

Projekt

z dnia 18 maja 2020 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia 9 lutego 2020 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla
obrubów Oborniki Śląskie, Lubnów, Pęgów, Wielka Lipa, Zajączków, Gołędzinów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.), oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich LII/404/18 z dnia 30 stycznia 2018 r. zmienionej uchwałą nr LIII/412/18 z dnia 27 lutego 2018 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 XX/147/16 z dnia 28 stycznia 2016 roku oraz uchwałą nr XV/140/19 z dnia 29 listopada 2019 r., uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrubów Oborniki Śląskie, Lubnów, Pęgów, Wielka Lipa, Zajączków 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, 7, 8, 9, 10, 11, 12 – 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 13.

5. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi 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 powierzchnie zajęte 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 w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno 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) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 7) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty i tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, publicznej opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, publicznych terenów rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.);
- 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;
- 11) sieciach dystrybucyjnych - należy przez to rozumieć sieci do obsługi obszaru objętego planem.

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

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

- 1) granica opracowania planu;
- 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) stanowiska archeologiczne;
- 7) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 8) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 9) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej;
- 10) strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 11) strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznych układów ruralistycznych oraz urbanistycznych;

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) 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 określonych w przepisach odrębnych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny: oznaczone symbolem MW – zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i starorzeczy.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) oprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe, dopuszcza się linie napowietrzne lub napowietrzno-kablowe;
- 6) istniejące sieci infrastruktury energetycznej, od której występują strefy ochronne, określa się je zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła, należy stosować źródła energii o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zakazuje się stosowania paliw wysoko emisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł alternatywnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakazuje się lokalizowania farm wiatrowych;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej,
 - b) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;
- 11) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu.

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

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce;
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć liczbę miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) . dopuszcza się na terenie wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

§ 9. W zakresie ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej w obrębie: Oborniki Śląskie dla terenów tych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - b) nową zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem do lokalizacji zabudowy historycznej,
 - c) 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,
 - d) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycje wnętrz urbanistycznych i kompozycje zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników; cieki i zbiorniki wodne, instalacje wodne i inne historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni),
 - e) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
 - f) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - g) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu. W niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
 - h) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudowa historyczna,
 - i) ogrodzenia powinny nawiązywać do historycznych form ogrodzeń,
 - j) budynki forma architektoniczna powinny nawiązywać do historycznej architektury,
 - k) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
 - l) należy podtrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości, zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 2) dla usytuowanego przy kościele filialnym krzyża pamiątkowego ujętego w wykazie zabytków, obowiązuje wymóg zachowania oraz prowadzenia bieżącej konserwacji, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
- 3) wyznacza się na rysunku planu strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą ze strefą historycznych układów urbanistycznych dla terenów w obrębie: Oborniki Śląskie, Lubnów, Wielka Lipa, Zajączków dla terenów tych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) funkcje oraz rozwiązanie przestrzenno-architektoniczne uwzględniające wartości zabytkowe terenu i otoczenia,

- b) obowiązuje wymóg stosowania zabudowy w nawiązaniu do lokalnej wiejskiej 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,
- c) zakazuje się budowy betonowych ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,
- d) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii energetycznych,
- e) zakazuje się stosowania sidingu i blachy trapezowej jako materiałów elewacyjnych,
- f) nową zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem: lokalizacji zabudowy historycznej i w nawiązaniu do historycznej linii zabudowy,
- g) 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.
- 4) wyznacza się na rysunku planu strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego w obrębie: Oborniki śląskie dla terenów tych obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i kompozycję zieleni,
- b) nowoprojektowaną zabudowę i inne elementy zagospodarowania należy lokować w rozwinięciu istniejącej siatki dróg, w przypadku wprowadzania nowej zabudowy w obrębie historycznej wsi, należy ją planować w separacji od pierwotnej zabudowy z zachowaniem czytelności historycznego układu przestrzennego,
- c) 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,
- d) wysokość zabudowy w nawiązaniu do lokalnej zabudowy, z dachami o symetrycznych połaciach, z pokryciem dachówką lub dachówkopodobne w kolorze ceglonym lub brązowym matowym;
- 5) wyznacza się na rysunku planu strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków w obrębach: Oborniki Śląskie, Lubnów, Pęgów, Wielka Lipa, Zajączków. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) wymagania dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków: 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;

