



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 października 2025 r.

Poz. 7064

UCHWAŁA NR XX/236/25 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 24 września 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Kowanówko, gmina Oborniki, zwany dalej „planem” po stwierdzeniu, że zapisy niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/810/18 w dniu 6 lipca 2018 r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonej uchwałą nr LX/728/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 stycznia 2023 r.

2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna zwana „rysunkiem planu”, opracowana w skali 1:1000 zatytułowana: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówko, gmina Oborniki”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

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

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

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, rozbiórki, zmiany sposobu użytkowania zabudowy z uwzględnieniem ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 2) lokalizowanie obiektów budowlanych, zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zagospodarowanie zieleni wolnych od utwardzenia powierzchni terenów;
- 5) oświetlenie terenu od strony dróg publicznych i linii kolejowej, znajdujących się poza granicami planu, należy realizować w sposób uniemożliwiający wystąpienie zjawiska olśnienia u użytkowników dróg i linii kolejowej.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji dotyczących infrastruktury kolejowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego, w tym dotyczących infrastruktury kolejowej;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
- 4) przy pozyskiwaniu ciepła dla celów grzewczych i technologicznych stosowanie indywidualnych systemów grzewczych, z dopuszczeniem pozyskiwania ciepła z sieci ciepłowniczej oraz z odnawialnych źródeł energii - fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem pkt 4;
- 5) w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw dla celów grzewczych, stosowanie ograniczeń i zakazów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nakaz zapewnienia właściwego klimatu akustycznego na granicy z terenami objętymi ochroną akustyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi z uwzględnieniem pkt 7;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, poziomów dopuszczalnych hałasu w środowisku nie ustala się, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w przypadku przekroczenia akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej, nakaz zastosowania skutecznych środków technicznych, technologicznych lub organizacyjnych ograniczających emisję hałasu, co najmniej do poziomów dopuszczalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania związane z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami nakaz zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych a także przepisami odrębnymi.

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

§ 7. W zakresie zasad kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się: dopuszczenie scalania i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych, zachowując następujące parametry nowo wydzielanych działek, z wyjątkiem działek pod infrastrukturę techniczną i drogową:

- 1) powierzchnię nowo wydzielanych działek minimum 3000,0 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 30 m;
- 3) kąt położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu i zabudowie działek budowlanych ograniczeń wynikających z odległości technicznych od sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) teren objęty opracowaniem planu obejmuje koncesja nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż w obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważna do dnia 12 kwietnia 2029 r.;
- 3) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze obowiązują przepisy odrębne, w tym w szczególności przepisy ustawy prawo lotnicze.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu poprzez przyległy teren dróg publicznych gminnych zlokalizowanych poza terenem objętym niniejszą uchwałą;
- 2) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych oraz dostawczych w garażach oraz na powierzchni działki budowlanej w liczbie nie mniej niż 4 miejsca na 100,0 m² powierzchni sprzedaży budynku;
- 3) zapewnienie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz rozbiórki w przypadkach kolizji z planowaną zabudową;
- 2) realizację infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci;
- 4) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, na teren własnej działki;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem stosowania energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych – fotowoltaiki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) realizację inwestycji elektroenergetycznych oraz usuwanie kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszczenie robót budowlanych w zbliżeniu lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) dopuszczenie uzbrojenia terenu w zakresie usług teletechnicznych, telekomunikacyjnych, w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć teletechniczną, telekomunikacyjną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie urządzeń melioracyjnych obowiązek zachowania systemu melioracyjnego, a w przypadku konieczności jego naruszenia przebudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) zasady ochrony przeciwpożarowej – należy uwzględnić przepisy ochrony przeciwpożarowej w zakresie zaopatrzenia w wodę, dróg pożarowych, planowanej zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się dojścia i dojazdy do infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

