

UCHWAŁA NR XIX/223/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 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 w rejonie terenów Śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że poniższe ustalenia 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** – stanowiący część graficzną zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000 zatytułowany: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki”;
 - 2) **załącznik nr 2** – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
 - 3) **załącznik nr 3** – stanowiący rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, 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. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **budynku mieszkalno – usługowym** – należy przez to rozumieć budynek, w którym dopuszcza się wydzielenie jednego lokalu mieszkalnego oraz jednego lokalu usługowego;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy rozumieć przez to linię na której nakazuje się usytuowanie zewnętrznej ściany budynku w co najmniej 80% długości elewacji, z uwzględnieniem § 4 pkt 4;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem, z wyjątkiem terenów inwestycji celu publicznego, o których mowa w § 10 pkt 4.

§3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW-UHD**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług handlu detalicznego, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNS-MW-UHD**;

- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1U, 2U**;
- 4) teren garażu lub zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KOG-Z**;
- 5) tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z**;
- 6) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1KDR**;
- 7) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD**.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki i zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu, z uwzględnieniem pkt 3-6;
- 3) dopuszczenie przekroczenia obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren przez takie elementy budynku jak gzymsy, rynny, wiatrołap, balkony, tarasy, schody, wykusze, ganki, okapy, pochylnie i spoczniki dla osób niepełnosprawnych oraz inne detale wystroju architektonicznego budynku jednak nie więcej niż o 1,0 m, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem § 6;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków w odległości nie większej niż 0,50 m w głąb działki budowlanej od obowiązujących linii zabudowy, z uwzględnieniem § 6;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków lub części budynków wykraczających poza nieprzekraczalne linie zabudowy, z zakazem rozbudowy, nadbudowy w kierunku linii rozgraniczającej drogę;
- 7) dla istniejących budynków o wysokości wyższej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku z zakazem nadbudowy, przekraczającej istniejącą maksymalną wysokość budynku;
- 8) dla istniejących budynków o liczbie kondygnacji większej niż ustalonej w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, przebudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku do liczby istniejących kondygnacji;
- 9) dla istniejących budynków z dachami o innej geometrii, w tym innym nachyleniu połaci dachowych niż ustalonym w niniejszej uchwale dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy i zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zachowania istniejącej geometrii dachów;
- 10) dopuszczenie budowy, rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania budynków bezpośrednio przy granicy działki oraz w odległości 1,5 m od granicy działki;
- 11) zagospodarowanie zieleni wolnych od utwardzenia powierzchni terenów;
- 12) oświetlenie terenów 1Z, 2Z położonych przy drodze 1KDR – droga krajowa, należy realizować w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska oślnienia u użytkowników drogi 1KDR;
- 13) zakaz lokalizowania prefabrykowanych przęsłowych ogrodzeń betonowych lub żelbetowych;
- 14) dopuszczenie ogrodzeń ażurowych o minimalnym stopniu ażurowości 60%, o wysokości nieprzekraczającej 1,5 m.

§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:
 - a) inwestycji celu publicznego,
 - b) urządzeń wodnych,
 - c) budowli przeciwpowodziowych,
 - d) budowli piętrzących,
 - e) kanałów;
- 3) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej,

- odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki oraz mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem § 6 pkt 5 lit. e;
- 4) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną oraz w budynkach, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
 - 5) w zakresie ochrony przed hałasem, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) tereny 1MNW-UHD, 1MNS-MW-UHD zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) w przypadku lokalizacji w granicach terenu 1U, 2U:
 - hoteli i pensjonatów teren zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - przedszkoli i placówek edukacyjnych teren zalicza się do terenów zabudowy związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - domu opieki społecznej teren zalicza się do terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 6) 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;
 - 7) nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) przy urządzaniu i sytuowaniu zieleni zastosowanie gatunków rodzimych, zgodnie z naturalnym, przyrodniczym potencjałem siedliska;
 - 9) na terenach 1Z, 2Z, 1KDR uwzględnienie w zabudowie i zagospodarowaniu terenu korytarza ekologicznego Lasy Poznańskie KPnC-24B, zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) na terenach 1MNS-MW-UHD, 1U, 1KDD, 2KDD oraz części terenów 1Z, 3KDD zlokalizowanych w granicy układu urbanistycznego miasta Oborniki wpisanego do rejestru zabytków nr rej. 545/49/A z 23.02.1956 r. nakaz zachowania przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami, w tym:
 - a) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego, w tym rozplanowania ulic, ciągów pieszych, przebiegu linii zabudowy, kompozycji historycznej zieleni,
 - b) nakaz dostosowywania nowoprojektowanej zabudowy w zakresie skali, bryły i formy architektonicznej, w tym wysokości, proporcji, wymiarów, rzutów pokrycia i kształtów dachów i ich układów w stosunku do drogi i do sąsiedniej istniejącej historycznej zabudowy objętej ochroną,
 - c) zakaz sytuowania reklam wielkopłaszczyznowych, banerów, pylonów,
 - d) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
- 2) na terenie 1U zlokalizowane jest skrzydło barokowego klasztoru franciszkanów wpisane indywidualnie do rejestru zabytków nr rej. 1169/A z 17.07.1970 r. oznaczone na rysunku planu symbolem (A), dla którego obowiązuje zachowanie przepisów ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami;
- 3) na terenie 1MNS-MW-UHD zlokalizowane są obiekty budowlane ujęte w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) dom ul. Sądowa 2 w zespole domu nr 2, oznaczony na rysunku planu symbolem (1),
 - b) budynek gospodarczy ul. Sądowa 2 w zespole domu nr 2, oznaczony na rysunku planu symbolem (2),
 - c) dom ul. Sądowa 4 w zespole domu nr 4, oznaczony na rysunku planu symbolem (3);
- 4) roboty budowlane prowadzone przy budynkach wymienionych w pkt 2, 3 należy realizować, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami ustawy o ochronie i opiece nad zabytkami oraz przepisami prawo budowlane, z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) dla obiektów budowlanych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:
 - a) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej budynków, gabarytów wysokościowych, formy, kształtu dachu i rodzaju pokrycia dachowego, kompozycji i wystroju architektonicznego elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej,
 - b) w zakresie stolarki okiennej i drzwiowej:
 - dopuszczenie wymiany stolarki okiennej z odtworzeniem oryginalnych podziałów,
 - nakaz zachowania lub odtworzenia ozdobnej drewnianej stolarki okiennej,

- nakaz zachowania lub odtworzenia zabytkowej stolarki drzwiowej,
 - c) zachowanie oryginalnego wyglądu elewacji budynków, w tym kompozycji osi, otworów okiennych i drzwiowych, architektonicznych detali wystroju elewacji, oryginalnych konstrukcji muru,
 - d) w przypadku budynków z elewacjami ceglanymi lub z dekoracją architektoniczną należy zrezygnować ze stosowania zewnętrznego ocieplenia w postaci płyt styropianowych,
 - e) zakaz stosowania paneli fotowoltaicznych na połaciach dachu od strony elewacji frontowej budynku;
- 6) na terenach zlokalizowanych w granicy układu urbanistycznego miasta Oborniki wpisanego do rejestru zabytków, w zakresie ochrony dziedzictwa archeologicznego zastosowanie mają przepisy odrębne.

§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, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się:

- 1) na terenach 1Z, 2Z, 1KOG-Z, 1KDR, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, ochronę krajobrazu priorytetowego "Dolina Warty: Oborniki - granica woj." określonego w audycie krajobrazowym województwa wielkopolskiego zgodnie z przepisami niniejszej uchwały oraz przepisami uchwały Nr LI/1000/23 Sejmiku Województwa Wielkopolskiego z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa wielkopolskiego;
- 2) na terenach 1MNS-MW-UHD, 1U, 2U, 1KOG-Z, 1Z, 2Z, 1KDR, 1KDD, 3KDD, 4KDD uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek zagrożenia wynikającego z położenia na obszarze na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($Q\ 0,2\%$), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na terenach 1MNS-MW-UHD, 1U, 2U, 1Z, 2Z, 1KDR, 1KDD, 3KDD, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($Q\ 1\%$), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
- 4) na terenach 1Z, 2Z, 1KDR, uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek ograniczeń wynikających z położenia w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($Q\ 10\%$), określonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) na terenach określonych w pkt 3, 4 położonych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zakazy, a także możliwość odstępstwa od nich, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych dotyczących ochrony przed powodzią, w tym ustala się:
 - a) na terenach 1MNS-MW-UHD, 1U, 2U zakaz lokalizacji nowej zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%,
 - b) na terenach 1Z i 2Z w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10%:
 - dopuszczenie ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych, przy czym dopuszcza się niewielką niwelację terenu, dopasowując rzędne ścieżki do naturalnych rzędnych terenu,
 - dopuszczenie obiektów małej architektury zaprojektowanej w sposób umożliwiający szybki demontaż,
 - w przypadku zieleni urządzonej należy dokonywać nasadzeń roślinności - drzew równoległe do koryta cieków, najlepiej gatunków o wysokiej koronie, z wyłączeniem nowych zakrzaczeń,
 - zakaz zmiany ukształtowania terenu z uwzględnieniem tiret pierwsze,
 - c) na terenie 1KDR w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią 1% i 10% dopuszcza się oświetlenie zaprojektowane w sposób umożliwiający szybki demontaż lub oświetlenie zamontowane na moście;
- 6) na terenach 1KDD, 1Z, 2Z nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu i zabudowie działek terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych Tz19 (30-16-014-20296) oraz Tz23 (30-16-014-20300), określonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zachowaniem przepisów ustawy prawo geologicznie i górnicze w zakresie określenia warunków geologiczno –