7) obiekty i obszary objęte ewidencją zabytków:

-Lp.	-Miejscowość	-Obiekt	-Adres/nr	-Rodzaj obiektu
-1	-Oborniki Śląskie	-Dom mieszkalny	-Lipowa 7	-Budynek mieszkalny
-2	-Oborniki Śląskie	-Dom mieszkalny	-Siemianicka 2	-Budynek mieszkalny
-3	-Oborniki Śląskie	-Dom mieszkalny	-Skłodowskiej 44	-Budynek mieszkalny
-4	-Oborniki Śląskie	-Dom mieszkalny	- Wszyńskiego 33	-Budynek mieszkalny
-5	-Oborniki Śląskie	-Dom mieszkalny	-Sikorskiego 56	-Budynek mieszkalny
-6	-Oborniki Śląskie	-Dom mieszkalny	-Łokietka 30	-Budynek mieszkalny i obszar
-7	-Oborniki Śląskie	-Dom mieszkalny	-Kasztanowa 35	-Budynek mieszkalny
-8	-Lubnów	-Pałac	-Kasztanowa 5	-Pałac i obszar

-9	-Pęgów	-Dom mieszkalny	-Główna 30	-Budynek mieszkalny
-10	-Wielka Lipa	-Dom mieszkalny	-25	-Budynek mieszkalny
-11	-Zajączków	-Dom mieszkalny	-33	-Budynek mieszkalny
-12	-Oborniki Śląskie	-Historyczny układ urbanistyczny miasta	-	-obszar
-13	-Lubnów, Pęgów, Wielka Lipa, Zajączków	-Historyczny układ urbanistyczny miasta	-	-obszar
-14	-Lubnów	-Zespół pałacowo folwarczny	-	-Pałac i zabudowa folwarczna

8) wyznacza się stanowiska archeologiczne, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne oraz następujące wymogi konserwatorskie:

- a) w obrębie stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenie inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) wykaz stanowisk archeologicznych: załącznik nr 1 obręb Oborniki Śląskie nr 15/27/76-27, osada datowana na epokę brązu.

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

- 1) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MW, nie może być mniejsza niż : 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni;
- 4) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielone działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu

§ 11. Wyznacza się w obrębie Oborniki Śląskie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na załącznikach nr 1, 2, 4, 5, 6, 7 oznaczone symbolem: MW/1, MW/2, MW/3, MW/5, MW/6, MW/7, MW/8.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
 - b) stanowiska do parkowania,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglonym matowym,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połączenie dachowe o spadkach 38-45°,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,9,
 - g) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8;

4) dla terenów objętych strefą "B" ochrony konserwatorskiej tożsamą ze strefą historycznych układów urbanistycznych, strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefą ochrony archeologicznej "OW, strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 12. Wyznacza się w obrębie Oborniki Śląskie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na załącznikach nr 3, 8 oznaczone symbolem: MW/4, MW/9, MW/10.

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

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, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 14 m,
- b) dla terenu MW/4 i MW/9 obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub dachówkopodobne w kolorze ceglonym lub brązowym matowym,
- c) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38°-45°,
- d) dla terenu MW/10 obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglonym matowym,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
- g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,9,
- h) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8 ,
- i) dla terenów objętych strefą ochrony archeologicznej "OW, strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 13. Wyznacza się w obrębie Lubnów teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (Zespół pałacowo - folwarczny) na załączniku nr 9 oznaczony symbolem: MW/1.

