

Protokół nr 18/26
z posiedzenia wspólnego
komisji stałych Rady Miejskiej w Obornikach
z dnia 13 stycznia 2026 r.

Obecni na posiedzeniu: członkowie komisji wg załączonej listy obecności (16 radnych, nieobecni: J.Paulus, M. Arciszewski, A.Stańko, K.Pietz-Płotka, A.Mańczak).

Goście: Generalny Projektant Robert Barełkowski, Koordynator Projektu Łukasz Wardęski, Projektant Ewelina Kozieł, sołtys Żernik Adam Kołodziej, Kierownik Biura Rady Paulina Kłossowska, Kierownik Wydziału Planowania Przestrzennego Lidia Kizior-Pietrzak, pracownicy Wydziału Planowania Przestrzennego: Tomasz Mistewski, Mateusz Karkowski, Kinga Bartoszewicz, mieszkańcy [REDACTED]

Posiedzenie rozpoczęło się o g. 15.09 i zakończyło o g. 16.38

Temat posiedzenia:

Analiza i wyniki określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Oborniki oraz omówienie ogólnych założeń projektu Planu Ogólnego Gminy Oborniki

Prowadząca posiedzenie

Zgodnie z §57 ust.1 Statutu Gminy Oborniki przewodniczący komisji stałych Rady Miejskiej w Obornikach wyznaczyli do prowadzenia posiedzenia wspólnego Przewodniczącą Barbarę Bacic - Gaertner. (załącznik do protokołu)

Przewodnicząca Barbara Bacic Gaertner rozpoczęła posiedzenie i powiedziała, że zostało ono zwołane na prośbę Burmistrza Obornik w związku z projektem Planu Ogólnego Gminy Oborniki sporządzonym na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2023 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z aktami wykonawczymi (załącznik do protokołu). Powitała radnych, Burmistrza Obornik, Kierownika Wydziału Planowania Przestrzennego, generalnego projektanta pana profesora Roberta Barełkowskiego, pana koordynatora projektu pana Łukasza Wardęskiego oraz panią projektant Ewelinę Kozieł, sołtysów i mieszkańców, którzy dołączyli do dzisiejszego posiedzenia. Następnie przekazała głos projektantom.

Pan Robert Barełkowski rozpoczął od kilku słów komentarza, który jego zdaniem wydaje się konieczny dla zrozumienia tła, w jakim rozgrywa się opracowywanie Planów Ogólnych w ogóle

w naszym kraju. Powiedział, że tą dyskusję z pewnością uczestnicy posiedzenia w części obserwują, widząc narastające konflikty społeczne. Te konflikty społeczne dotyczą rzeczy małych i dotyczą przedsięwzięć większych. Wynikają one ze zmiany, z reformy planowania przestrzennego. Powiedział, że prace nad Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego to były prace, które dawały Gminie pewne, mające swoje mankamenty, ale jednak narzędzia kreowania przestrzeni. Plany Ogólne stały się narzędziem rachowania w przestrzeni nie planowania, a nawet nie zarządzania przestrzenią. Bardzo ważne jest uświadomienie sobie przez osoby nie czytające na co dzień tych przepisów, że skutki wynikające z tej reformy powodują, że Plan Ogólny jest tylko narzędziem kontroli centralnej nad gminami – co one robią ilościowo i jakimi zasobami gospodarują – po to, żeby precyzyjnie szacować rozmaite przepływy pieniężne, wartości gruntów i tym podobne elementy. Natomiast Gminie wiążą ręce. Ustawa wprowadziła możliwość stanowienia profili, które nazywane są strefami. W Planach Ogólnych jest tych stref 13. I każda ze stref ma niemożliwy do moderowania zestaw funkcji podstawowych. Przepisanie określonej strefy oznacza, że każda z funkcji podstawowych może tam występować. Planista ani Gmina nie ma nic do powiedzenia na temat tego. Przypomniał, że Plan Ogólny każdej gminy jest aktem prawa miejscowego, a w tym dokumencie oprócz przeznaczenia planiści określają tylko 4 wiążące cechy, powierzchnia zabudowy, intensywność, wysokość zabudowy i powierzchnię biologicznie czynną. Nie mogą nic innego określić. Jedyny elastyczny element to funkcje uzupełniające, które przypisywane są do strefy. Nie te podstawowe, bo tam jest to na sztywno ustalone tylko pewne funkcje uzupełniające. Profesor Barełkowski powiedział, że to jest jakby pierwszy krok do tego, żeby stwierdzić, że ten dokument nie jest do końca dokumentem – nie mówi tutaj o projekcie Planu Ogólnego Gminy Oborniki, ale o każdym projekcie Planu Ogólnego sporządzanego w Polsce – nie do końca dokumentem wyrażającym pewną racjonalną refleksję nad tym, co dzieje się w przestrzeni. Dodał, że drugi element, o którym musi wspomnieć to są informacje, które obecni uczestnicy posiedzenia przynajmniej w części posiadają, chociażby z enuncjacji prasowych. To jest zagadnienie bilansu, ten bilans został uwiązany prostą matematyką i wzorami, które zostały wyrażone w działaniach algebraicznych. Te zazwyczaj 2 lub maksymalnie 3 czynniki mają opisywać złożoność ewolucji przestrzeni w ciągu 20 lub 30 lat. Te wszystkie procesy, które zachodzą pod względem demograficznym, to co powiedzmy Gmina zamierza zrobić, to jedyną możliwością wpływania na ten kształt jest modyfikacja Strategii Rozwoju Gminy, która jest zapisana jako dokument mogący uzasadniać pewne odstępstwa od tak wypracowanego bilansu mieszkańców w przyszłości. Na to wszystko nakłada się pewna hierarchia uwzględniania ustaleń. I nagle okazuje się, że ważniejszy jest plan, który w przeszłości rada ustaliła ustaliliście, gdzieś plan miejscowy w pustym polu lokalizując zabudowę mieszkaniową, niż pozbawiony planu