inżynierskich na potrzeby zagospodarowania przestrzennego terenu i posadowienia obiektów budowlanych.

§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:
 - a) dla terenów 1MNW-UHD, 1MNS-MW-UHD: nie mniejszą niż 700,0 m²,
 - b) dla terenów 1U, 2U: nie mniejszą niż 1500,0 m²,
 - c) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 2) minimalną szerokość frontu działki gruntu:
 - a) dla terenów 1MNW-UHD, 1MNS-MW-UHD, 1U, 2U: nie mniejszą niż 15,0 m,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się;
- 3) kąt położenia granic działek gruntu, w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§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) na terenie 1KDR uwzględnienie przy zagospodarowaniu terenu przepisów odrębnych w sprawie warunków i sposobu przygotowania i wykorzystania transportu na potrzeby obronne państwa, a także jego ochrony w czasie wojny oraz właściwości organów w tych sprawach oraz przepisów w sprawie wdrażania wymagań techniczno-obronnych w zakresie projektowania i użytkowania dróg i obiektów inżynierskich;
- 3) na terenach 1MNW-UHD, 1KOG-Z, 2Z nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych, w tym nakazów, zakazów oraz ograniczeń w zakresie lokalizacji budynków i budowli, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego oraz związanej z tym konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ruchu kolejowego, a także zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, co wynika z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego;
- 4) na terenie 2Z uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, którego granice określono na rysunku planu, zgodnie z decyzją Wojewody Wielkopolskiego nr 2/2025 o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg dojazdowych;
- 2) dopuszczenie prowadzenia sieci uzbrojenia technicznego w pasach drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg dojazdowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) szerokość drogi głównej ruchu przyspieszonego, dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, w tym w garażach oraz na powierzchni działek budowlanych z uwzględnieniem pkt 5:
 - a) na terenach 1MNW-UHD, 1MNS-MW-UHD:
 - dla funkcji mieszkaniowej nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
 - dla funkcji usług handlu nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni sprzedaży budynku,
 - b) na terenach 1U, 2U:
 - dla funkcji usługowej nie mniej niż 3 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni użytkowej budynku lub 3 miejsca na 10 osób zatrudnionych, z uwzględnieniem tiret drugie i trzecie,
 - dla funkcji usług handlu nie mniej niż 4 miejsca do parkowania na 100,0 m² powierzchni sprzedaży budynku,
 - dla funkcji usług sportu i rekreacji nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 10 korzystających;

- 5) 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;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) zakaz wprowadzania z terenów 1MNW-UHD, 1KOG-Z, 2Z nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków na tereny kolejowe, znajdujące się poza granicami planu;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) zakaz odprowadzania z terenów 1MNW-UHD, 1KOG-Z, 2Z wód opadowych i roztopowych na obszary kolejowe, znajdujące się poza granicami planu oraz korzystania do tego celu z kolejowych urządzeń odwadniających;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki oraz mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem §6 pkt 5 lit. e;
- 9) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) dopuszczenie robót budowlanych w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) 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;
- 15) dojazd i dostęp do infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§13. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania ustala się: ustalenia § 4 pkt 13 i 14, § 6 pkt 1 lit. c i d zachowują moc do dnia wejścia w życie uchwały, o której mowa w art. 37a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNW-UHD** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce budowlanej:
 - jednego budynku usługowego – usług handlu detalicznego,
 - jednego budynku garażowego albo gospodarczo-garażowego albo gospodarczego,
 - b) dopuszczenie robót budowlanych istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub mieszkalno-usługowego z zakazem rozbudowy i nadbudowy na cele mieszkalne,
 - c) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 0,5
 - e) powierzchnię zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) wysokość budynków:

- budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 9,0 m,
 - budynku garażowego, gospodarczo-garażowego, gospodarczego: do 6,0 m,
 - h) wysokość budowli: do 6,0 m,
 - i) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 2,
 - budynku garażowego, gospodarczo-garażowego, gospodarczego: 1,
 - j) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - k) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - l) nachylenie połaci dachowych: 20° - 40°,
 - m) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - n) kolor pokrycia dachów w odcieniach czerwonym lub brązowym,
 - o) dopuszczenie budowy budynku garażowego, gospodarczo-garażowego, gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 700,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z drogi 4KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem § 11 pkt 4, lit. a i pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§15. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług handlu detalicznego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNS-MW-UHD** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 6 i 8:
- a) budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych lub mieszkalno-usługowych w zabudowie szeregowej lub grupowej, z dopuszczeniem wbudowanego, dobudowanego garażu oraz budynków usługowych – usług handlu detalicznego,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,0,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego: 7,0 m – 9,50 m,
 - dobudowanego garażu: do 6,0 m,
 - budynku usługowego: do 9,50 m,
 - g) wysokość budowli: do 5,0 m,
 - h) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego, usługowego: do 2,
 - dobudowanego garażu: 1,
 - i) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych,
 - j) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - k) nachylenie połaci dachowych: 35° - 45°,
 - l) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - m) kolor pokrycia dachów w odcieniach ceglastoczerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - n) dopuszczenie budowy budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;

- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 700,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z drogi 1KDD, 2KDD zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem § 11 pkt 4, lit. a i pkt 5;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§16. Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 6 i 8:
 - a) budowę budynków usługowych, budynków garażowych, z uwzględnieniem lit. b, c,
 - b) zakaz:
 - usług handlu hurtowego,
 - usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) na terenie 1U zachowaniu podlega istniejące skrzydło zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów z możliwością robót budowlanych przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie z zastrzeżeniem §6,
 - d) dopuszczenie infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0 do 1,05,
 - f) powierzchnię zabudowy: do 35% powierzchni działki budowlanej,
 - g) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej,
 - h) wysokość budynków:
 - budynku usługowego: do 10,0 m,
 - budynku garażowego: do 4,50 m,
 - budynku zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów: do 12,0 m,
 - i) wysokość budowli: do 5,0 m,
 - j) liczbę kondygnacji nadziemnych:
 - budynku usługowego: do 3, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu,
 - budynku garażowego: 1,
 - budynku zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów: do 3,
 - k) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnych, z uwzględnieniem warunków gruntowo – wodnych,
 - l) geometrię dachów:
 - budynku usługowego, budynku garażowego: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - budynku zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy wielospadowe,
 - m) nachylenie połaci dachowych:
 - budynku usługowego: 35° - 45°,
 - budynku garażowego: 20° - 30°,
 - budynku zabytkowego barokowego klasztoru franciszkanów: 40° - 55°,
 - n) pokrycie dachów: dachówka lub materiał dachówkopodobny,
 - o) kolor pokrycia dachów w odcieniach ceglastoczerwonego, brązowego lub grafitowego,
 - p) dopuszczenie budowy budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 1500,0 m², z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej:
 - a) ustala się dostęp z drogi 2KDD lub 3KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ustala się lokalizację miejsc do parkowania z uwzględnieniem § 11 pkt 4 lit. b i pkt 5;