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

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 wskaźników zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej w obszarze wyznaczonym na załączniku graficznym fioletową szrafurą,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki kolorze ceglonym 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 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7,
 - g) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8;
- 5) dla terenu objętego strefą "B" ochrony konserwatorskiej tożsamą ze strefą historycznych układów urbanistycznych i zespołu pałacowego, strefą ochrony archeologicznej "OW, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 14. Wyznacza się w obrębie Pęgów teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na załączniku nr 10 oznaczony symbolem: MW/1.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji nowych obiektów kubaturowych,
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8;
- 5) dla terenów objętych strefą ochrony archeologicznej "OW, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 15. Wyznacza się w obrębie Wielka Lipa teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na załączniku nr 11 oznaczony symbolem: MW/1.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 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, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej
- 4) dla terenu objętego strefą "B" ochrony konserwatorskiej tożsamą ze strefą historycznych układów urbanistycznych, strefą ochrony archeologicznej "OW, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 16. Wyznacza się w obrębie Zajączków teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na załączniku nr 12 oznaczony symbolem: MW/1.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 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 wskaźników zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 35°-45°,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,9,
 - g) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8;
- 4) dla terenu objętego strefą "B" ochrony konserwatorskiej tożsamą ze strefą historycznych układów urbanistycznych, strefą ochrony archeologicznej "OW, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 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

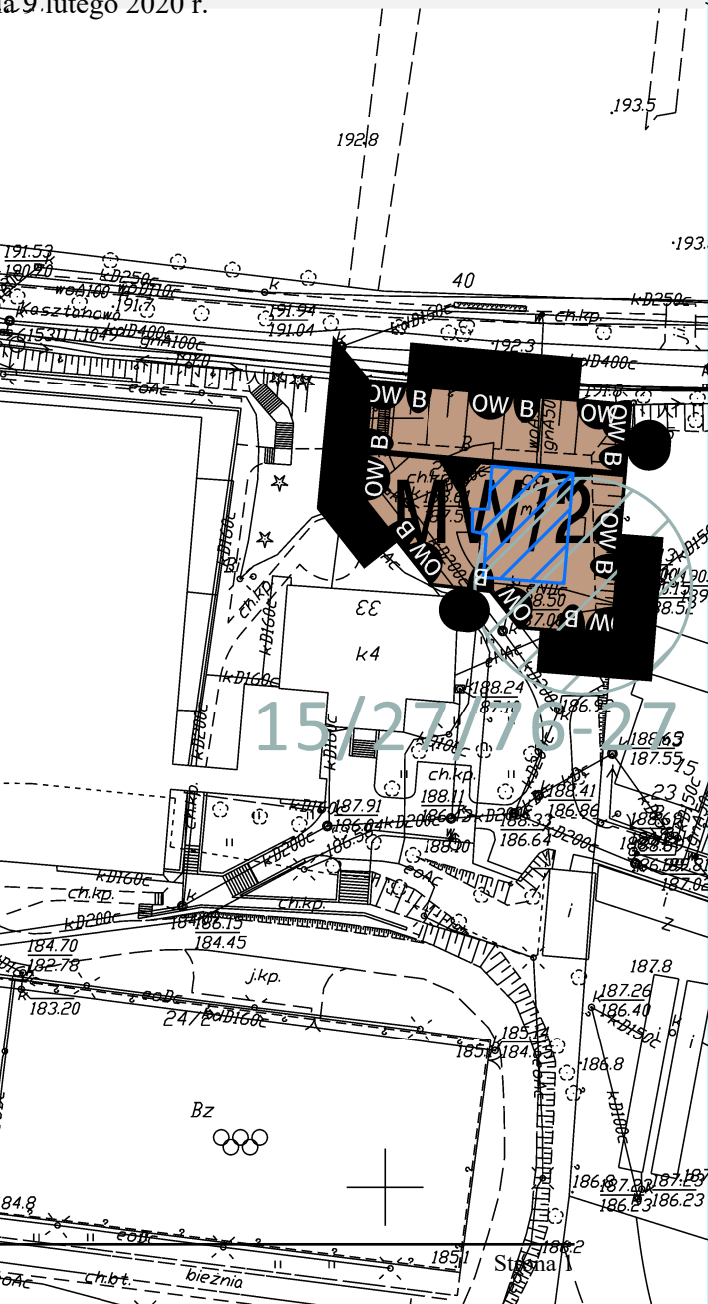
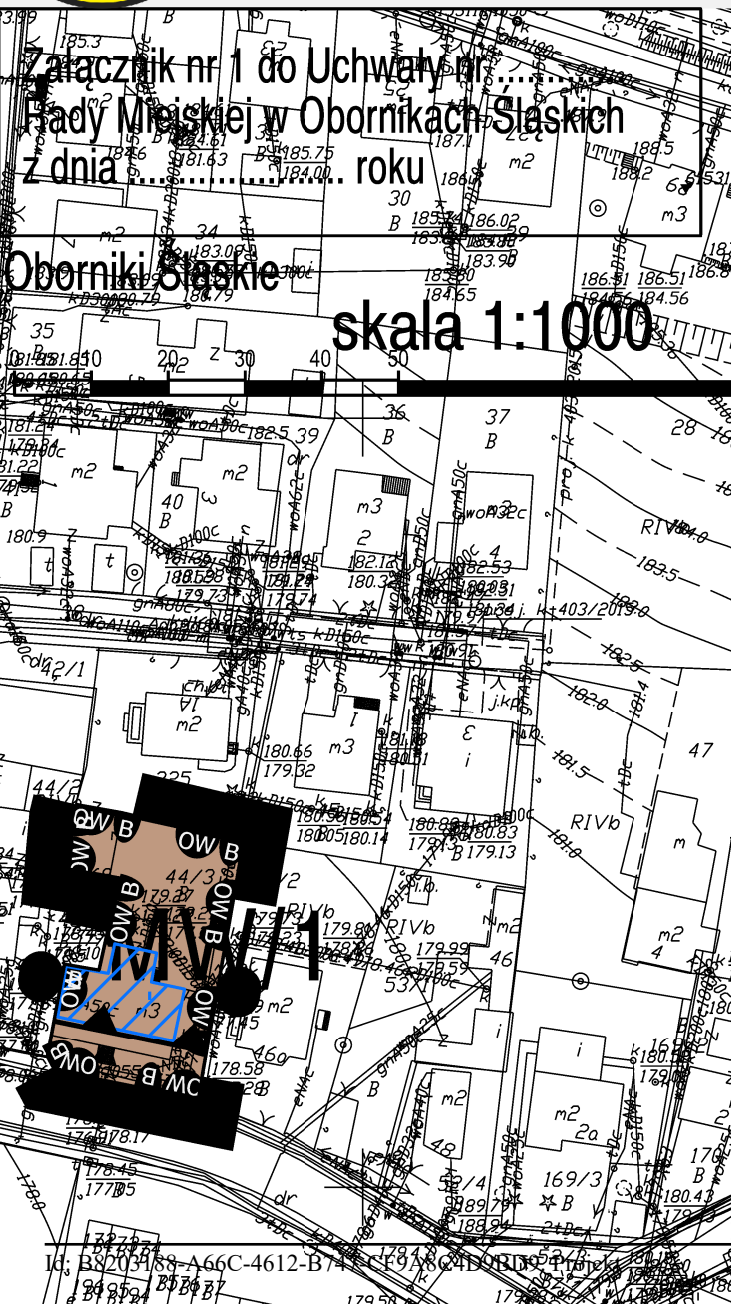
§ 19. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBÓW OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, PĘGÓW, WIELKA LIPA, ZAJĄCZKÓW, GOŁĘDZINÓW

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 9. lutego 2020 r.



LEGENDA

USTALENIA PLANU

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

USTALENIA FUNKCJONALNE

- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznego układu ruralistycznego
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- Stanowisko archeologiczne



