

**Projekt**

z dnia 7 sierpnia 2023 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia ..... 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Oborniki Śląskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XXXIV/282/21 z dnia 20 maja 2021 r., po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r. i zmienionego uchwałą nr XV/140/19 z dnia 29 listopada 2019 roku, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Oborniki Śląskie zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa wyznaczone są na rysunkach planu.

3. Integralną częścią ustaleń planu stanowiąca treść niniejszej uchwały są następujące załączniki: nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 – rysunki planu w skali 1:1000.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 12.

5. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 13.

6. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 14.

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

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez zewnętrzny obrys ścian budynku, do której nie wlicza się powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji na danym terenie, która w ramach realizacji planu winna stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 4) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji

transformatorowych w obudowie prefabrykowanej-betonowej. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;

- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 7) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego, mierzoną od najniższego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu;
- 8) sieciach dystrybucyjnych - należy przez to rozumieć sieci do obsługi obszaru objętego planem;
- 9) stanowisku do parkowania - należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**§ 3. 1.** Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) stanowisko archeologiczne;
- 7) stanowisko archeologiczne archiwalne;
- 8) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych;
- 10) strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 11) strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznego układu ruralistycznego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 4.** W planie nie określa się:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takich terenów;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne planu**

**§ 5.** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem, dopuszcza się:
  - a) lokalizację urządzeń budowlanych,
  - b) lokalizację dróg wewnętrznych, dróg pożarowych, parkingów, zieleni urządzonej,
  - c) sytuowanie stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek,
  - d) remonty, przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu z zachowaniem dotychczasowych: funkcji, wysokości budynku, kształtu i nachylenia połaci dachowych oraz pokrycia;
- 2) dla infrastruktury technicznej i komunikacji nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:

- a) intensywności zabudowy,
  - b) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) maksymalnej powierzchni zabudowy,
  - d) wysokości zabudowy;
- 3) dla budynków, które wykraczają poza nieprzekraczalną linię zabudowy dopuszcza się:
- a) przebudowę,
  - b) rozbudowę pod warunkiem zachowania linii zabudowy,
  - c) remont,
  - d) rozbiórkę.

**§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
  - a) oznaczone symbolem MN, MNU – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) oznaczone symbolem RM - zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych;
- 5) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i starorzeczy.

**§ 7. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wodnych;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
- 4) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji gminnej;
- 5) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;
- 7) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej z wykorzystaniem naturalnej retencji lub poprzez budowę zbiorników wodnych;
- 8) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe, dopuszcza się linie napowietrzne lub napowietrzno-kablowe;
- 9) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń grzewczych spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 12) zaopatrzenie w gaz:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej,
  - b) dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowej,
  - c) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz płynny;
- 13) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi na terenie gminy regulacjami w tym zakresie;
- 14) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie naruszający wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu.

**§ 8. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się **tereny dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg zbiorczych publicznych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - zieleni towarzysząca, drogi rowerowe,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 14 m;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych publicznych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - zieleni towarzysząca, drogi rowerowe,
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m, (w obszarze ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);
- 3) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się **tereny ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPJ**:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdnych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - zieleni towarzysząca,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5 m, (w obszarze ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);
- 4) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające:
    - zieleni towarzysząca,
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 m, (w obszarze ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających).

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na 1 budynek mieszkalny - minimum 2 miejsca, dopuszcza się aby jedno z tych miejsc było w garażu;
- 3) dla zabudowy, w której prowadzona działalność handlowa lub usługowa nie przekracza 100 m<sup>2</sup> – minimum 1 miejsca postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług;
- 4) na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe, wliczając w to garaże;
- 5) dla zabudowy usługowej, w której prowadzona działalność handlowa lub usługowa przekracza 100 m<sup>2</sup>, na powierzchnię parkingów należy przeznaczyć co najmniej dwukrotność powierzchni przeznaczonej na tę działalność, z wyjątkiem usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej;
- 6) dla terenów działalności produkcyjnej, bazy, składy i magazyny – 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> prowadzonej działalności;
- 7) 2 miejsca na jeden budynek w zabudowie gospodarczej;
- 8) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe zlokalizowane jak najbliżej wejścia do budynku.

**§ 9.1.** W zakresie ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się na rysunku planu **strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej** w obrębie Wilczyn, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych i kompozycję zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, zabudowę i zieleni);
- 2) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 3) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem historycznej linii zabudowy;
- 4) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;
- 5) należy podtrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 6) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły oraz nawiązać formami do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.

2. Wyznacza się na rysunku planu **strefę „B” ochrony konserwatorskiej** tożsamą ze strefą historycznych układów ruralistycznych dla terenów w obrębach: Gołędzinów, Lubnów, Siemianice, Wilczyn; dla terenów tych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, (tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni);
- 2) funkcje oraz rozwiązanie przestrzenno-architektoniczne powinny uwzględnić wartości zabytkowe terenu i otoczenia;
- 3) obowiązuje wymóg stosowania zabudowy jedno lub dwukondygnacyjnej w nawiązaniu do lokalnej zabudowy, o wysokości nie większej niż 9 m licząc od najniższego poziomu terenu przyległego do ściany budynku do szczytu kalenicy, z dachami dwuspadowymi o symetrycznych połaciach, o kącie od 38-45°, z pokryciem z dachówki w kolorze ceglonym matowym, elewacje ceglane lub tynkowe, dla istniejących zabytkowych obiektów pozostawia się rozwiązania historyczne;
- 4) nową zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem: lokalizacji zabudowy historycznej i w nawiązaniu do historycznej linii zabudowy;

- 5) nową zabudową należy nawiązać do gabarytów istniejących obiektów historycznych, zastosowanych form architektonicznych, użytych materiałów elewacyjnych, kolorystyki z zastrzeżeniem dot. istniejących zabytkowych obiektów, dla których pozostawia się rozwiązania historyczne;
- 6) obowiązuje lokalizacja budynków z zachowaniem historycznej kompozycji urbanistycznej;
- 7) należy stosować podziały otworów okiennych i drzwiowych nawiązujące do rozwiązań historycznych;
- 8) zachować historyczną nawierzchnie kamienną, z ewentualnym jej uzupełnieniem;
- 9) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

3. Wyznacza się na rysunku planu **strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego** dla obrębów: Osolin, Siemianice, Wielka Lipa-Osola, Wilczyn; dla terenów tych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, (tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i kompozycję zieleni);
- 2) nowoprojektowaną zabudowę i inne elementy zagospodarowania należy lokalizować w rozwinięciu istniejącej siatki dróg, w przypadku wprowadzania nowej zabudowy w obrębie historycznym, należy ją planować w separacji od pierwotnej zabudowy z zachowaniem czytelnego historycznego układu przestrzennego;
- 3) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
- 4) wysokość zabudowy w nawiązaniu do lokalnej zabudowy, z dachami o symetrycznych połaciach, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
- 5) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4. Wyznacza się na rysunku planu **strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych**, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków dla obrębów: Gołędzinów, Lubnów, Osolin, Paniowice, Pęgów, Siemianice, Wielka Lipa-Osola, Wilczyn.

5. Wyznacza się stanowiska archeologiczne, dla którego ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w obrębie stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenie inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych;
- 2) wykaz stanowisk archeologicznych:
  - a) załącznik nr 1 obręb Gołędzinów nr 15/57/76-29 AZP, osada późnośredniowieczna,
  - b) załącznik nr 5 obręb Osolin nr 10/5/75-27 AZP, ślad osadnictwa z epoki kamienia,
  - c) załącznik nr 7 obręb Pęgów nr 3/51/77-28 AZP, osada osadnictwa pradziejowego, 10/2/76-27 AZP – ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej, osada wczesnośredniowieczna; 11/3/76-27 AZP – osada późnośredniowieczna,
  - d) załącznik nr 9 obręb Wielka Lipa-Osolin nr 33/28/75-27 AZP, ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej; 5/71/75-27 AZP – cmentarzysko ciałopalne ludności kultury łużyckiej datowane od IV okresu epoki brązu po okres halsztacki,
  - e) załącznik nr 10 obręb Wilczyn nr 21.5 – osada ludności kultury łużyckiej; 21.6.