5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§17. Dla terenu garażu lub zieleni oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOG-Z** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę budynków garażowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji:
 - zieleni naturalnej,
 - zieleni urządzonej,
 - parkingów,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dojazdów, miejsc do parkowania,
 - ciągów pieszych, pieszo – rowerowych, rowerowych,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,4,
 - d) powierzchnię zabudowy: do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnię biologicznie czynną: nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wysokość budynków: do 4,50 m,
 - g) wysokość budowli: do 6,0 m,
 - h) liczbę kondygnacji nadziemnych: 1,
 - i) geometrię dachów: dachy dwuspadowe o połaciach symetrycznie zbiegających się w kalenicy, dachy płaskie,
 - j) nachylenie połaci dachowych: do 20°,
 - k) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej, znajdującej się poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 2) powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej z uwzględnieniem pkt 3: nie mniejszą niż 700,0 m² z wyjątkiem działek budowlanych przeznaczonych do lokalizacji infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 3) ustalenia pkt 2 nie dotyczą wydzielania działek w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami;
- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp z drogi 4KDD, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§18. Dla terenów zieleni oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 8:
 - a) zieleni naturalną z dopuszczeniem zieleni urządzonej,
 - b) dopuszczenie lokalizacji:
 - urządzeń wodnych,
 - urządzeń służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki wodnej,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - ciągów pieszych, pieszo-rowerowych, rowerowych,
 - c) zakaz lokalizacji budynków,
 - d) w przypadku lokalizacji na terenie 2Z drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej, znajdującej się poza granicami planu należy zachować przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego z uwzględnieniem § 8 pkt 5 lit. b;
- 2) zasady obsługi w zakresie komunikacji drogowej: ustala się dostęp zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) do terenu 1Z z drogi 1KDD, 3KDD lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu,
 - b) do terenu 2Z z drogi 4KDD lub z drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu;
- 3) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 30%.

§19. Dla terenu drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDR** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 8:

- a) lokalizację drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
 - d) dopuszczenie zmiany klasy technicznej drogi,
 - e) zakaz miejsc postojowych i parkingów;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§20. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD** ustala się:

- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem § 8:
- a) lokalizację drogi dojazdowej,
 - b) dopuszczenie infrastruktury technicznej i drogowej,
 - c) dopuszczenie ciągów pieszych, rowerowych, pieszo-rowerowych,
 - d) zakaz lokalizacji skrzynek rozdzielczych infrastruktury technicznej, w trójkątach widoczności na zjazdach z drogi KDD,
 - e) na terenie 3KDD dopuszczenie przebudowy oraz remontów istniejącej zabudowy;
- 2) stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości: 0%.

§21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Załącznik Nr 2
do UCHWAŁY NR XIX/223/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, 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 11 czerwca 2025 r. do 14 lipca 2025r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 05 sierpnia 2025r.

2. Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki.

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

Załącznik Nr 3
do UCHWAŁY NR XIX/223/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, 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. 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 XIX/223/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 27 sierpnia 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 XIX/223/25
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH
z dnia 27 sierpnia 2025 r.

1. Przedmiotowa uchwała jest konsekwencją uchwały podjętej przez Radę Miejską w Obornikach nr XLIX/582/22 z dnia 25 maja 2022 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki oraz uchwały nr II/24/24 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 29 maja 2024 r. zmieniającej uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 miejscowego planu ukazało się w gazecie „Tydzień Obornicki” w dniu 24 czerwca 2022 r., a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Obornikach w dniach od 24 czerwca 2022 r. do 26 lipca 2022 r. oraz na stronach internetowych tut. Urzędu: www.bip.oborniki.pl oraz www.oborniki.pl.
4. W terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu został złożony jeden wniosek do projektu miejscowego planu.
5. Stosownie do art. 17 pkt 2) ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pismem nr PLP.6722.5.2022 z dnia 24 czerwca 2022 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego 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.411.279.2022.MM.1 z dnia 21 lipca 2022 r. oraz od Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Obornikach pismo nr ON-NS.9011.102.2022 z dnia 1 lipca 2022 r.
7. Zgodnie z art. 17 pkt 4) sporządzono projekt miejscowego 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 miejscowego 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 miejscowego planu z właściwymi organami/instytucjami.
10. Wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko - nastąpiło w dniach od 11 czerwca 2025 r. do 14 lipca 2025 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu miejscowego planu, ukazało się w gazecie lokalnej „Gazeta Powiatowa Ziemia Obornicka” w dniu 02 czerwca 2025 r., na stronach internetowych tut. Urzędu: www.bip.oborniki.pl oraz www.oborniki.pl, a obwieszczenie zostało wywieszone na tablicy Urzędu Miejskiego w dniach od 03 czerwca 2025 r. do 06 sierpnia 2025 r.
11. W dniu 16 czerwca 2025 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie miejscowego planu.
12. W ustawowym terminie, tj. do dnia 05 sierpnia 2025 r. nie wpłynęły uwagi do projektu miejscowego planu.
13. Wobec dopełnienia procedury przewidzianej ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie terenów śródmieścia oraz terenów nadrzecznych rzeki Warty

w miejscowości Oborniki, gmina Oborniki, przedłożono Radzie Miejskiej w Obornikach, celem uchwalenia.

14. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt miejscowego planu:

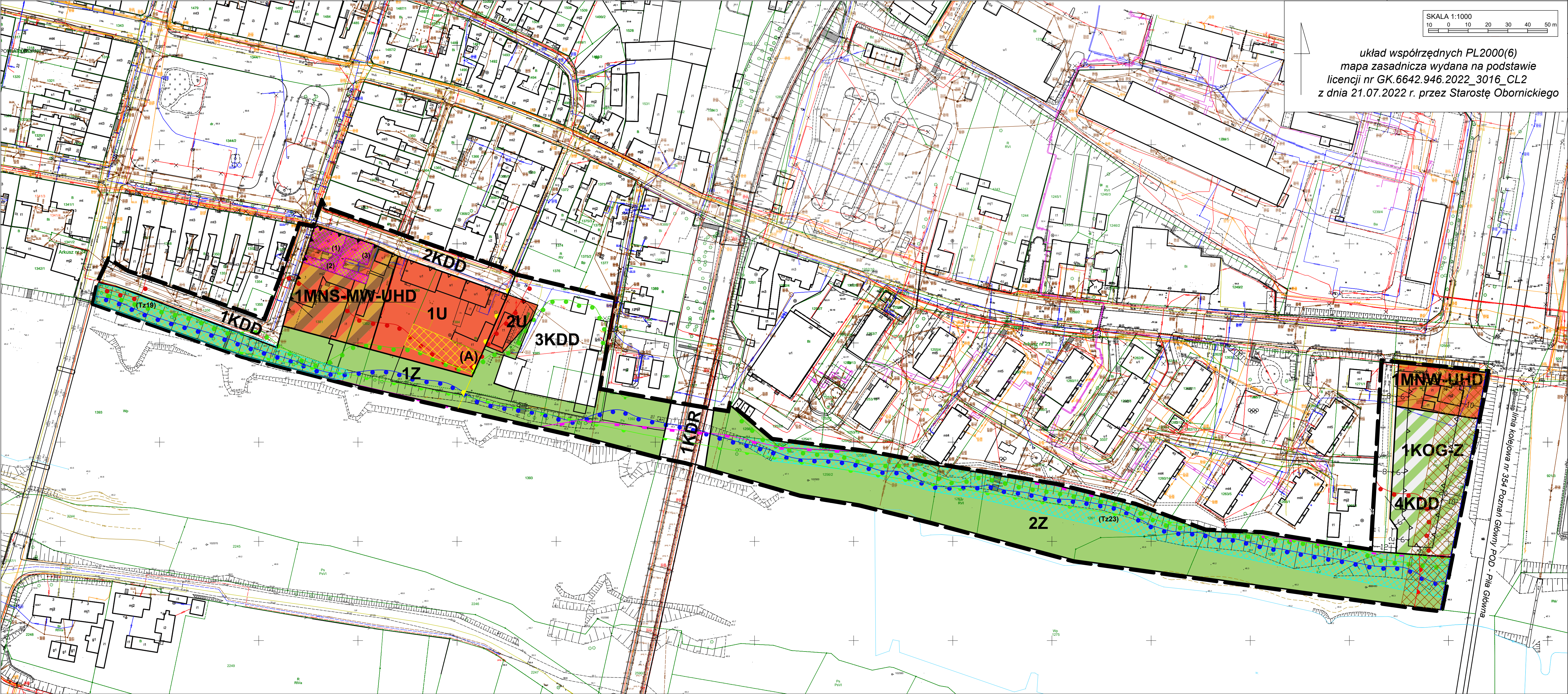
- a) uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez ustalenia zawarte m. in. w §4 tekstu uchwały, dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz w §14-20 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- b) uwzględnia potrzeby zrównoważonego rozwoju, 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 oraz w §14-20 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- c) 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 §14-20 ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- d) 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;
- e) uwzględnia wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez ustalenia zawarte m. in. w §6 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, które na obszarze objętym planem nie występują,
- f) 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;
- g) uwzględnienia walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14-20 tekstu uchwały;
- h) uwzględnia prawo własności, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §14 tekstu uchwały;
- i) 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;
- j) 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;
- k) 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,
- l) uwzględnia potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska, poprzez ustalenia zawarte m.in. w §5 tekstu uchwały dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu oraz w §14-20 tekstu uchwały;
- m) uwzględnia potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- i rozwoju produkcji rolniczej, które nie dotyczą obszaru objętego planem;
15. 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.
 16. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono ww. wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 17. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu miejscowego planu uwzględniony został interes publiczny oraz interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
 18. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sytuowania nowej zabudowy, należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:
 - a) kształtowanie struktur przestrzennych, poprzez zaprojektowane tereny, uwzględnia dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
 - b) zaprojektowanie terenów, umożliwiających mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
 - c) proponowanie rozwiązań przestrzennych zapewniających korzystne warunki przemieszczania się pieszych oraz rowerzystów,
 - d) projektowanie terenów stanowiących kontynuację istniejącej zabudowy,
 - e) projektowanie uniwersalne.
 19. Projekt miejscowego 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. Głównymi zamierzeniami planu są:
 - 1) zachowanie i ochrona powszechnie dostępnej otwartej przestrzeni w centrum miasta Oborniki, stanowiącej przedpole widokowe poszczególnych obiektów zabytkowych i historycznych,
 - 2) określenie, zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju, granic i sposobów zainwestowania i zagospodarowania terenów, posiadających wartości rekreacyjne i krajobrazowe oraz regulacji zasad rozwoju przylegających do bulwarów rzeki Warty terenów mieszkaniowych i usługowych, w celu stworzenia harmonijnie skomponowanej przestrzeni, zachowania przedpola dla sylwety miasta i wglądu historyczno – krajobrazowego,
 - 3) ochrona historycznej tkanki miejskiej układów urbanistycznych (klasztór, ul. Nadbrzeżna) oraz osadzenie układu na osi, którą stanowi rzeka Warta, poprzez ustalenie zasad ich zagospodarowania,
 - 4) ustalenie warunków prawnych i przestrzennych dla:
 - a) podniesienia rangi i podkreślenia reprezentacyjnego charakteru bulwarów jako wizytówki miasta,
 - b) wydobyć i ochrona kulturowo – przyrodniczych walorów brzegów rzeki Warty,
 - c) wzbogacenie i ożywienie funkcji związanych z kulturą, rekreacją i edukacją przyrodniczą i historyczną,
 - d) zintegrowania tkanki miejskiej z sąsiadującymi bulwarami i rzeką Wartą poprzez rozwiązania funkcjonalne i kompozycyjne umożliwiające tzw. „odwrócenie miasta do frontem do rzeki Warty” a także poprzez dopełnienie zabudowy historycznych układów urbanistycznych,
 - e) uporządkowania i harmonijnej kompozycji terenów zieleni publicznie dostępnych,