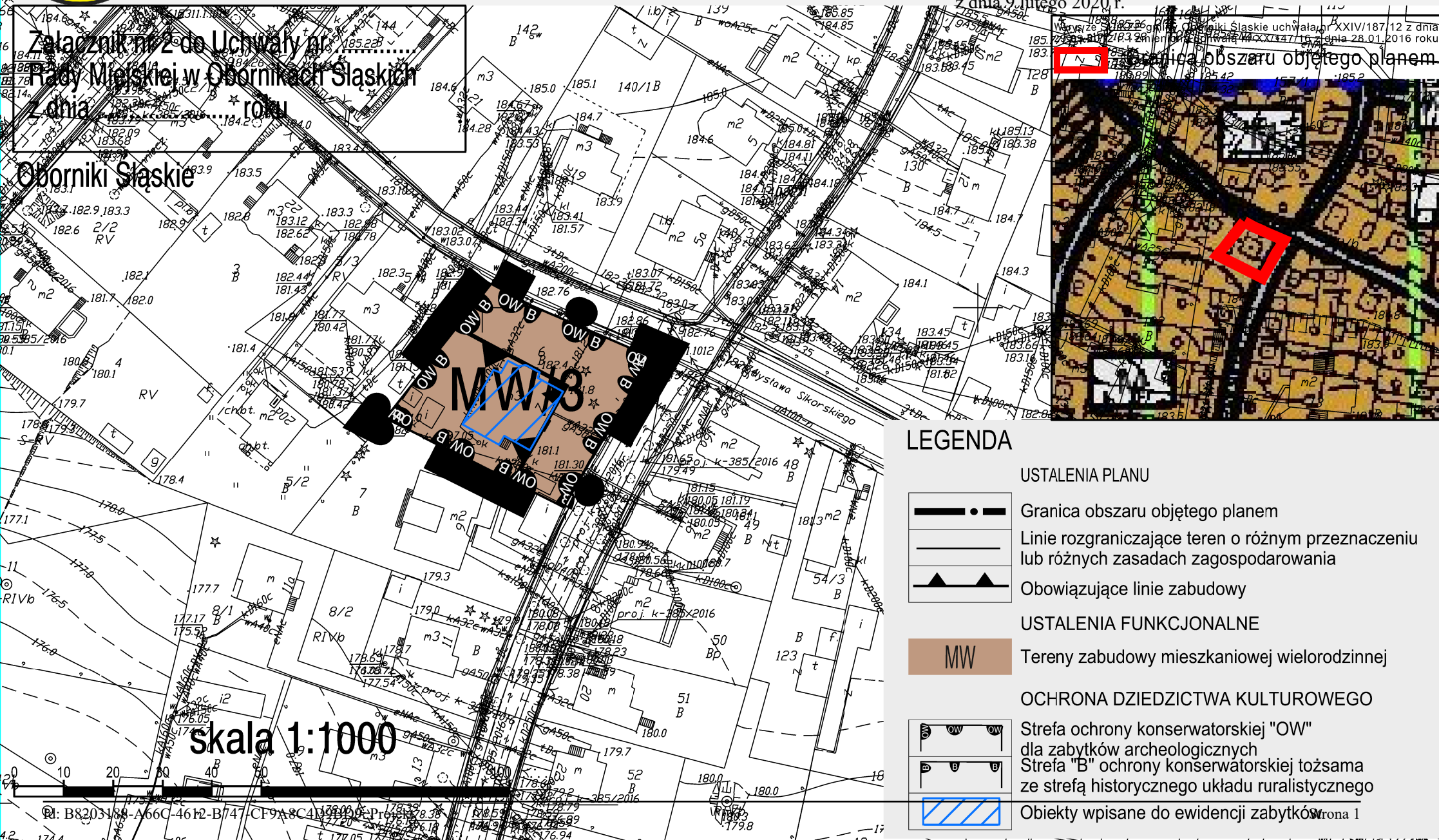
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBÓW OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, PĘGÓW, WIELKA LIPA, ZAJĄCZKÓW, GOŁĘDZINÓW

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 9 lutego 2020 r.