miejscowego. Pan Barełkowski wspomniał o tych regułach i o tym dziwnym stanie, w jakim znajduje się w tej chwili dyscyplina planowania przestrzennego, żeby uczestnicy posiedzenia wiedzieli, że dla niego i kolegów jako dla osób zawodowo to wykonujących te działania przygotowujących dla gmin dokumenty jest to nawet nie tyle co płynięcie pod prąd czy w poprzek rzeki, czy w poprzek zdrowego rozsądku. Ale to jest poruszanie się w taki sposób, aby wyzyskać pewne luki prawne na rzecz dobra gmin dla których działają projektanci. Profesor powiedział na koniec, że ten wstęp wydał mu się konieczny dlatego, żeby uczestniczący w posiedzeniu widzieli tło w jakim rozgrywa się ten dokument i pewną niemoc, którą od nich (projektantów) usłyszą, bo to już nie będzie tak jak w Studium, że mogli w Studium pewne rzeczy kreować. Muszą tu uwzględniać najpierw miejscowe plany, przerysowywać je w zasadzie jeden do jeden i one mają priorytet. Później tereny zwarte i dopiero potem patrzy się na to, jaka rezerwa została i co można dalej zrobić. Poprosił o zwrócenie uwagi, że potencjalnie można pozmieniac rzeczy, które są w planach miejscowych, ale w ten sposób generujemy dla Gminy ryzyko roszczeń odszkodowawczych.

Pan Łukasz Wardęski powiedział, że celem spotkania jest przedstawienie radnym ogólnych założeń konstrukcji Planu Ogólnego, ale też wyników analiz i bilansów płodności terenów inwestycyjnych na obszarze Gminy Oborniki. Prezentacja, którą radni otrzymali uwidacznia przede wszystkim wspomniane obszary związane z zapotrzebowaniem na nową zabudowę oraz powierzchnię i chłonność terenów niezabudowanych.

Pan Łukasz Wardęski korzystając z przygotowanej prezentacji multimedialnej (*załącznik do protokołu*) omówił podstawę prawną Planu Ogólnego, z czego składa się Plan Ogólny i zakres ustaleń poszczególnych stref planistycznych.

Profesor Barełkowski wyjaśnił na czym polegają określone w Planie „strefy komunikacji”. Dodał że zgodnie z prawem znika cała sieć dróg ponadlokalnych, co wpływa na czytelność dokumentu.

Następnie pan Łukasz Wardęski omówił procedurę sporządzania Planu Ogólnego. Procedura jest bardzo zbliżona do procedury studium dotychczasowego czy obecnie planów miejscowych po przygotowaniu projektu. Zostaje on przedłożony do opiniowania i uzgadniania przez organy uczestniczące w procedurze planistycznej. Jest to kilkadziesiąt różnego typu organów instytucji, które wypowiadają się w zakresie dokumentu. Na końcu, po konsultacjach społecznych dokument zostaje przedłożony radnym do uchwalenia, po jego uchwaleniu przekazany do Wojewody w celu oceny zgodności z przepisami prawa przyjętego przez Radę Miejską dokumentu. Jest określony wzór na obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę. W gminie jest to wzór ustalony w rozporządzeniu, którego projektanci muszą się bezwzględnie trzymać. W tym

wzorze podstawia się dane wynikające z danych ujawnionych w GUS. Dalej omówił chłonność terenów niezabudowanych w Gminie oraz przykładowe obliczenia liczby ludności możliwej do osiedlenia na terenach niezabudowanych w mpzp. Dalej pan Łukasz Wardęski omówił sposób wykazania spełnienia warunków ustawowych w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę. Powiedział, że obecnie przygotowany Plan Ogólny wyznacza 7,7 mln m² obszarów zabudowy.

g.16.04-16.06 wyszła i wróciła radna L. Orzeł

Pan Łukasz Wardęski powiedział, że w ramach Planu Ogólnego zostały wyznaczone również obszary zabudowy śródmiejskiej. Na tym obszarze obszar zabudowy śródmiejskiej pozwala radzie na przyjęcie planów miejscowych. Następnie omówił kwestie terenów zamkniętych, czyli obszar Biedruska. Zgodnie z przepisami Plan Ogólny nie ujawnia terenów zamkniętych, wojskowych. Tym samym granice Planu Ogólnego w stosunku do granic Gminy Oborniki są umniejszone o tereny wojskowe.

Profesor Barełkowski podziękował za uwagę i Gminie za możliwość kontynuacji pracy na rzecz Gminy Oborniki. Zadeklarował, że chce, żeby dokument jakim jest Plan Ogólny, był jak najrzetelniej dla Gminy przygotowany. Wyraził nadzieję, że mimo wszystko będzie on pożytecznym narzędziem, a że jest konieczny to wynika już z przepisów, które wymusiły na wszystkich gminach w Polsce procedowanie Planów Ogólnych.

Przewodnicząca Barbara Bacic-Gaertner podziękowała za prezentację i dodała, że przechodzi do drugiej części spotkania – dyskusji. Zadała pytanie – w sytuacji gdzie mamy inwestycje rolnicze, uciążliwe plany na takie inwestycje, to od strony bardzo roboczej, ile my mamy czasu na wywołanie tych miejscowych planów, żeby ewentualnie stanąć po stronie mieszkańców?

Pan profesor R. Barełkowski zapytał czy mówimy o planach, które były wywołane wskutek podjęcia Planu Ogólnego? Czy mówimy o planach, które mają wejść w życie przed Planem Ogólnym?

Przewodnicząca Barbara Bacic-Gaertner poprosiła o wyjaśnienie obu kwestii.

Pan Profesor odpowiedział, że wygląda to tak, że możemy sobie wyobrazić dwie pule planów miejscowych. Pula planów, które są obecnie procedowane i druga pula przyszłych ewentualnych potrzeb Gminy, który chciałby się państwo w jakiś sposób skonsumować, ale jeszcze nie miało to ani odzwierciedlenia w studium ani tym bardziej w planach miejscowych, które wprowadzałyby jakąś funkcję inwestycyjną w obszarze dotąd pozostającym w użytkowaniu rolniczym czy leśnym. Ta pierwsza pula to jest pula planów, które są procedowane i są na różnym stadium zaawansowania. Żeby mogły być uwzględnione w Planie Ogólnym, muszą być co najmniej wyłożone przed upływem terminu ustawowego, to jest koniec czerwca muszą być co najmniej wyłożone. Ale jest zastrzeżenie - nie jest tak, że można je wyłożyć, uchwalić Plan Ogólny, a dopiero

potem uchwalać te plany, które zostały wyłożone, bo one w tym momencie tracą te procedury. W ogóle można powiedzieć, że to będzie jak wrzucenie tych procedur do kosza. Lepiej z tego punktu widzenia dla Gminy jest poczekać z uchwaleniem Planu Ogólnego, choćby miało to wywoływać negatywne skutki dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Dwa miesiące nie spowodują tragedii, a będzie czas na uchwalenie planów miejscowych tych, które są teraz procedowane. Innymi słowy, ten pierwszy koszyk planów procedowanych, jeśli jest coś strategicznie ważnego, na czym Gminie zależy, musi być co najmniej wyłożony do czerwca i jak najszybciej uchwalony przed uchwaleniem Planu Ogólnego. Pula druga to są plany przyszłe i tutaj wydaje się, że ewentualne zmiany strategiczne w zależności od skali. Można rozdzielić je na takie powiedzmy dwie odrębne grupy planów. Jedna grupa to jest taka, że powiedzmy Gmina ma jakąś grupę działek i zależy Gminie, żeby te działki były, żeby one niosły za sobą jakąś wartość, która oczywiście będzie działać na dobro wspólnego majątku. To będą najczęściej elementy, w których skala nie będzie tak przeważająca, żeby nie dało się tego zrobić w Planie Ogólnym. W związku z tym lepiej zasygnalizować pewne działania w Planie Ogólnym dla tych drobnych elementów, wprowadzić je do Planu Ogólnego i potem uchwalać plan miejscowy w kształcie pożądanym dla Gminy. Ponieważ ta skala jest drobna, w związku z tym ona też nie będzie tworzyć bardzo dużych form ryzykownych dla Gminy teraz.