6. Obiekty w rejestrze zabytków: załącznik nr 10 obręb Wilczyn – Mauzoleum rodu von Lauterbach, oraz dawny cmentarz ewangelicki, nr rejestru A/3921/553/W.

7. Dla obiektów budowlanych figurujących w rejestrze zabytków obowiązują ustalenia:

- 1) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, geometrię dachu, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny;
- 2) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane przy tych obiektach i w obrębie zabytkowych zespołów budowlanych, należy prowadzić zgodnie z przepisami szczegółowymi wynikającymi z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8. 1. Obiekty w ewidencji zabytków:

- 1) załącznik nr 10, Zespół Folwarczny w Wilczynie przy ul. Obornickiej, w skład którego wchodzi stajnia i obora, obora I, obora II, stodoła oraz brama z murem;
- 2) załącznik nr 10 – ogrodzenie dawnego cmentarza ewangelickiego;
- 3) historyczny układ ruralistyczny wsi: Gołędzinów, Jary, Lubnów, Osolin, Przeclawice, Pęgów, Siemianice, Wilczyn.

#### 2. Wymagania dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

- 1) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, geometrię dachu, użyte historyczne materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny;
- 2) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym;
- 3) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 4) należy zachować historyczną stolarkę okienną i drzwiową.

**§ 10.** Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MN nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej;
- 2) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem U i MNU nie może być mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem P nie może być mniejsza niż: 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;
- 5) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni;
- 6) powyższe ustalenia nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczenia linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego oraz poprawy istniejącego zagospodarowania terenu;
- 7) dopuszcza się, w obrębie poszczególnych terenów wydzielenie działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

**§ 11.** Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenie opracowania planu występują następujące tereny podlegające ochronie:
  - a) ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 70 m, po 35 m od osi gazociągu, dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 350, ciśnieniu 6,3 Mpa, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
    - sposób zagospodarowania oraz lokalizacja obiektów w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 2) dla obszarów planu graniczących z terenami kolejowymi, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczy terenu MN/1 na załączniku nr 9 Wielka Lipa-Osola;
  - 3) wyznacza się dla istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należących do sieci dystrybucyjnych następujące szerokości pasów technologicznych (pasy ochrony funkcyjnej):
    - a) 14 m (7 m od osi linii po każdej ze stron) dla linii napowietrznych średniego napięcia,
    - b) 0,5 m (0,25 m od osi linii po każdej ze stron) dla linii kablowych średniego napięcia,
    - c) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe planu**

**§ 12.** Wyznacza się w obrębie Gołędzinów **teren rolny** na załączniku nr 1 oznaczony symbolem **R/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze w tym hodowla pszczoł;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynek gospodarczy związany z prowadzeniem hodowli pszczół,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) drogi transportu rolnego,
  - d) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m,
  - b) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie dachu,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,4.

**§ 13.** Wyznacza się w obrębie Goleździnów **teren zabudowy mieszkaniowej i usług** na załączniku nr 2 oznaczony symbolem **MNU/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) zabudowa mieszkaniowa z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) stanowiska do parkowania,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
  - b) dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejących gabarytów,
  - c) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
  - d) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45°,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,5.

**§ 14.** Wyznacza się w obrębie Jary **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 3 oznaczony symbolem **MN/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
  - b) stanowiska do parkowania,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,



- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
  - c) obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1200 m<sup>2</sup>.

**§ 15.** Wyznacza się w obrębie Lubnów teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług na załączniku nr 4 oznaczony symbolem MNU/1:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego lub w formie wolnostojącej,
  - c) zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska do parkowania,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
  - c) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.

**§ 16. 1.** Wyznacza się w obrębie Osolin teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na załączniku nr 5 oznaczony symbolem od MN/1 do MN/3:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
  - b) stanowiska do parkowania,
  - c) zieleni urządzona,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,

- c) obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

2. Wyznacza się w obrębie Osolin **tereny rolne** na załączniku nr 5 oznaczone symbolami **R/1 i R/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) drogi transportu rolnego,
  - c) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
  - d) ciągi pieszo-rowerowe, szlaki turystyczne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 17. Wyznacza się w obrębie Paniowice **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 6 oznaczony symbolem **MN/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
  - b) stanowiska do parkowania,
  - c) zieleni urządzona,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
  - c) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe, połacie dachowe o spadkach 15-45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.

§ 18. 1. Wyznacza się w obrębie Pęgów **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 7 oznaczone symbolem od **MN/1** do **MN/3**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
  - b) stanowiska do parkowania,
  - c) zieleni urządzona,
  - d) drogi wewnętrzne,

- e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
  - c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>;

2. Wyznacza się w obrębie Pęgów **tereny zieleni izolacyjnej** na załączniku nr 7 oznaczone symbolami **ZI/1** i **ZI/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wielopoziomowej zieleni izolacyjnej;
- 2) w zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) ustala się wymóg zadrzewienia i zakrzewienia terenu określonego na rysunku planu; w strefie kontrolowanej gazociągu w pasie 6m ( po 3 m od osi gazociągu) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów,
  - b) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
  - c) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.

3. Wyznacza się w obrębie Pęgów **teren infrastruktury elektroenergetycznej** na załączniku nr 7 oznaczony symbolem **IE/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne, stacje transformatorowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Wyznacza się w obrębie Siemianice **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 8 oznaczone symbolem od **MN/1** do **MN/4**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
  - b) stanowiska do parkowania,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
  - b) dla pozostałych terenów wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - c) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
  - d) dla pozostałych terenów obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
  - e) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45°,

- f) dla pozostałych terenów obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - i) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m<sup>2</sup>.

2. Wyznacza się w obrębie Siemianice **tereny sadów i ogrodów przydomowych** na załączniku nr 8 oznaczone symbolami **RO/1** i **RO/2**:

- 1) zakaz lokalizacji budynków trwale związanych z gruntem;
- 2) dopuszcza się prowadzenie napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej;
- 3) w strefie kontrolowanej gazociągu w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów.

§ 20. 1. Wyznacza się w obrębie Wielka Lipa-Osola **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 9 oznaczone symbolami **MN/1** i **MN/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
  - b) stanowiska do parkowania,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym,
  - c) obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.

2. Wyznacza się w obrębie Wielka Lipa-Osola **teren rolny** na załączniku nr 9 oznaczony symbolem **R/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) drogi transportu rolnego,
  - c) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
  - d) ciągi pieszo-rowerowe, szlaki turystyczne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

3. Wyznacza się w obrębie Wielka Lipa-Osola **teren urządzeń zaopatrzenia w wodę** wraz ze strefą ochronną na załączniku nr 9 oznaczony symbolem **W/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę;
- 2) na terenie obowiązują właściwe przepisy odrębne, w tym przepisy określające wymogi, dla stref ochronnych ujęć wody.

4. Wyznacza się w obrębie Wielka Lipa-Osola **teren lasu** na załączniku nr 9 oznaczony symbolem **ZL/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia turystyczne,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) ciągi piesze, drogi rowerowe, szlaki turystyczne.

§ 21. 1. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 10 oznaczone symbolem od **MN/1** do **MN/7**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
  - b) stanowiska do parkowania,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
  - b) dla pozostałych terenów wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - c) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
  - d) dla pozostałych terenów obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
  - e) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45°,
  - f) dla pozostałych terenów obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
  - i) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.

2. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **tereny zabudowy usługowej** na załączniku nr 10 oznaczone symbolem od **U/1** do **U/3**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi: handlowe, biurowe, pensjonatowe, hotelarskie, gastronomiczne, finansowe, publiczne, zdrowia, opieki społecznej, sakralne;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska do parkowania,
  - b) zieleń urządzona,

- c) drogi wewnętrzne,
  - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
  - b) dla pozostałych terenów wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - c) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglстым matowym,
  - d) dla pozostałych terenów obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglстым matowym, brązowym lub grafitowym,
  - e) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy dwuspadowe lub czterospadowe z przedłużoną kalenicą w układzie symetrycznym, połączenie dachowe o spadkach 38-45°,
  - f) dla pozostałych terenów obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połączenie dachowe o spadkach 30-45°,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
  - i) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8.

3. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren działalności produkcyjnej, bazy, składy i magazyny** na załączniku nr 10 oznaczony symbolem **P/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: magazyny, składy, bazy, przemysł, biura, usługi handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska do parkowania,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
  - b) dla nowej zabudowy obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglстым matowym,
  - c) dla nowej zabudowy obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połączenie dachowe o spadkach 38-45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,2,
  - g) nową zabudowę wprowadzać tylko jako uzupełnienie historycznej zabudowy. Obowiązuje zakaz zabudowy majdanu folwarcznego.

4. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren działalności produkcyjnej, bazy, składy i magazyny** na załączniku nr 10 oznaczony symbolem **P/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: magazyny, składy, bazy, przemysł, biura, usługi handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska do parkowania,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m,
- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
- c) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połączenie dachowe o spadkach 38-45°,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,5.

5. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren lasu** na załączniku nr 10 oznaczony symbolami **ZL/1** i **ZL/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia turystyczne,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) ciągi piesze, drogi rowerowe, szlaki turystyczne.

6. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren zieleni parkowej** na załączniku nr 10 oznaczony symbolem **ZP/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) ciągi piesze, drogi rowerowe;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i elementów parkowo-wypoczynkowych i sportowo rekreacyjnych;
- 4) dopuszcza się budowę altan i wiat;
- 5) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów kubaturowych;
- 6) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

7. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **tereny wód powierzchniowych** na załączniku nr 10 oznaczone symbolami **WS/1** i **WS/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące, ciekły, rowy melioracyjne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się budowle i urządzenia wodne w tym mosty, przepusty,
  - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

8. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren infrastruktury elektroenergetycznej** na załączniku nr 10 oznaczony symbolem **IE/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne, stacje transformatorowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren zabudowy zagrodowej** na załączniku nr 11 oznaczony symbolem **RM/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki hodowlane i ogrodnicze,
  - b) stanowiska do parkowania,

- c) zieleni urządzona,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglonym matowym, brązowym lub grafitowym,
  - c) obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
  - d) dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe wyłącznie na parterowych budynkach gospodarczych,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.

2. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren rolny** na załączniku nr 11 oznaczony symbolem **R/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) drogi transportu rolnego,
  - c) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
  - d) ciągi pieszo-rowerowe, szlaki turystyczne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 23. 1. Ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, od których obowiązuje lokalizowanie nowej zabudowy w odległości jak na rysunku planu.

2. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 24. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 26. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

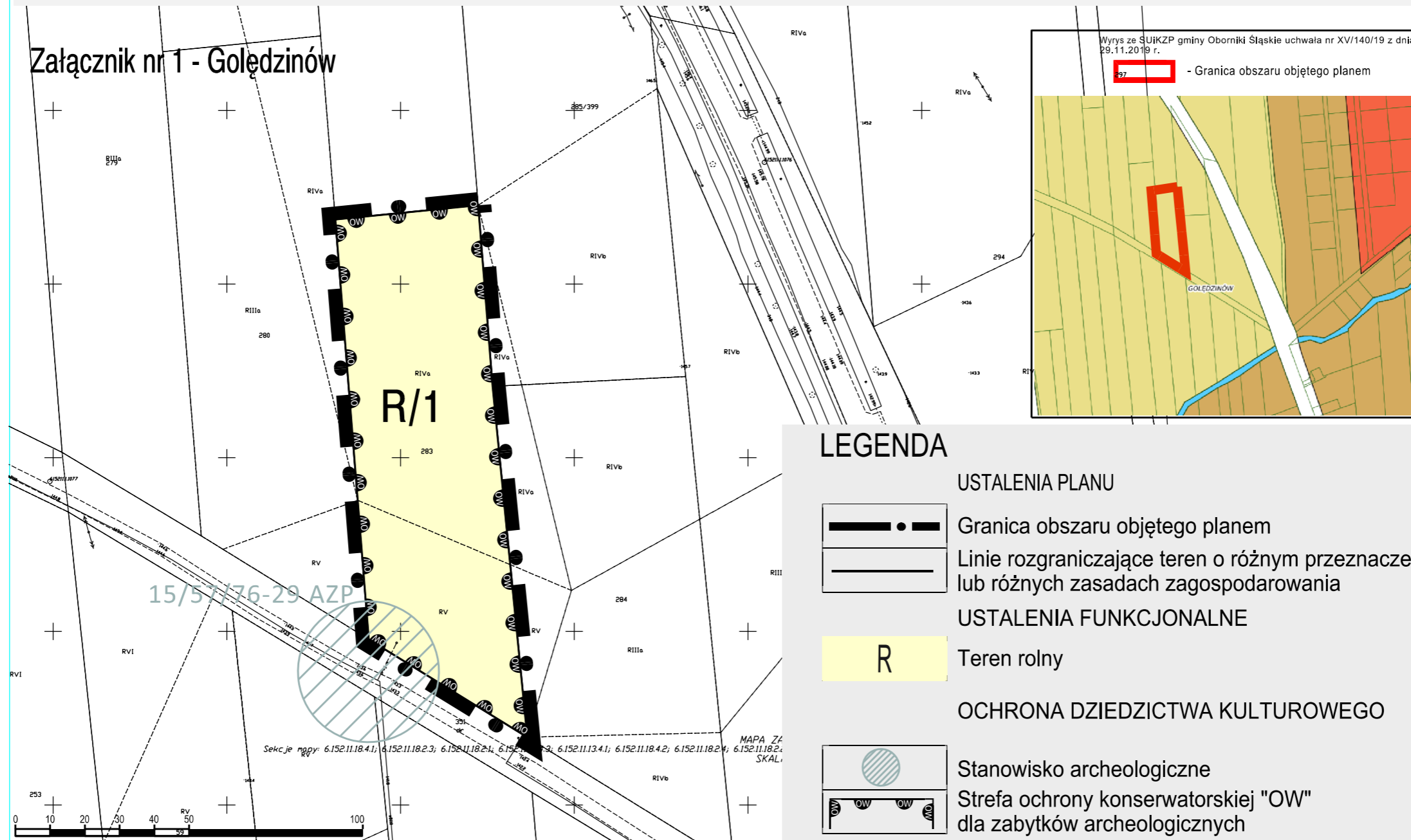


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE

skala 1:1000



Załącznik nr 1 - Gołędzinów



## LEGENDA

### USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

### USTALENIA FUNKCJONALNE

- R  
Teren rolny

### OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- Stanowisko archeologiczne
- Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych

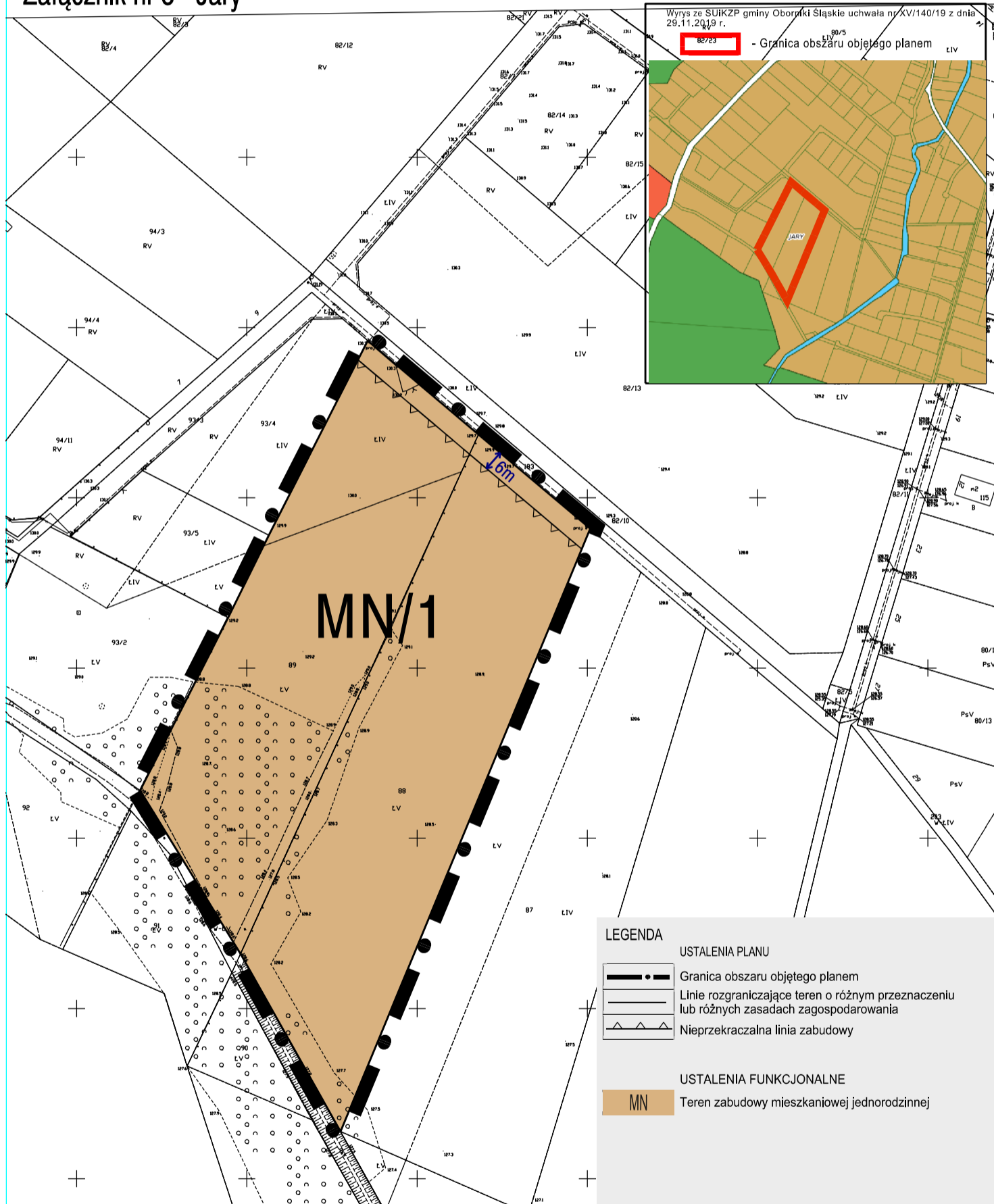


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE

skala 1:1000



## Załącznik nr 3 - Jary

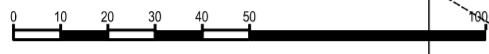




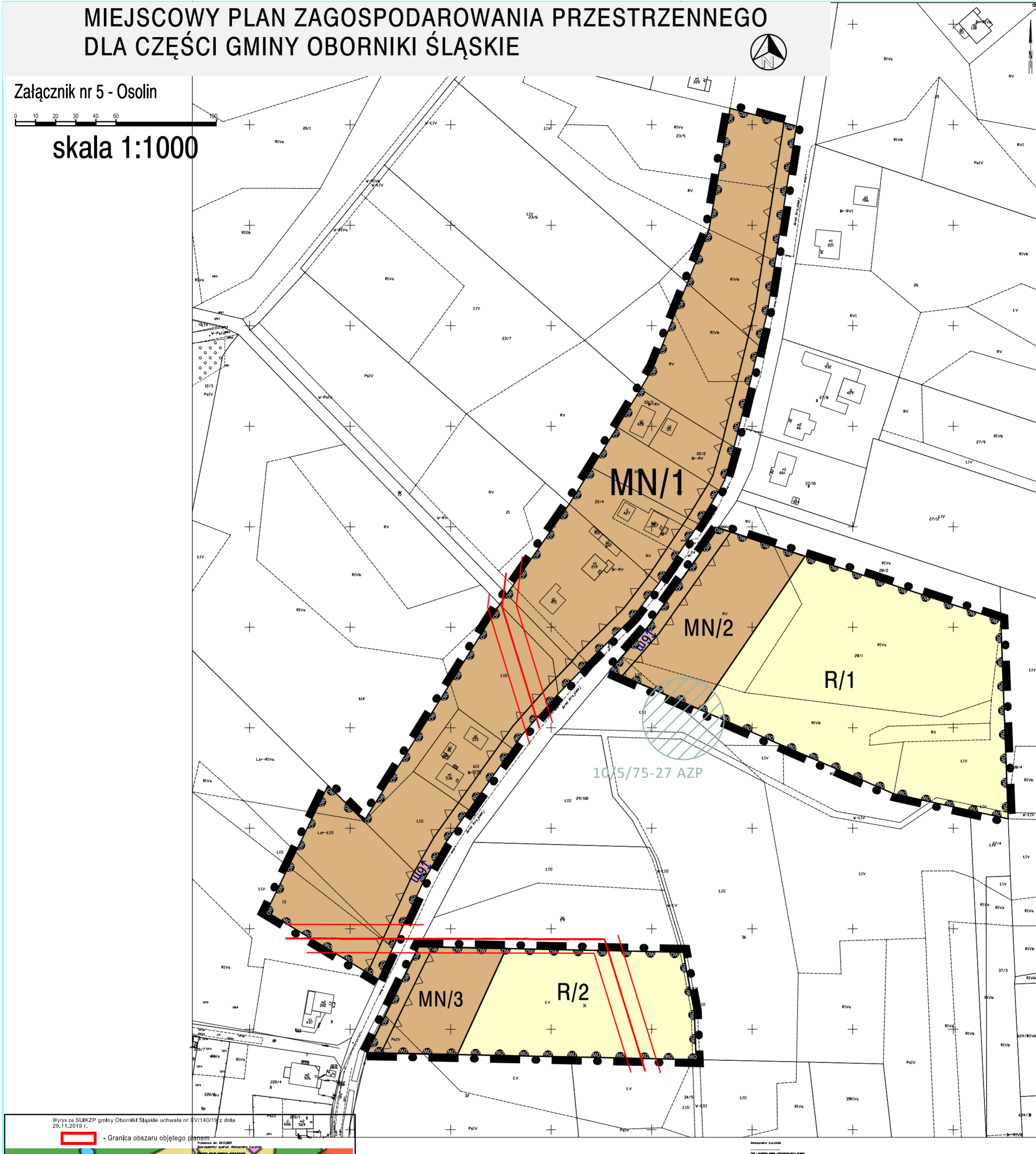
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE



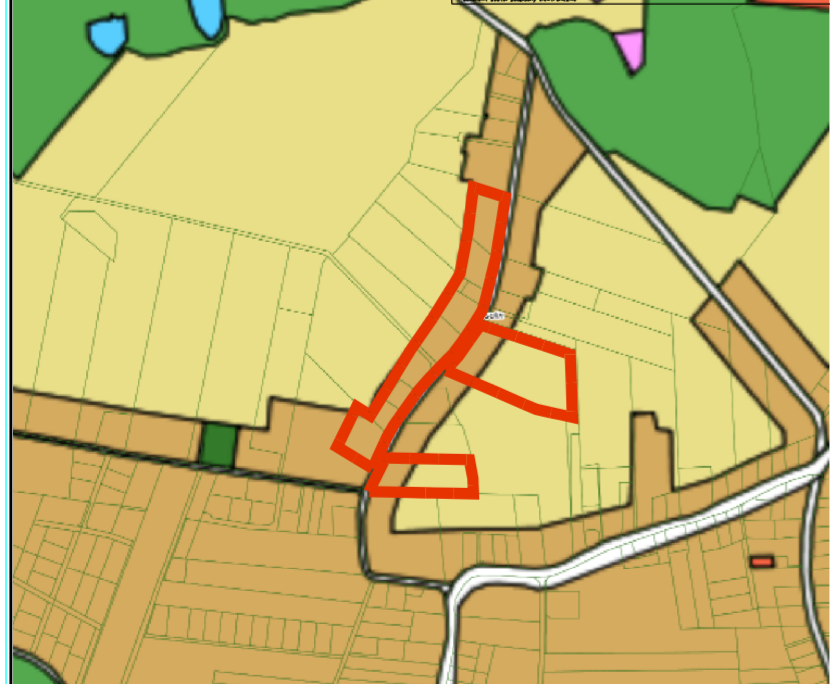
Załącznik nr 5 - Osolin



skala 1:1000



Wynik za SBURZP gminy Oborniki Śląskie uchwała nr XVI/140/19 z dnia 29.11.2019 r.  
 - Granica obszaru objętego planem



## LEGENDA

### USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

### USTALENIA FUNKCJONALNE

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- R Teren rolny

### OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
- Stanowisko archeologiczne

### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

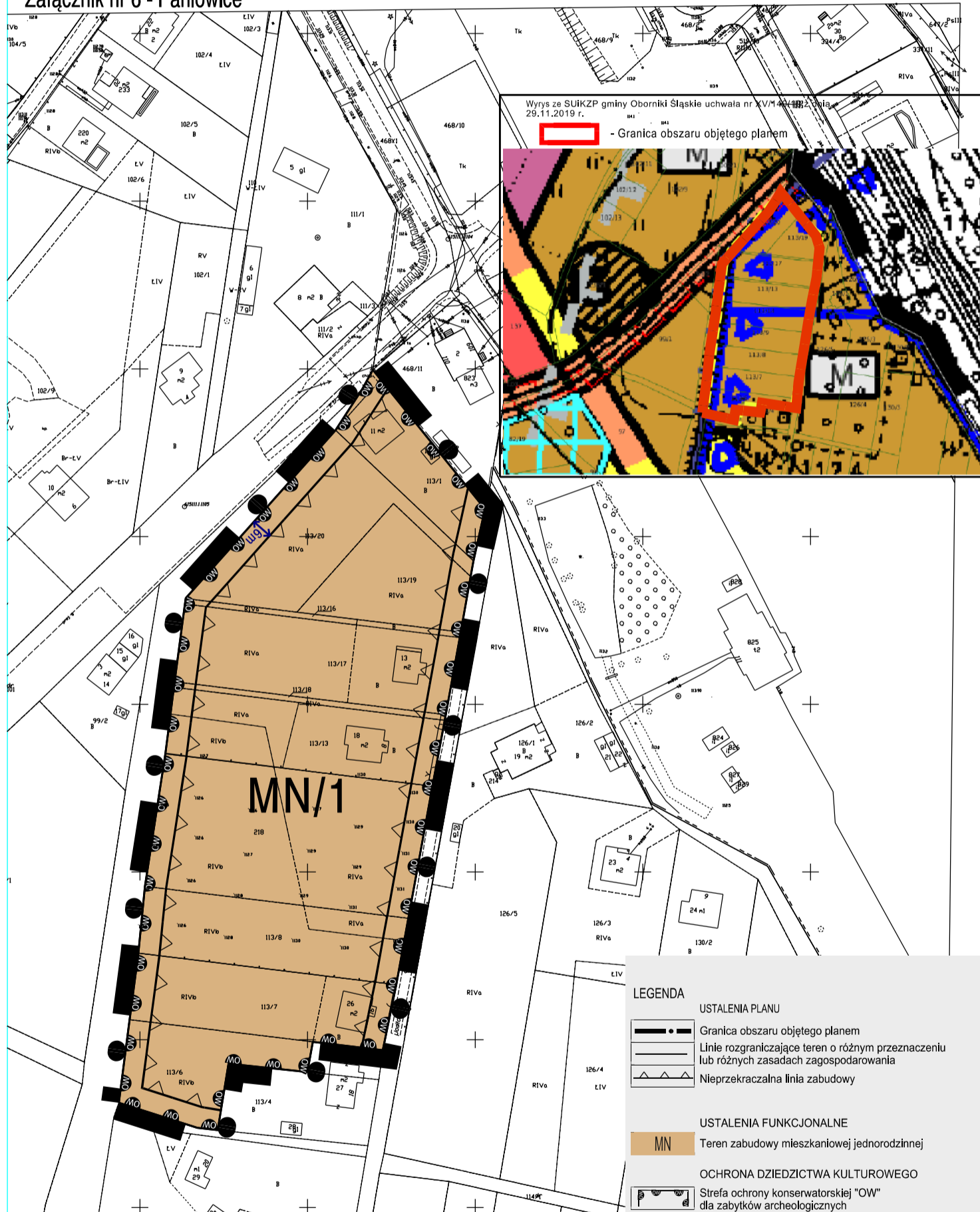
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE

skala 1:1000



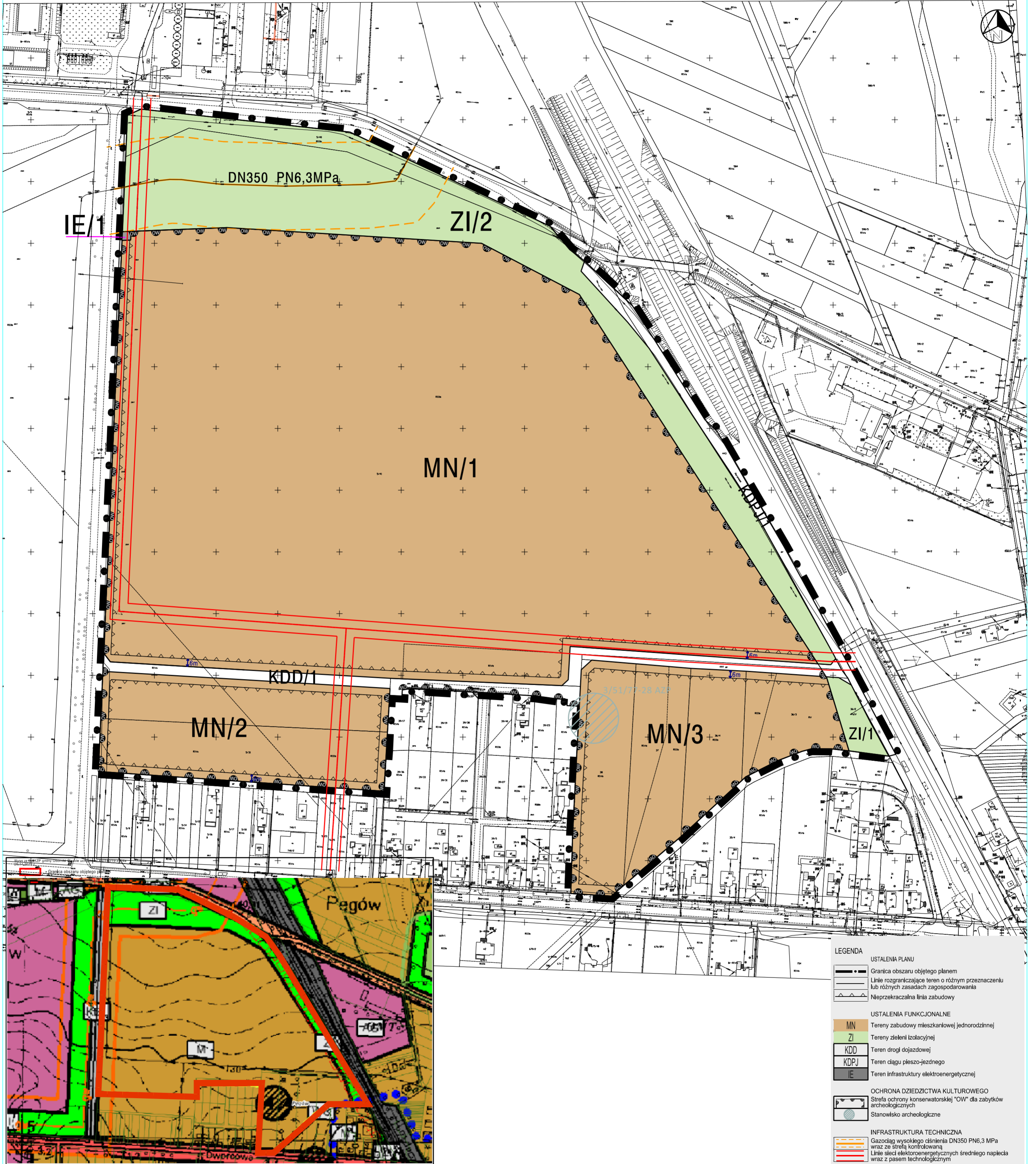
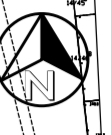
Załącznik nr 6 - Paniowice