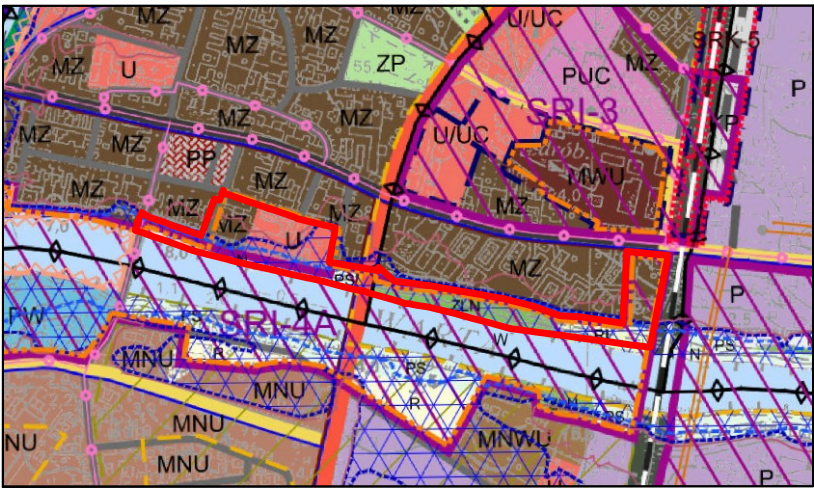
- f) komponowania nowej zabudowy podporządkowanej powiązaniom widokowym w skali lokalnej i miejskiej,
 - g) ochrony przed zainwestowaniem terenów stanowiących wartościowe elementy krajobrazu tj. przedpola i otwarcia widokowe na najcenniejsze zabytki i zespoły przyrodnicze,
 - h) pełniejszego wykorzystania rzeki Warty dla żeglugi turystycznej,
 - i) wprowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej i usługowej, służącej ww. celom.
21. Zgodnie z prognozą skutków finansowych, sporządzoną na podstawie art. 17 pkt 5) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, budżet gminy może zostać obciążony kosztami wyposażenia dróg publicznych w infrastrukturę drogową oraz techniczną.
22. Przedmiotowy projekt planu jest zgodny z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w obowiązującym 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.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE TERENÓW ŚRÓDMIEŚCIA
ORAZ TERENÓW NADRZECZNYCH RZEKI WARTY W MIEJSCOWOŚCI OBORNIKI, GMINA OBORNIKI