16.17 wyszła radna M.Witek-Stefańska

Dalej powiedział o drugiej części w ramach drugiej puli, czyli o planach rozległych, dużych ingerujących w istotne komponenty przestrzenne, takie jak tereny chronione powiedzmy duże strefy aktywizacji gospodarczej, nie pojedyncze jakieś centra handlowe, ale duże skupiska na przykład usług wielohektarowych czy bardzo duże osiedla mieszkaniowe, które mogłyby mieć też przy okazji dodatkowe funkcje, zwłaszcza jak nie mieszczą się w bilansach, a są strategicznym celem Gminy powinny być zgodnie z przepisami wprowadzane najpierw w Strategii i Plan Ogólny powinien się powoływać na ustalenia Strategii Gminy. Co do takich działań nawet ustawa przewiduje pewną możliwość. Innymi słowy strategia pozwala na pewną dozę elastyczności większą, niż gdyby zapisy strategii nic na ten temat nie mówiły. Innymi słowy te duże rozległe inwestycje o dużym stopniu oddziaływania, wywołują określone pola ryzyk i te ryzyka wymagałyby takiego działania. Uchwalony Plan Ogólny, podjęty od razu plan miejscowy i co do zasady w tym okresie pomiędzy uchwaleniem Planu Ogólnego a uchwaleniem planu miejscowego na tym obszarze, blokowanie działań inwestora, które wykraczają poza intencje Gminy.

16.23 wróciła radna M.Witek-Stefańska, wyszedł radny K.Piotrowski.

16.27 wrócił radny K.Piotrowski

Przewodnicząca Barbara Bacic-Gaertner podziękowała za udzieloną odpowiedź i zapytała radnych czy mają pytania.

Radny Paweł Drewicz powiedział, że Plany Ogólne muszą wejść w życie 1 lipca 2026 po całej procedurze, gdzie to jest uzgadnianie, konsultowanie, opiniowanie i na koniec trafia do Wojewody, już po uchwaleniu przez Radę. Data 1 lipca 2026 to jest data właściwie czego?

Profesor R. Barełkowski odpowiedział, że pierwotna intencja była taka, że Plany Ogólne zostaną zrobione do 1 stycznia. Potem ministerstwo widząc co się dzieje w gminach, że to wcale tak szybko nie idzie, wydłużyło termin do 1 lipca. Nie znaczy to, że 1 lipca Plan Ogólny musi być już uchwalony. To jest tylko tyle, że w obecnym kształcie przepisów prawa od 1 lipca wygasa studium i Gmina przestaje mieć możliwość wyznaczania warunkami zabudowy parametrów inwestycji do czasu aż nie pojawią się OUZ. Plany miejscowe obowiązują te, które do tej pory obowiązywały. Zakładając hipotetycznie taki scenariusz, że nie ma uchwalonego Planu Ogólnego, ale na przykład wyłożonych jest 5 ważnych planów miejscowych i chcemy, żeby te plany weszły w skład Planu Ogólnego, ale musi dojść procedura do tego. Czyli zdążyliśmy w maju wyłożyć plany, ale się toczy dyskusja i w związku z tym nawet, gdyby Plan Ogólny był gotowy, to Gmina wstrzymuje się powiedzmy dwa miesiące i nie przed 1 lipca tylko powiedzmy 30 sierpnia, na jeden dzień przed upływem miesiąca, czy tam 2 dni przed upływem miesiąca uchwała Rada Plan Ogólny, to nic złego się nie stało, tak można zrobić. Tylko przez te 2 miesiące są ograniczenia – nie można uchwalić nowych planów miejscowych, tylko te, które były wyłożone i wtedy one niejako zostają włączone do Planu Ogólnego, co jest oczywiście korzystne z punktu widzenia tych konkretnych procedur. Profesor dodał, że namawia na to, żeby nie demonizować 1 lipca, że to musi być Plan za wszelką cenę uchwalony, tylko żeby ważyć strategicznie istotne zamiary Gminy. To czy Plan będzie uchwalony 1 lipca, czy on będzie uchwalony 1 września, to jedynie rozciąga się ten okres dyskomfortu, który może przejść w okres oczywiście paraliżu inwestycyjnego, gdyby trwał na przykład rok – gdyby czekać rok z uchwaleniem Planu Ogólnego, to byłoby kłopotliwe. Będą pewne trudności, ale lepiej poczekać chwilę na te plany, na których Gminie zależy i mieć to poukładane.