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
 DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE**

Załącznik nr 7 - Pegów

skala 1:1000

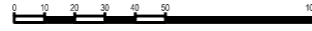


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE

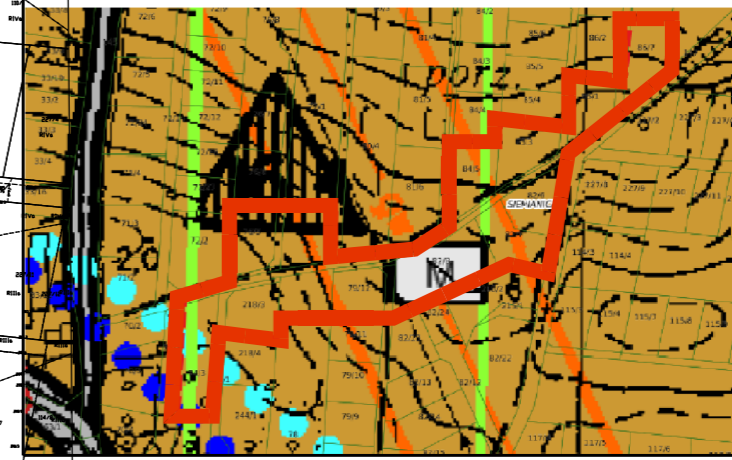


Załącznik nr 8 - Siemianice

skala 1:1000



Wyrzys ze SUIKZP gminy Oborniki Śląskie uchwała nr XV/140/19 z dnia 29.11.2019 r.  
- Granica obszaru objętego planem



LEGENDA	
<b>USTALENIA PLANU</b>	
	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
<b>USTALENIA FUNKCJONALNE</b>	
	MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	RO Tereny sadów i ogrodów przydomowych
	KDD Teren drogi dojazdowej
<b>OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO</b>	
	Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
	Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznego układu ruralistycznego
	Stanowisko archeologiczne archiwalne
<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	
	Gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 PN6,3 MPa wraz ze strefą kontrolowaną
	Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym

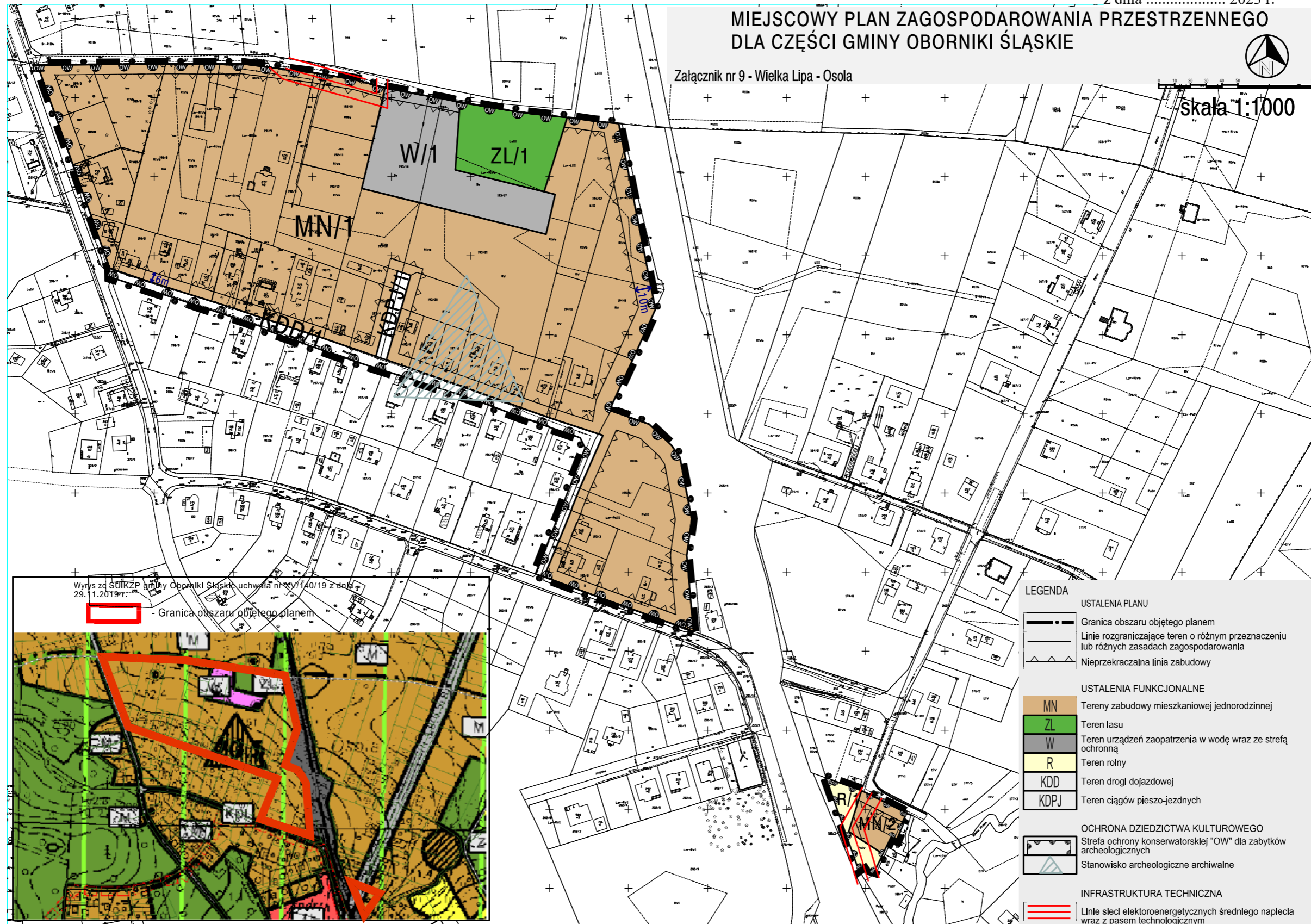


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE

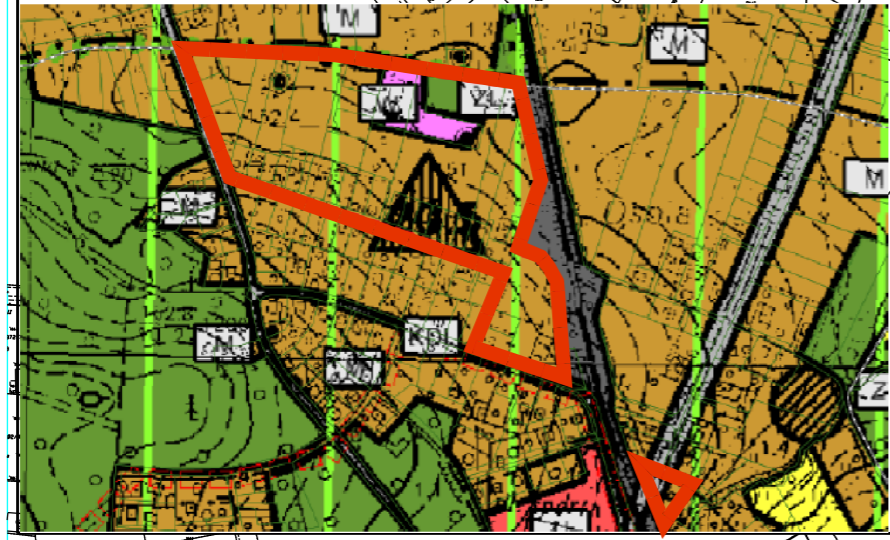
Załącznik nr 9 - Wielka Lipa - Osola



skala 1:1000



Wzrósł ze SKIKZP Gminy Oborniki Śląskie uchwałą nr 1140/19 z dnia 29.11.2019 r.  
- Granica obszaru objętego planem



LEGENDA	
<b>USTALENIA PLANU</b>	
	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
<b>USTALENIA FUNKCJONALNE</b>	
	MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	ZL Teren lasu
	W Teren urządzeń zaopatrzenia w wodę wraz ze strefą ochronną
	R Teren rolny
	KDD Teren drogi dojazdowej
	KDPJ Teren ciągów pieszo-jezdných
<b>OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO</b>	
	Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
	Stanowisko archeologiczne archiwalne
<b>INFRASTRUKTURA TECHNICZNA</b>	
	Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym

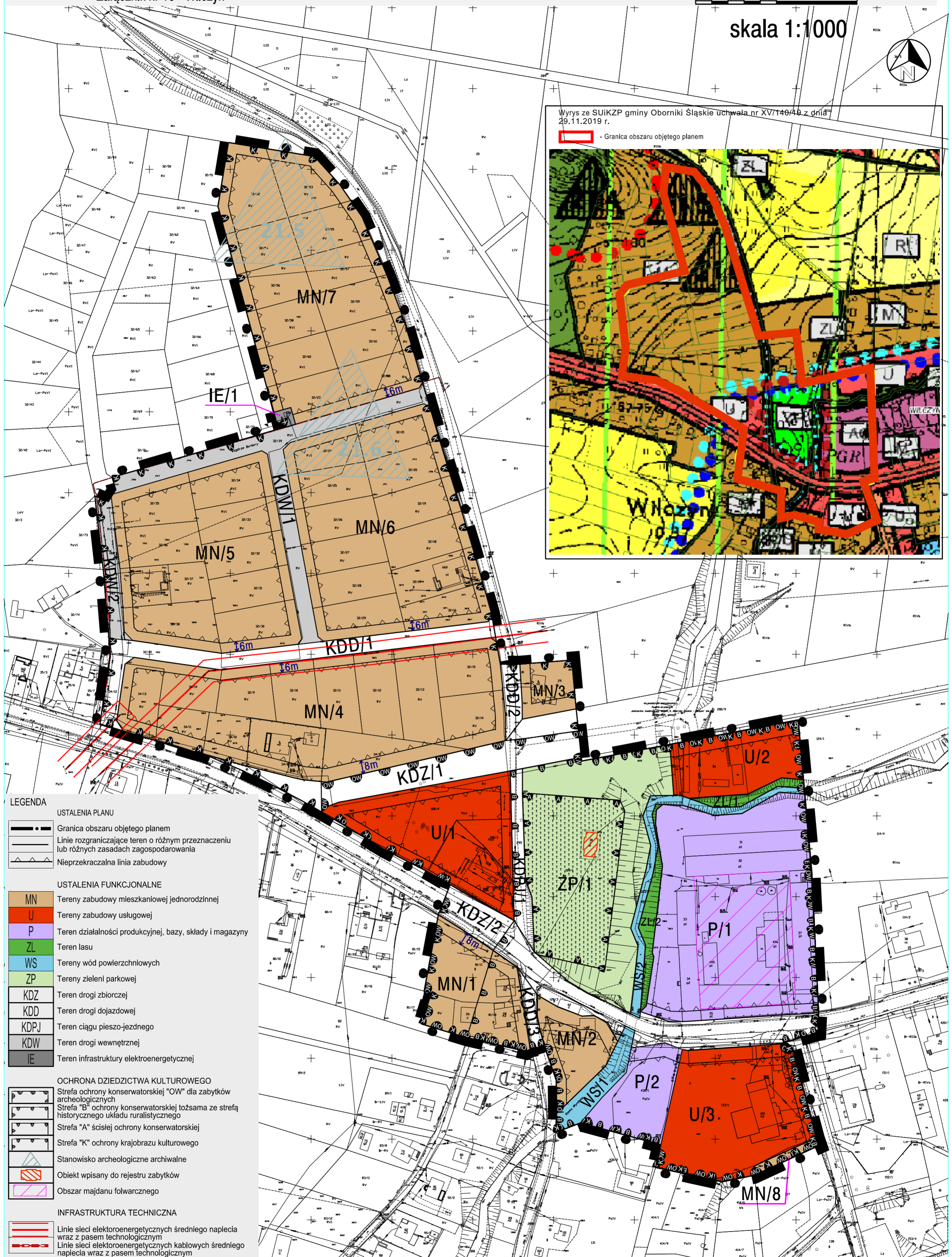
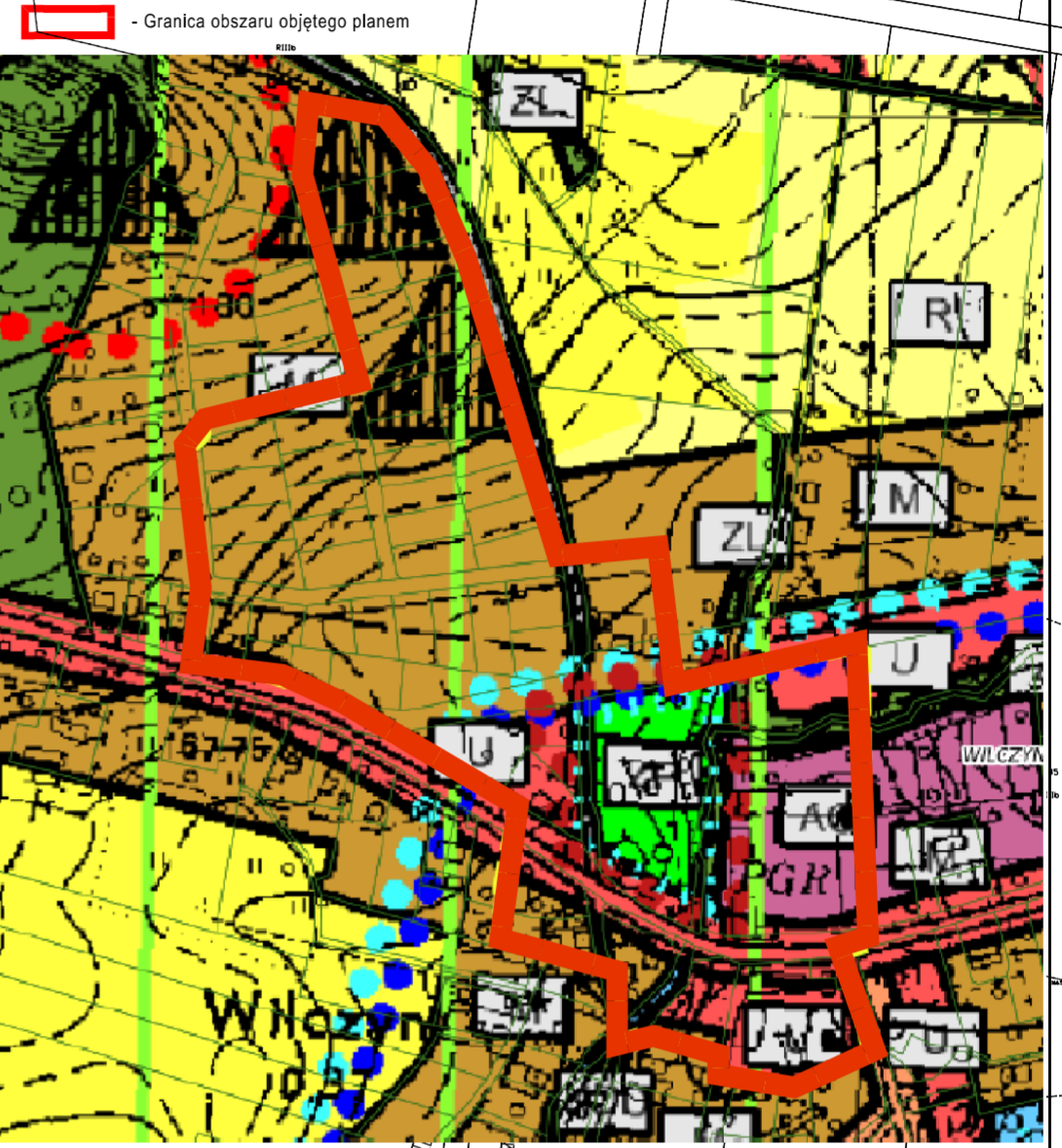
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE

Załącznik nr 10 - Wilczyn

skala 1:1000



Wyrys ze SUIKZP gminy Oborniki Śląskie uchwała nr XV/146/16 z dnia 29.11.2019 r.



**LEGENDA**

**USTALENIA PLANU**

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

**USTALENIA FUNKCJONALNE**

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U Tereny zabudowy usługowej
- P Teren działalności produkcyjnej, bazy, składy i magazyny
- ZL Teren lasu
- WS Tereny wód powierzchniowych
- ZP Tereny zieleni parkowej
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KDPJ Teren ciągu pieszo-jezdnego
- KDW Teren drogi wewnętrznej
- IE Teren infrastruktury elektroenergetycznej

**OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

- Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznego układu ruralistycznego
- Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- Stanowisko archeologiczne archiwalne
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obszar majątku folwarcznego

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**

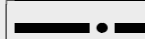
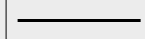
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym
- Linie sieci elektroenergetycznych kablowych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE



Załącznik nr 11 - Wilczyn

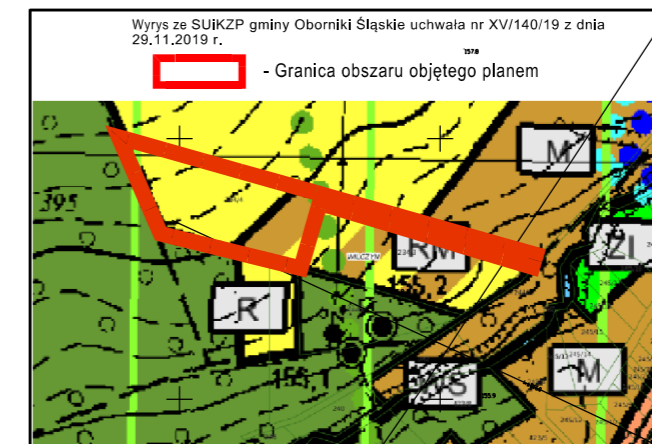
## LEGENDA

### USTALENIA PLANU

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

### USTALENIA FUNKCJONALNE

-  RM Teren zabudowy zagrodowej
-  R Teren rolny



Załącznik Nr 12 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Obornikach Śląskich rozstrzyga, co następuje: W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Oborniki Śląskie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy takie jak rozbudowa sieci wodociągowej, budowa dróg gminnych będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia.....2023 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Ze względu na brak uwag nieuwzględnionych do projektu planu, Rada Miejska w Obornikach Śląskich nie podejmuje się rozstrzygnięć związanych z nieuwzględnionymi uwagami do projektu planu, o których mówi art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Załącznik Nr 14 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia ..... 2023 r.  
Zalacznik14.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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## UZASADNIENIE

### 1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Oborniki Śląskie - zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawarte w §5 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz poprzez ustalenia szczegółowe planu zawarte w rozdziale 3, określające m.in. funkcje terenów, wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu, intensywność zabudowy, pow. zabudowy itp.
2. **Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu miejscowego planu zawarte w §6 zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz poprzez ustalenia szczegółowe planu zawarte w rozdziale 3, określające m.in. wysokość zabudowy, formę dachu, kąt nachylenia dachu itp.
3. **Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu miejscowego planu zawarte w §6 zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
4. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego zawarte w §9 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu.
5. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego zawarte w §6 pkt 3 i §8 ust 2 pkt 8 dotyczy miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. W zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. **Walory ekonomiczne przestrzeni:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego umożliwiające racjonalne i maksymalne wykorzystanie przestrzeni. Określenia maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Określenie linii zabudowy. Po realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań w skutek wywłaszczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.
7. **Prawo własności:** Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają granice korzystania z rzeczy, stanowią podstawę do ograniczenia swobody w wykonywaniu prawa własności (art. 140 Kodeksu cywilnego), co nie narusza konstytucyjnej zasady ochrony prawa własności. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza prawa własności.
8. **Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:** W celu zaspokojenia potrzeby w zakresie obronności w planie wyznacza się przebieg dróg publicznych. Inne elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.

9. **Potrzeby interesu publicznego:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu.
10. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego zawarte w §7, ustalenia szczegółowe planu zawarte w rozdziale 3 oraz dopuszczenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych wyznaczonych w planie.
11. **Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:** Warunek zapewniony poprzez spełnienie wymogu art. 17 i 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ponadto spełniony został zapis art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.
12. **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:** Warunek spełniony poprzez ogłoszenie w prasie i biuletynie informacji publicznej o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i możliwości składania wniosków.
13. **Potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §7.
14. **Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:** Do projektu planu zostały złożone wnioski które rozstrzygnął Burmistrz Gminy Oborniki Śląskie. Wnioski zgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego zostały uwzględnione w projekcie planu. W kolejnym etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu została zapewniona możliwość szczegółowego zapoznania się z ustaleniami planu do którego można było złożyć uwagi. Przy rozstrzygnięciu wniosków i uwag Burmistrz Gminy bierze pod uwagę interes publiczny i prywatny, a także analizy ekonomiczne i społeczne.
15. **W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:**
- 1) **kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:** Nowe tereny przeznaczone pod zabudowę posiadają dostęp do istniejącego układu komunikacyjnego. Tereny te wyznaczane były z uwzględnieniem i wykorzystaniem istniejącego układu komunikacyjnego.
  - 2) **lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu:** Wprowadzona nowa zabudowa umożliwia dostęp do wykorzystania publicznego transportu zbiorowego.
  - 3) **zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:** Zapisy planu dopuszczają możliwość wprowadzenia ciągów pieszych, a także ścieżek rowerowych.
  - 4) **dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:**
    - a) **na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej**



**zabudowy:** Nowa zabudowa wprowadzana jest w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej oraz uzupełnia istniejącą zabudowę.

- b) **na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:** Część terenów nowej zabudowy wprowadzana jest również na terenach innych niż wymienione w lit. a. Wynika to z braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przeznaczenie tych terenów pod zabudowę wynika również z wymogu zgodności mpzp ze studium.

### **3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

1. **Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2:** Obszary objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego są zgodne z wynikami analizy, uchwała nr LXI/485/10 Rady Miejskiej Obornik Śląskich z dnia 29 czerwca 2010 roku.

### **4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

1. **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:** Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będzie miała korzystny wpływ na budżet gminy. Z sporządzonej prognozy finansowej uchwalenia mpzp wynika iż gmina poniesie koszty jak również przychody z tytułu realizacji planu.