

**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 Obornik Śląskich**

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 XXXIII/275/21 z dnia 29 kwietnia 2021 r. zmienionej uchwałą nr XXXIV/283/21 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 Obornik Śląskich zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust.1 wyznaczone są na rysunkach planu.

3. Integralną częścią ustaleń planu stanowiącą treść niniejszej uchwały są następujące załączniki: nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 – 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 7.

5. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 8.

6. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowi załącznik nr 9.

**§ 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. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;

- 6) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 8) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego, mierzoną od najniższego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu za wyjątkiem kominów i przewodów wentylacyjnych;
- 9) sieciach dystrybucyjnych - należy przez to rozumieć sieci do obsługi obszaru objętego planem;
- 10) 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) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznych układów urbanistycznych;
- 8) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych.

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 nieprzekraczalne linie 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) 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;
- 4) 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 ciągów pieszo-jezdnych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPJ**:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdnych;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zielen towarzysząca,

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

c) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, (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) na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1,5 miejsca postojowego, wliczając w to garaże;

4) dla zabudowy usługowej 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;

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 pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe zlokalizowane jak najbliżej wejścia do budynku.

3. Dopuszcza się na terenie nieruchomości objętych planem wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

§ 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** na załączniku nr 1, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i kompozycję zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, zabudowę i zielen);

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) obowiązuje wymóg stosowania zabudowy jedno lub dwukondygnacyjnej w nawiązaniu do lokalnej zabudowy, z dachami dwuspadowymi o symetrycznych połaciach, o kącie od 38-45°, z pokryciem z dachówki w kolorze ceglonym matowym, elewacje ceglana lub tynkowe dla istniejących zabytkowych obiektów pozostawia się rozwiązań historyczne;

5) 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;

6) należy podtrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;

7) 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;

8) budynki formą architektoniczną powinny nawiązywać do historycznej architektury pensjonatowej miasta.

2. Wyznacza się na rysunku planu **strefę „B” ochrony konserwatorskiej** tożsamą ze strefą historycznych układów urbanistycznych na załącznikach nr 3, 4, 5 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 oraz kompozycję zieleni;

2) funkcje oraz rozwiązanie przestrzenno-architektoniczne uwzględniające wartości zabytkowe terenu i otoczenia;

3) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;

4) obowiązuje wymóg stosowania zabudowy jedno lub dwukondygnacyjnej w nawiązaniu do lokalnej zabudowy, z dachami dwuspadowymi o symetrycznych połaciach, o kącie od 38-45°, z pokryciem z dachówki w kolorze ceglonym matowym, elewacje ceglana lub tynkowe dla istniejących zabytkowych obiektów pozostawia się rozwiązania historyczne;

5) nową zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem: lokalizacji zabudowy historycznej i w nawiązaniu do historycznej linii zabudowy;

6) nową zabudowę 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;

7) budynki formą architektoniczną powinny nawiązywać do historycznej architektury pensjonatowej miasta;

8) obowiązuje lokalizacja budynków z zachowaniem historycznej kompozycji urbanistycznej;

9) należy stosować podziały otworów okiennych i drzwiowych nawiązujące do rozwiązań historycznych;

10) zachować historyczną nawierzchnie kamienną, z ewentualnym ich uzupełnieniem;

11) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

3. Dla wszystkich obszarów objętych opracowaniem określa się **strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych**, ze względu na położenie na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w tym w sąsiedztwie rozpoznawalnych stanowisk archeologicznych. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych.

4. Obiekty i obszary w ewidencji zabytków podlegające ochronie konserwatorskiej:

1) załącznik nr 1, zespół dawnego szpitala chorób płuc oraz park sanatoryjny przy ul. Trzebnickiej;

2) historyczny układ urbanistyczny miasta Oborniki Śląskie wraz z przedmieściami oraz obszar historycznego układu ruralistycznego dawnej wsi Ciecholowice.

5. Dla obiektów budowlanych figurujących w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia:

1) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, geometrię dachu, użyte historyczne materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny. Rozbiórka tych obiektów możliwa jest wyłącznie w wypadku ich szczególnie złego stanu technicznego;

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;

5) zakazuje się zewnętrznego docieplania budynków.

6. Strefa zabytkowych założeń zieleni Park Sanatoryjny: w strefie ochrony zabytkowych założeń zielonych (oznaczonych na załączniku nr 1) należy utrzymać i pielęgnować istniejący układ zieleni i ograniczyć prace wodne i melioracyjne, mogące naruszyć istniejące stosunki wodne.

**§ 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:
  - a) dla zabudowy wolnostojącej : 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy bliźniaczej: 500 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem U, MWU nie może być mniejsza niż: 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni;
- 5) powyższe ustalenia nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego oraz poprawy istniejącego zagospodarowania terenu;
- 6) dopuszcza się, w obrębie poszczególnych terenów wydzielenie działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu**

**§ 11.** Wyznacza się **teren zabudowy usługowej** na załączniku nr 1 oznaczony symbolem U/1:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi: handlowe, biurowe, pensjonatowe, hotelarskie, gastronomiczne, finansowe, publiczne, zdrowia, opieki społecznej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska do parkowania,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) drogi wewnętrzne,
  - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów kubaturowych;
- 5) dopuszcza się modernizację, adaptację i nadbudowę istniejących obiektów nieujętych w ewidencji zabytków zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń o których mowa w §9;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
  - b) maksymalna powierzchnia zabudowy do 15% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 65% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8.

**§ 12.** Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 2 oznaczony symbolami MN/1 i MN/2:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca i bliźniacza;
- 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 10 m,
- b) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie dachu,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.

§ 13. 1. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 3 oznaczony symbolem **MN/1**:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) stanowiska do parkowania,
- b) zieleni urządzonej,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) 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 w kolorze ceglastym matowym,
- c) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45°,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 35% 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 **teren zieleni parkowej** na załączniku nr 3 oznaczony symbolem **ZP/1**:

1) przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowa urządzonej;

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) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi;

5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych.

§ 14. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług** na załączniku nr 4 oznaczony symbolem **MWU/1**:

1) przeznaczenie podstawowe zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi zakresu: zdrowia, sportu i rekreacji, administracji, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
- b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
- c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się rozbiórkę istniejącego budynku stodoły bądź jej przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę z przeznaczeniem na funkcję podstawową opisaną powyżej,
- b) dopuszcza się usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, o uciążliwości nie przekraczającej granic działki,
- c) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m, licząc od najniższego poziomu terenu przy ścianie budynku do kalenicy,
- d) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
- e) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45°,
- f) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości określonej na rysunku planu,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- i) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 2,0.

**§ 15.** Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 5 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 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 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.

**§ 16.** Wyznacza się **teren zabudowy usługowej** na załączniku nr 6 oznaczony symbolem **U/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi: handlowe, biurowe, pensjonatowe, hotelarskie, gastronomiczne, finansowe, rzemiosło, publiczne, zdrowia, opieki społecznej;
- 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) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,



- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym lub brązowym matowym,
- c) obowiązują dachy dwuspadowe lub czterospadowe z przedłużoną kalenicą w układzie symetrycznym, połączenie dachowe o spadkach 30-45°,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,5.