Radny Jakub Przybysz poprosił o wyjaśnienie czy dobrze zrozumiał, że zespół projektantów przyjął, wyliczając nasycenie terenów pod zabudowę mieszkaniową z ogólnego wzoru $40 \text{ m}^2 \times 1 \text{ osobę}$. Czy to w zależności od zabudowy wielorodzinnej lub jednorodzinnej było zmieniane? Czy to jest przyjęte ogólnie? Dodał, że pyta dlatego, ponieważ być może tutaj jest wytrych, aby tę liczbę zwiększyć. Jeśli chodzi o zabudowę wielorodzinną na 40 m^2 na osobę, to i tak jest w opinii radnego zdecydowanie za dużo. Trzyosobowa rodzina $2 + 1$ raczej nie mieszka w bloku na 120 metrach. Ale domyśla się, że to było zbilansowane z zabudową pewnie

jednorodziną. W związku z tym czy tutaj ewentualnie nie ma takiego pola do manipulacji jeśli chcielibyśmy zwiększyć tą liczbę ogólną?

Profesor R.Barełkowski odpowiedział, że wygląda to w ten sposób, że to jest parametr, który jest ustalany na podstawie danych statystycznych GUS. Każda gmina prezentuje ewolucję metrażu na osobę w każdym roku i to jest odnotowywane. Jeśli ten metraż deklarowany w danym momencie jest niższy niż 40 m², to mamy obowiązek zgodnie z rozporządzeniem policzyć 40 m². Jeśli jest wyższy, to musimy liczyć tę wartość, która jest wyższa, ale nie możemy tego swobodnie kształtować. To nie jest od nas zależne. Podsumowując, niestety nie możemy tym manipulować.

16.35-16.37 wyszedł i wrócił radny P.Drewicz.

Radny Jakub Przybysz powiedział, że podczas posiedzenia radni dowiedzieli się, że Strategia Rozwoju Gminy jest tym dokumentem, który gdzieś tam coś może zmienić. A jak się mają do tego takie dokumenty, jak na przykład Gminna Strategia Rewitalizacji i tego typu dokumenty? Nasza Gmina ma taki dokument.

Profesor R.Barełkowski odpowiedział, że Gminny program rewitalizacji jest uwzględniany, powiedziałbym zarówno programowo w taki sposób, że na przykład patrzymy na te programy, które są, na przedsięwzięcia, które są zapisane w Gminnym Programie Rewitalizacji i staramy się, żeby one były możliwe do zrealizowania. Dlatego na przykład wybór dla bulwarów nadwarciańskich strefy zieleni, a nie strefy otwartej, tak by można było tam wprowadzić określone uzbrojenia, określoną infrastrukturę. Ale bardzo często tego przełożenia tak „jeden do jeden” radni nie zobaczą, a już na pewno nie w tej części cyfrowej. W uzasadnieniu tak. W wyznaczeniu na przykład strefy śródmiejskiej tak. Ale nie w tym dokumencie elektronicznym, bo on jest po prostu ubogi, on w zasadzie tylko 4 parametry, plus formy przeznaczenia reguluje. Natomiast, co do zasady Gminny Program Rewitalizacji jest wciągnięty w ustalenia tak dalece jak tylko pozwala na to kształt Planu Ogólnego.

Przewodnicząca Barbara Bacic-Gaertner podziękowała za wyjaśnienia. Wyraziła nadzieję na dalszą pomoc i współpracę z zespołem projektantów na czele z profesorem Robertem Barełkowskim.

Profesor podziękował za możliwość realizowania zadań planistycznych i dodał, że są jako zespół do dyspozycji radnych, jeśli będzie potrzeba kolejnego spotkania roboczego.

Przewodnicząca podziękowała uczestnikom posiedzenia.

Na tym protokół zakończono.

Protokołowała:

*ZASTĘPCA KIEROWNIKA
BIURA RADY
Natalia Jankowska*

*Przewodnicząca
Barbara Bacic-Gaertner*