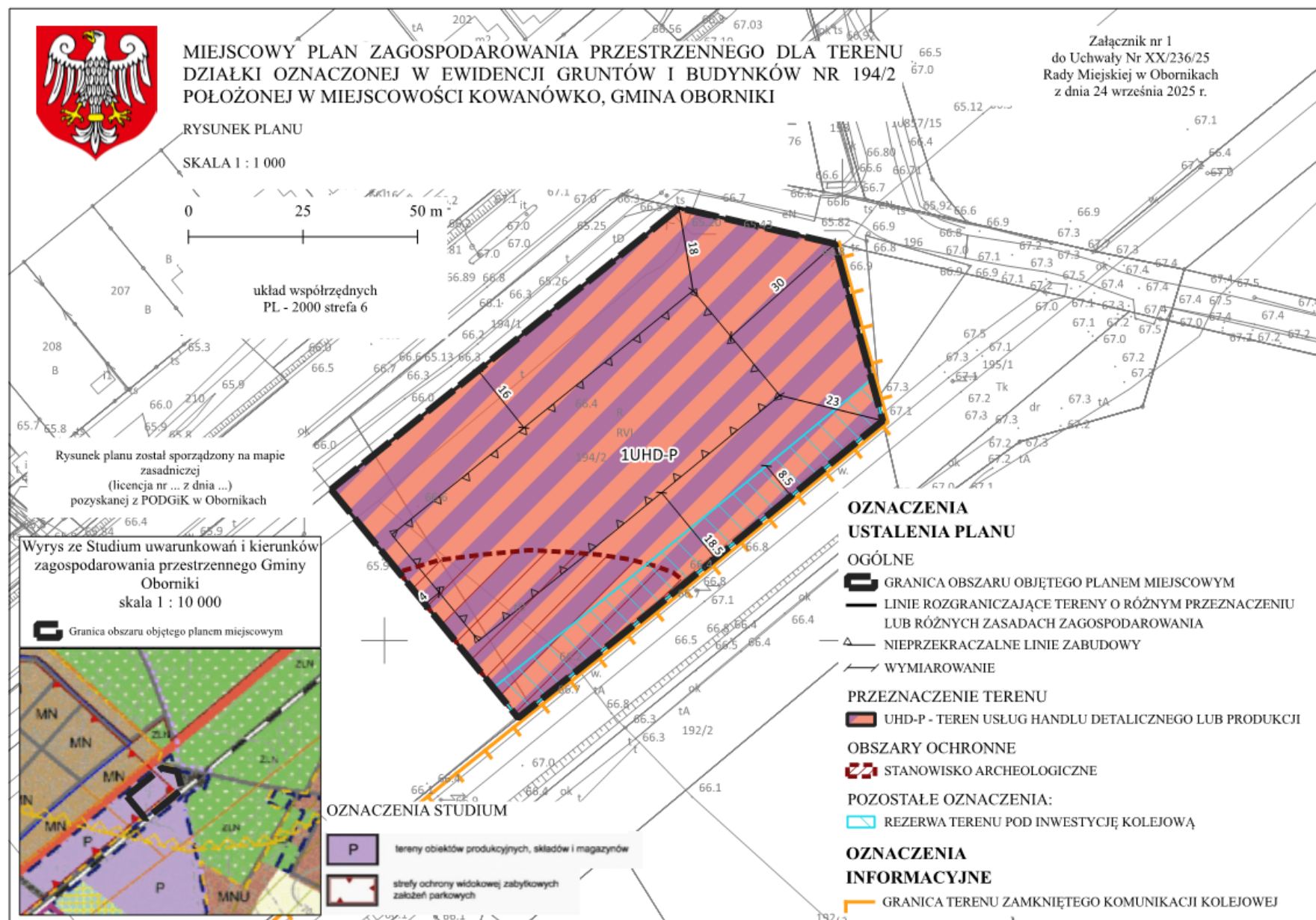
- 1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) budowę na jednej działce budowlanej jednego budynku usług handlu,
 - b) budowę na jednej działce budowlanej do dwóch pylonów reklamowych,
 - c) dopuszczenie budowy infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami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

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
(-) Paweł DREWICZ



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/236/25
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 24 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówko, gmina Oborniki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 04 grudnia 2024 r. do 08 stycznia 2025r., a uwagi można było składać w terminie do dnia 31 stycznia 2025r.

2. W wyznaczonym terminie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówko, gmina Oborniki osoba fizyczna wniosła osiem uwag w jednym piśmie. Burmistrz Obornik uwzględnił sześć uwag, natomiast dwóch uwag nie uwzględnił. Uwagi złożono drogą mailową w dniu 30 stycznia 2025 r., a następnie w dniu 31 stycznia 2025 r. osobiście w Urzędzie Miejskim w Obornikach, oba złożone pisma mają tożsamą treść. Uwagi dotyczą obszaru objętego planem.

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

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

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – wnioskowana zmiana zapisu projektu planu nie jest możliwa. § 9 projektu uchwały dotyczy szczegółowych zasad i warunków scalania i podziałów działek, który w danym przypadku, gdy miejscowym planem jest objęta jedna działka, nie będzie miał miejsca, jednakże z uwagi na wymogi związane z konstruowaniem uchwały, zapis taki musi znaleźć się w jej treści. Ponadto, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki, dla terenu położonego w Kowanówku, oznaczonego w Studium symbolem P ustalono minimalną powierzchnię działki dla zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjno - usługowej na poziomie 3000,0 m².

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona.

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

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie: Uwaga nieuwzględniona – wnioskowana zmiana zapisu projektu planu nie jest możliwa. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki, dla terenu położonego w Kowanówku, oznaczonego w Studium symbolem P ustalono minimalną powierzchnię działki dla zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjno - usługowej na poziomie 3000,0 m².

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona.

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

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

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/236/25
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 24 września 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków nr 194/2 położonej w miejscowości Kowanówko, gmina Oborniki inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga, co następuje:

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX/236/25

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 24 września 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę