



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 14 maja 2026 r.

Poz. 3907

UCHWAŁA NR XXIX/338/26 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym 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 2025 r. poz. 1153 i 1436 oraz z 2026 r. poz. 252) 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, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) uchwała, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki zatwierdzonego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Nr LIII/810/18 w dniu 6 lipca 2018 r. oraz zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki, zatwierdzonej uchwałą nr LX/728/23 Rady Miejskiej w Obornikach z dnia 25 stycznia 2023 r.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna, zwana dalej „rysunkiem”, zatytułowana „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym, miejscowości Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki”, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.

3. Granicę obszaru objętego planem przedstawia rysunek.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie są nachylone pod kątem nie większym niż 12°;

- 4) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach dwu- lub wielospadowy o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych od 12° do 45°;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczające obszar przeznaczony pod realizację obiektów budowlanych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć powierzchnię o określonym rodzaju przeznaczenia, stanowiącą wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, a także numerowanych w przypadku kilku terenów w ramach jednego przeznaczenia.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW**;
- 2) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KR**;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZN**.

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

- 1) dojeżdż, dojazdów oraz obiektów małej architektury;
- 2) sieci i obiektów infrastruktury technicznej o maksymalnej wysokości 12,0 m.

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

- 1) ochronę powierzchni ziemi, powietrza i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochronę obszaru Natura 2000 „Dolina Wełny”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ochronę obszaru Natura 2000 „Puszcza Notecka”, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i drogowej;
- 5) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia;
- 6) zapewnienie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 6. W zakresie kształtowania krajobrazu nie podejmuje się ustaleń.

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

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 9. Na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1MNW** ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków pomocniczych i wiat;
- 3) sytuowanie budynków i wiat z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,0 do 0,6;
- 5) w przypadku lokalizacji kondygnacji podziemnej, maksymalną intensywność zabudowy: 0,9;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 7) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30%;
- 8) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 2 kondygnacji nadziemnych, przy czym nie więcej niż 9,0 m,

- b) dla budynków pomocniczych i wiat nie większą niż 5,0 m;
- 9) stosowanie dachów stromych;
- 10) dopuszczenie stosowania dachów płaskich dla budynków pomocniczych i wiat;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej: 800 m²;
- 12) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 10. Na terenie komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania pasa drogowego – przekrój jednojezdniowy dwupasowy lub ciąg pieszojezdny;
- 2) dopuszczenie sytuowania miejsc postojowych;
- 3) dopuszczenie sytuowania dodatkowych, innych niż ustalone w pkt 1 elementów pasa drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Na terenie zieleni naturalnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania, w tym istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 2) zakaz likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 3) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 4) zakaz lokalizacji budynków;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 6) w przypadku nowych nasadzeń wprowadzenie zieleni dostosowanej do lokalnych warunków siedliskowych;
- 7) dostępność komunikacyjną z przyległych terenów dróg publicznych, a także przez drogi wewnętrzne.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, 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 zachowanie granic i uwzględnienie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych dla koncesji nr 3/2019/Ł z dnia 12 kwietnia 2019 r. na poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego oraz wydobywanie ropy naftowej i gazu ziemnego ze złóż na obszarze „Szamotuły – Poznań Północ”, ważnej do dnia 12 kwietnia 2029 r.

§ 13. 1. W planie nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie podejmuje się ustaleń.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) zapewnienie ciągłości elementów pasa drogowego, w granicach planu oraz w powiązaniu z układem zewnętrznym;
- 2) nakaz realizacji stanowisk postojowych, wyłącznie w granicach nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 stanowiska postojowe na każdy lokal mieszkalny,

- b) 2 stanowiska postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług realizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 4) odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych do odprowadzania ścieków komunalnych;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zagospodarowanie odpadów, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z indywidualnych zbiorników na gaz płynny;
- 10) zaopatrzenie w ciepło wytwarzanie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, z dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło z energii elektrycznej lub urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, mikroinstalacji oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) lokalizację nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowych.