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

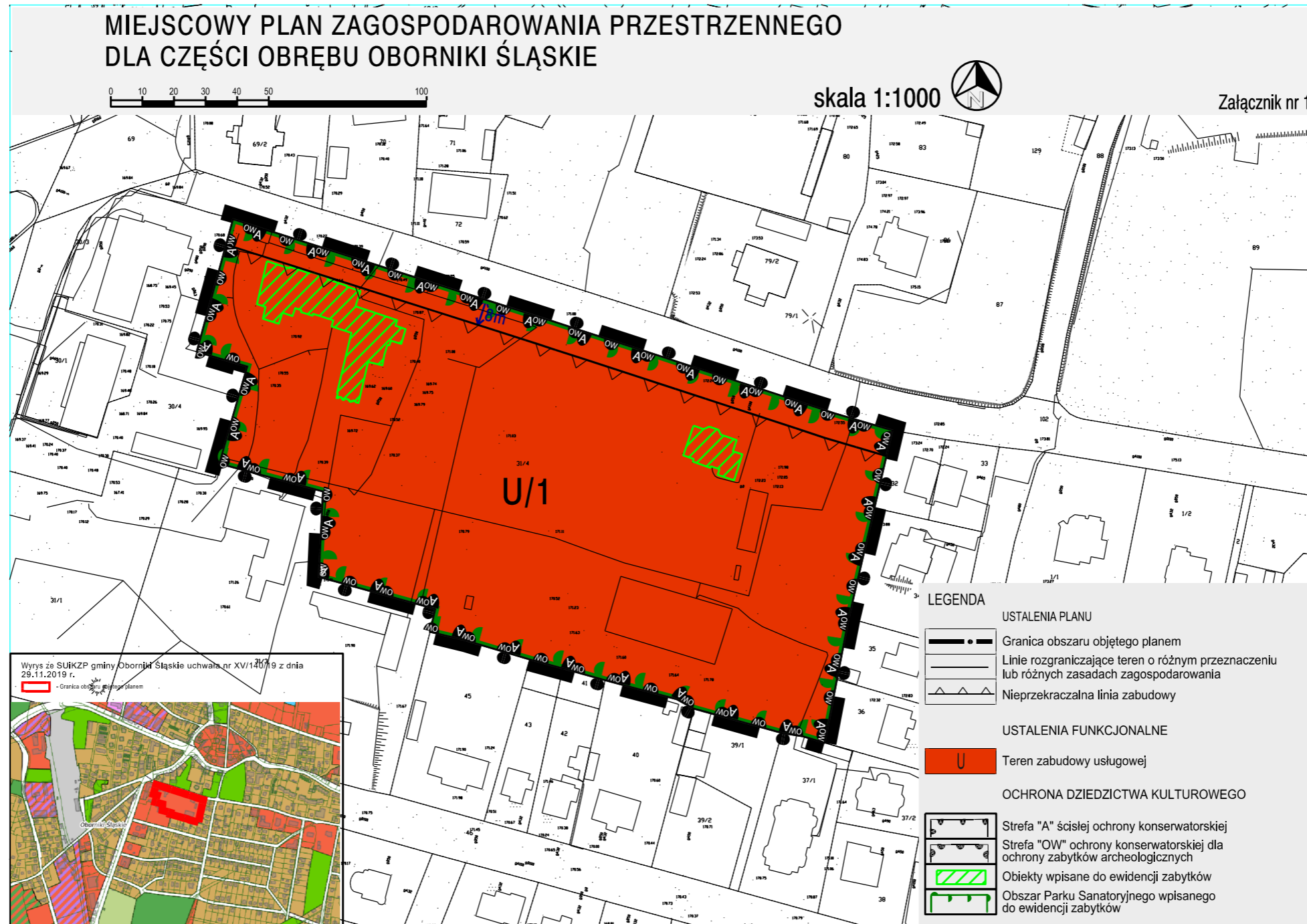
2. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 18. 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**

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

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



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBREBU OBORNIKI ŚLĄSKIE

Załącznik nr 2

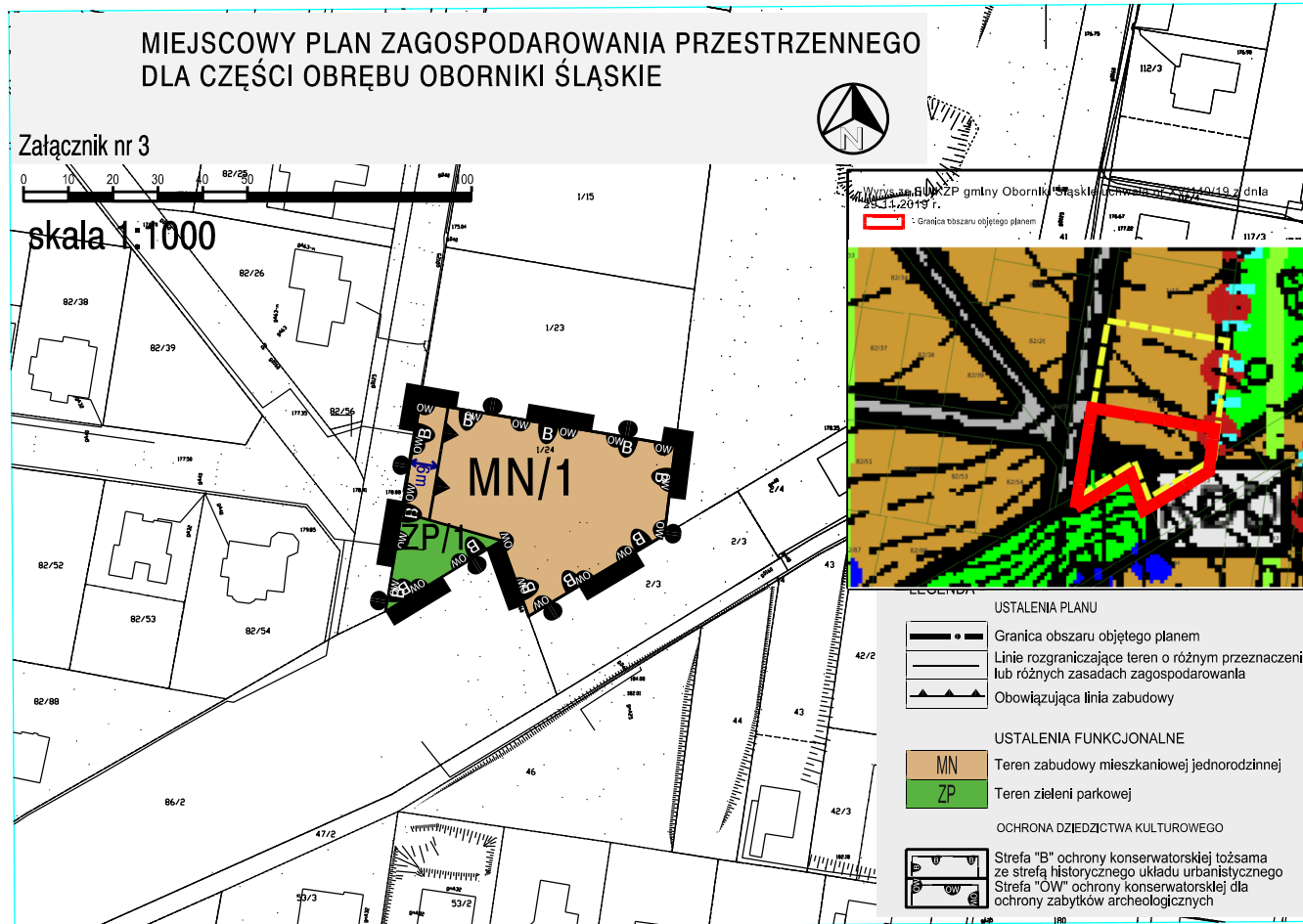
0 10 20 30 40 50 100  
skala 1:1000



Wrys z SUiKZP gminy Oborniki Śląskie uchwała nr XV/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	
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Tereny ciągów pieszo-jezdnego
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych

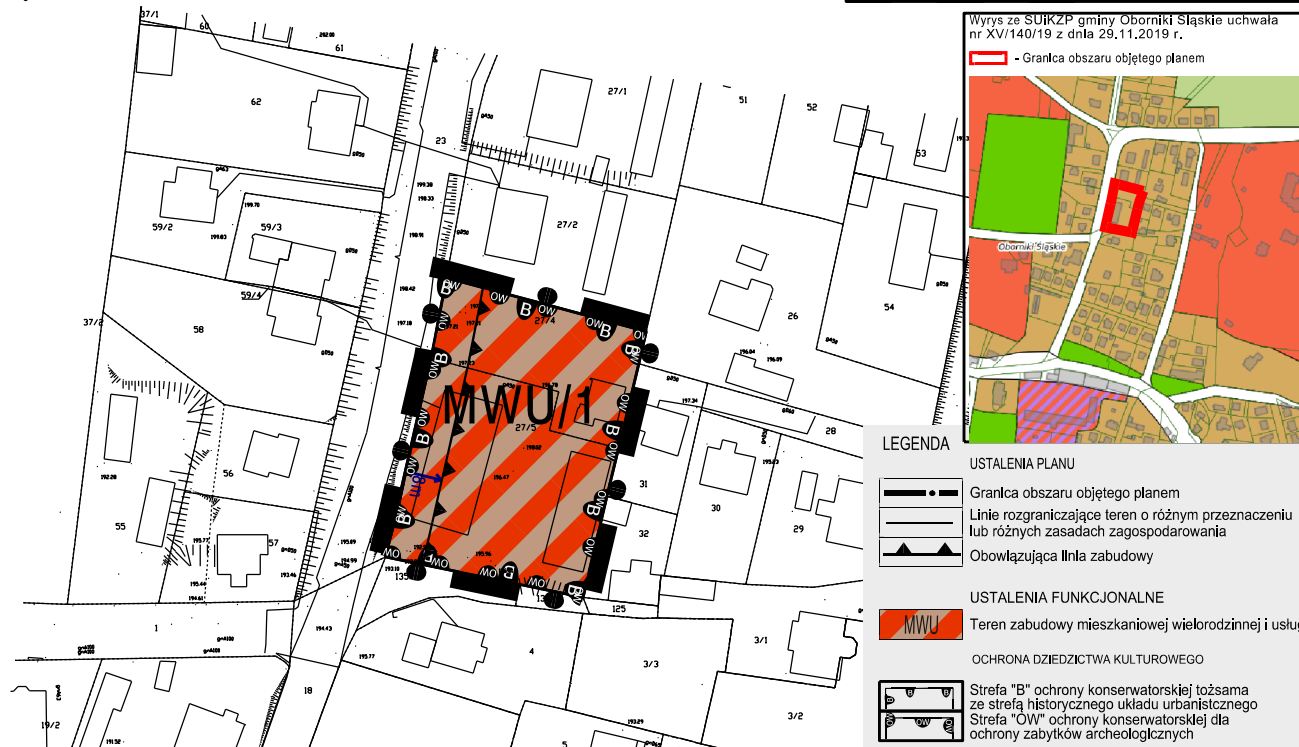
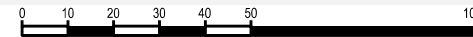


## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBREBU OBORNIKI ŚLĄSKIE



skala 1:1000

Załącznik nr 4









Załącznik Nr 7 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 Obornik Śląskich 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 8 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 9 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia ..... 2023 r.  
Zalacznik9.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

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części Oborniki Śląskich, na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15 ust.1 (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.).

Zgodnie z art. 15 ust. 1. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

### **I. sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4;**

- 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.
- 1. Walory architektoniczne i krajobrazowe:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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.
- 2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego zawarte w §6 zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- 3. 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.
- 4. 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.
- 5. 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 mpzp nie przewiduje się kosztów wynikających z wypłaty odszkodowań w skutek wywłaszczenia nieruchomości przeznaczonych na realizację celów publicznych.
- 6. 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.
- 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 potrzeby logistycznej w zakresie obronności w planie wyznacza się przebieg dróg. 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 BIP 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 zawarte 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. 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 rozstrzyganiu 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 ład 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.

## **II. 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;**

**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.

## **III. 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.

*Burmistrz Obornik Śląskich*