 do 12 stopni lub
 - b) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie pochylenia połaci dachowych od 20 do 35 stopni,
 - 12) ustala się kolorystykę dachów: w odcieniach grafitu, brązu i czerni, mieszczącą się w paletcie barw RAL: 7005, 7010 – 7012, 7015 – 7021, 7024, 7026, 7037, 7040, 7045, 7046, 8022, 9004 – 9007, 9011, 9017
 - 13) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
2. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - 1) dostęp do dróg publicznych: powiatowej i gminnej, zlokalizowanych poza granicami planu, poprzez drogę dojazdową **1KDD** oraz drogi wewnętrzne **1KR** i **3KR**,
 - 2) liczbę miejsc do parkowania zgodnie z §12 pkt 4,
3. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-U** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszczenie budowy na jednej działce budowlanej: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jednego budynku usługowego, jednego budynku garażowo – gospodarczego i jednej wiaty rekreacyjnej,

- 2) dopuszczenie budowy budynku usługowego o funkcji handlowej o powierzchni sprzedaży nie większej niż 150 m²,
 - 3) lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym:
 - a) budynek mieszkalny jednorodzinny lub budynek usługowy należy sytuować wzdłuż obowiązującej linii zabudowy,
 - b) obowiązująca linia stanowi nieprzekraczalną linię dla pozostałych obiektów kubaturowych określonych w pkt 1),
 - 4) sytuowanie elewacji frontowych obiektów budowlanych równolegle do obowiązującej linii zabudowy,
 - 5) w przypadku braku obowiązującej linii zabudowy, sytuowanie elewacji frontowych obiektów budowlanych równolegle lub prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,2, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 0,8,
 - 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - 8) wysokość zabudowy do 10,0 m od poziomu terenu, zgodnie z §5 pkt. 3,
 - 9) geometrię dachów budynków mieszkalnych jednorodzinnych i budynków usługowych:
 - a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25 stopni do 45 stopni,
 - b) ustalenia dotyczące geometrii dachów nie dotyczą garaży w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku usługowego,
 - 10) dopuszczenie budowy tarasu na dachu garażu w bryle budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku usługowego,
 - 11) geometrię dachów budynków garażowo – gospodarczych i wiat:
 - a) dachy płaskie od 0 do 12 stopni lub
 - b) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20 stopni do 35 stopni,
 - 12) ustala się kolorystykę dachów: w odcieniach grafitu, brązu i czerni, mieszczącą się w paletcie barw RAL: 7005, 7010 – 7012, 7015 – 7021, 7024, 7026, 7037, 7040, 7045, 7046, 8022, 9004 – 9007, 9011, 9017
 - 12) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 20%,
2. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - 1) dostęp do drogi publicznej gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez drogę dojazdową **1KDD** oraz drogi wewnętrzne **1KR** i **2KR**,
 - 2) liczbę miejsc do parkowania z uwzględnieniem §12 pkt 5,
 3. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§17

Dla terenów sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz realizacji budynków,
 - 2) dopuszczenie budowy wiat rekreacyjnych, boisk oraz urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
 - 3) dopuszczenie budowy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) dopuszczenie budowy ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,3, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 0,3,
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - 7) wysokość zabudowy do 10,0 m od poziomu terenu,
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%,
2. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - 1) dostęp do drogi publicznej gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu, bezpośrednio

- lub poprzez drogę dojazdową **1KDD**,
- 2) liczbę miejsc do parkowania z uwzględnieniem **§12 pkt 6**,
- 3. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§18

Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz realizacji budynków,
 - 2) dopuszczenie budowy wiat rekreacyjnych, boisk oraz urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
 - 3) dopuszczenie budowy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) dopuszczenie budowy ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,3, przy czym wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy od 0 do 0,3,
 - 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 30% powierzchni działki,
 - 7) wysokość zabudowy do 10,0 m od poziomu terenu,
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 70%,
2. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - 1) dostęp do dróg publicznych: powiatowej i gminnej, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez drogę dojazdową **1KDD** i drogi wewnętrzne **1KR** i **3KR**,
 - 2) liczbę miejsc do parkowania z uwzględnieniem **§12 pkt 7**,
3. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§19

Dla terenu komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) lokalizację drogi dojazdowej jednojezdniowej dwupasmowej,
 - 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 3) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 i 3 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
2. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - 1) dostęp do dróg publicznych: powiatowej i gminnej, zlokalizowanych poza granicami planu,
 - 2) dopuszczenie się lokalizowanie miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
3. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§20

Dla terenu komunikacji wewnętrznej oznaczonej symbolami **1KR**, **2KR**, **3KR** ustala się:

1. w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego – przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszo-jezdny,
 - 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - 4) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 2 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 5) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej.
2. zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - 1) dostęp do dróg publicznych: powiatowej i gminnej, zlokalizowanych poza granicami

- planu, poprzez drogę dojazdową oznaczoną symbolem **1KDD**,
3. stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§21

Na obszarze objętym planem, zgodnie z decyzją, wyrażono zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne o łącznej powierzchni ha.

§22

Na obszarze objętym niniejszym planem tracą moc ustalenia Uchwały Nr II/30/18 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 10 grudnia 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Pogodnej i ulicy Głównej w miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki (Dz. Urz. Woj. Włkp. z 19 grudnia 2018 r. poz. 10259).

§23

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§24

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.....

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Obornikach nr XVIII/216/25 z dnia 30 lipca 2025 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ulic: Szkolnej i Główniej w miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) 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. z 2023 r. poz. 1688 ze zm.) 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 Głos Wielkopolski w dniu 5 sierpnia 2025 r. oraz wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 5 sierpnia 2025 r. do 2 września 2025 r. oraz na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Obornikach:
 - www.bip.oborniki.pl,
 - www.oborniki.pl,
 - <https://oborniki.e-mapa.net/legislacja/mpzp/13572.html>
4. W terminie określonym w ogłoszeniu 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.6722.1.2025 z dnia 5 sierpnia 2025 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 z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Poznaniu, pismo nr WPP-I.411.88.2025.AK.1 z dnia 28 sierpnia 2025 r. oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach, pismo nr ON-NS.9011.505.2025 z dnia 18 sierpnia 2025 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.
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. Burmistrz Obornik ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych w sprawie przedmiotowego planu poprzez ogłoszenie w gazecie „Głos Wielkopolski” w dniu 31 sierpnia 2026 r., wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od sierpnia 2026 r. do września 2026 r. oraz na stronach internetowych Urzędu Miejskiego w Obornikach:
 - www.bip.oborniki.pl,
 - www.oborniki.pl,
 - <https://oborniki.e-mapa.net/legislacja/mpzp/13572.html>
11. Konsultacje społeczne w sprawie ustaleń projektu miejscowego planu odbędą się w terminie od dnia 31 sierpnia 2026 r. do dnia 30 września 2026 r. W ramach konsultacji społecznych: będą zbierane uwagi, zaplanowano spotkanie otwarte dnia 14 września 2026 r. w siedzibie

Urzędu Miejskiego w Obornikach, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 76, 64-600 Oborniki od godz. 16:10 do 16:40 oraz dyżur projektanta dnia 21 września 2026 r. od godz. 16:10 do 16:40 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Obornikach, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 76, 64-600 Oborniki. Umożliwiono również uczestniczenie w obu spotkaniach za pomocą platformy ZOOM. Wybrane formy konsultacji społecznych zostały podsumowane raportem zawierającym wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem oraz protokoły z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji.

12. W ustawowym terminie tj. do dnia 30 września 2026 r. do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgłoszono uwag/nie zgłoszono uwag. Uwagi te zostały/nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Obornik.
13. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 30 września 2026 roku, do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko wpłynęły/nie wpłynęły uwagi.
14. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu, przedłożono Radzie Miejskiej w Obornikach, celem uchwalenia.
15. 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 §14 - §20 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 §11 dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu oraz w §14 - §20 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 §11 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 §12 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §13 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - i) uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez ustalenia zawarte m.in. w §12 tekstu uchwały dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz w §13 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 §13 tekstu uchwały, dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

16. 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.
17. 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.
18. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
19. 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, umożliwiają 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.
20. 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.
21. 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.