§ 17. Nie określa się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 18. Ustala się stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości **30%**.

§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik.

§ 20. 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 XXIX/338/26
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 29 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym miejscowości Dąbrówka Leśna, 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, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) 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 22 grudnia 2025 r. do 29 stycznia 2026 r. Uwagi do projektu miejscowego planu można było składać od 22 grudnia 2025 r. do dnia 29 stycznia 2026 r.

2. W wyznaczonym terminie wpłynęły dwie uwagi:

1) uwaga wniesiona na piśmie w dniu 12 stycznia 2026 r. przez osoby fizyczne, dotyczy obszaru objętego planem;

2) uwaga wniesiona na piśmie w dniu 16 stycznia 2026 r. przez osobę fizyczną, dotyczy obszaru objętego planem.

3. Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga uwagi w następujący sposób:

1) **Treść uwagi:**

Wnoszę o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XIV/174/25 z dnia 30 kwietnia 2025 r., dotyczącego działek 301601-5.0005 – nr od 365 do 375 następujących decyzji o warunkach zabudowy:

1) decyzja o warunkach zabudowy na 2 domy jednorodzinne wydana przez Burmistrza Obornik w dniu 08.10.2012 r. nr UGG.6730.247.2012, przeniesioną decyzją Burmistrza Obornik na właścicieli dnia 10.02.2023 r.

2) decyzja o warunkach zabudowy na dom pomocy i opieki zlokalizowane na przedmiotowych działkach, wydaną przez Burmistrza Obornik dnia 09.06.2015 r., przeniesioną na właścicieli dnia 16.11.2023 r. decyzją Burmistrza Obornik.

Wnoszę również o przeznaczenie terenu ww. działek w ramach klasy terenu MN/U – zabudowa jednorodzinna z możliwością zabudowy wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej oraz usługowej (dom opieki dla seniora).

Uwaga dotyczy: działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, obręb ewidencyjny Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Na terenie działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 370 i 371 wprowadzono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki. Część działki nr 365 przeznaczono pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej w celu zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Działki oznaczone w ewidencji gruntów i budynków nr 366, 367, 368, 369, 372, 373, 374 oraz 375 przeznaczono pod teren zieleni naturalnej, zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki. Wyznaczenie na tych działkach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej nie jest możliwe z uwagi na brak zgodności z zapisami Studium. Zgodnie z jego ustaleniami przedmiotowe działki znajdują się w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem ZLN – lasy oraz tereny zadrzewione i zakrzewione.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona.

2) Treść uwagi:

Wnoszę o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XIV/174/25 z dnia 30 kwietnia 2025 r., dotyczącego działek 301601-5.0005 – nr od 365 do 375 następujących punktów:

- zmianę zawrotki dwustronnej w projekcie drogi wewnętrznej na zawrotkę jednostronną w kierunku dz. nr 366;

- możliwość zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej oraz szeregowej na terenie przeznaczonym pod zabudowę jednorodziną.

działek oznaczonych w ewidencji gruntów i budynków nr 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, obręb ewidencyjny Dąbrówka Leśna, gmina Oborniki

Rozstrzygnięcie Burmistrza Obornik: Uwaga została nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Z uwagi na wysokie walory przyrodnicze przedmiotowego obszaru oraz konieczność zachowania jednolitego i spójnego systemu obsługi komunikacyjnej terenu, nie przewiduje się zmiany organizacji ruchu polegającej na wprowadzeniu zawrotki jednostronnej. Realizacja zabudowy bliźniaczej oraz szeregowej nie jest możliwa ze względu na brak zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach: Uwaga została nieuwzględniona.

Rady Miejskiej w Obornikach

z dnia 29 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym miejscowości Dąbrówka Leśna, 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, z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24) w zw. z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) Rada Miejska w Obornikach rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Sposób realizacji zapisanych w planie 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 XXIX/338/26
Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 29 kwietnia 2026 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**