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XIX/223/25
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 27 sierpnia 2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI



SKALA 1:20 000

OZNACZENIA:	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ZWARTEJ O CHARAKTERZE ŚRÓDMIEJSKIM, W TYM ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ LUB WIELORODZINNEJ, SZEREGOWEJ LUB WOLNOSTOJĄCEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	ŁĄKI
	PASTWISKA
	LASY, TERENY ZADRZEWIONE I ZAKRZEWIONE
	NIEUŻYTKI
	WODY PŁYNĄCE I WODY STOJĄCE
	STRATEGICZNE REZERWY INWESTYCYJNE
	PODOBZASZ OBSZARU REWITALIZACJI
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKOWEGO UKŁADU URABNISTYCZNEGO
	WAŻNIEJSZE, ISTNIEJĄCE I PROJEKTOWANE DROGI ROWEROWE
	DROGA KRAJOWA NR 11 (MOŻLIWA ZMIANA KATEGORII DROGI PO ZREALIZOWANIU DROGI EKSPRESOWEJ S-11)
	DROGI WOJEWÓDZKIE
	OBSZARY WYZNACZONE PRZEZ GMINĘ DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT
	OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT
	GŁÓWNE KOLEKTORY SIECI WODOCIĄGOWEJ

OZNACZENIA

USTALENIA PLANU:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG HANDLU DETALICZNEGO
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ SZEREGOWEJ LUB GRUPOWEJ LUB ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG HANDLU DETALICZNEGO
	TERENY USŁUG
	TEREN GARAŻU LUB ZIELENI
	TERENY ZIELENI
	TEREN DROGI GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
	SKRZYDŁO BAROKOWEGO KLASZTORU FRANCISZKANÓW WPISANE INDYWIDUALNIE DO REJESTRU ZABYTKÓW NR REJ. 1169/A Z 17.07.1970 R.
	OBIEKTY BUDOWLANE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW: (1) DOM UL. SĄDOWA 2 W ZESPOLE DOMU NR 2, (2) BUDYNEK GOSPODARCZY UL. SĄDOWA 2 W ZESPOLE DOMU NR 2 (3) DOM UL. SĄDOWA 4 W ZESPOLE DOMU NR 4

	GRANICE UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA OBORNIKI WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW NR REJ. 545/49/A Z 23.02.1956 R.
INFORMACJE:	
	GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO
	GRANICA KORYTARZA EKOLOGICZNEGO LASU POZNAŃSKIE KPnC-24B
	GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO "DOLINA WARTY: OBORNIKI - GRANICA WOJ."
	GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (P=10%)
	GRANICE OBSZARU SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (P= 1%)
	GRANICE OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (P=0,2%)
	WYMIAR
	STREFA OCHRONNA TERENU ZAMKNIĘTEGO, W KTÓREJ OBOWIĄZUJĄ SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA ORAZ OGRANICZENIA W UŻYTKOWANIU, WYNIKAJĄCE Z OBOWIĄZUJĄCYCH PRZEPISÓW W ZAKRESIE TRANSPORTU KOLEJOWEGO
	TERENY ZAGROŻONE OSUWANIEM SIĘ MAS ZIEMNYCH: - Tz19 (30-16-014-20296) - Tz23 (30-16-014-20300)
	GRANICA TERENU INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM - ZGODNIE Z DECYZJĄ WOJEWODY WIELKOPOLSKIEGO NR 2/2025 O USTALENIU LOKALIZACJI LINII KOLEJOWEJ