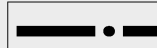



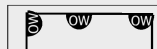
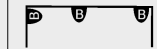



Załącznik nr 2 do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia roku

Oborniki Śląskie



LEGENDA

- USTALENIA PLANU**
-  Granica obszaru objętego planem
 -  Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 -  Obowiązujące linie zabudowy
- USTALENIA FUNKCJONALNE**
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
-  Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
 -  Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznego układu ruralistycznego
 -  Obiekty wpisane do ewidencji zabytków

skala 1:1000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBÓW OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, PĘGÓW, WIELKA LIPA, ZAJĄCZKÓW, GOLEDZINÓW

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 9 lutego 2020 r.
Mapa zasadnicza

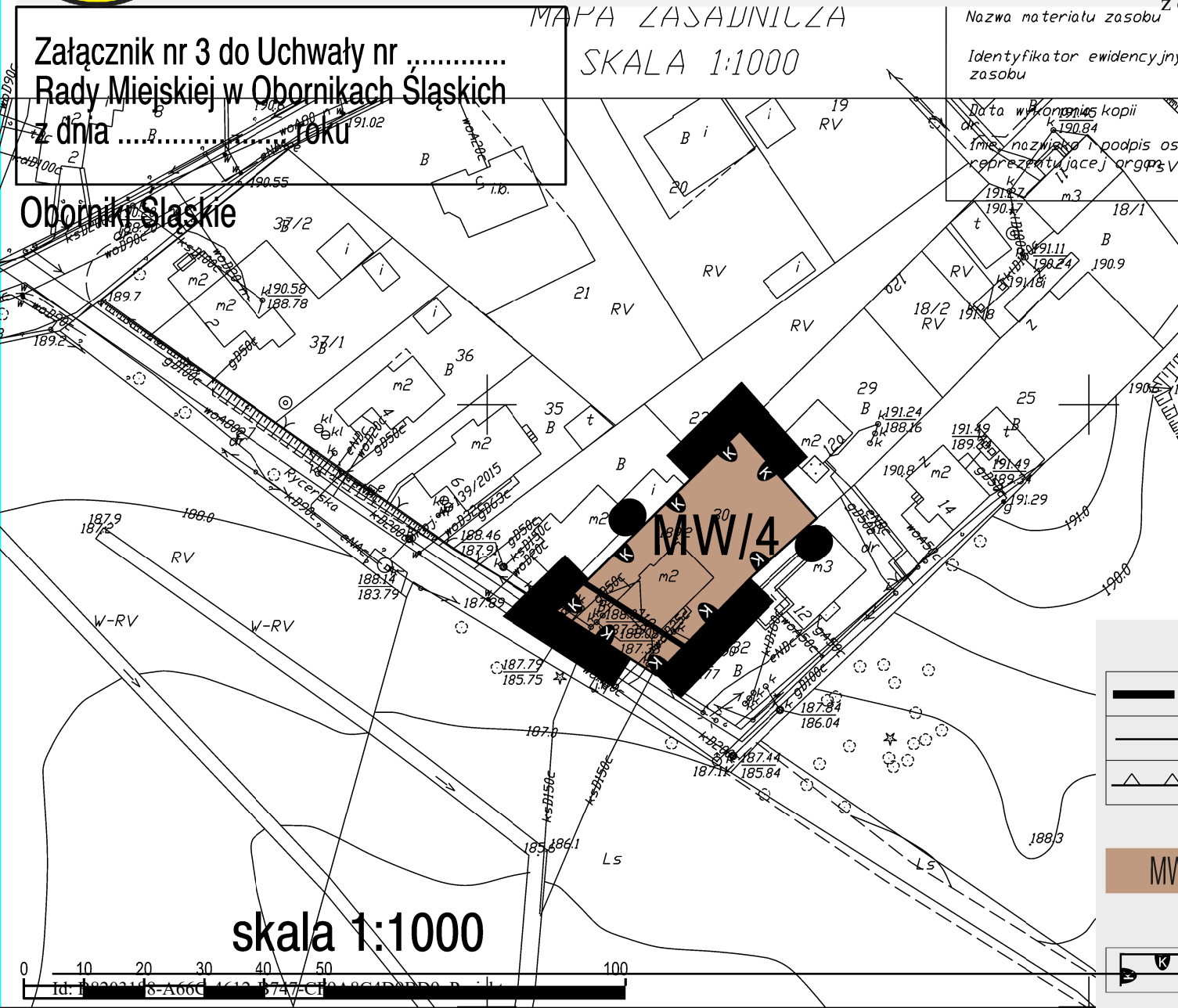


Załącznik nr 3 do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia roku

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000

Nazwa materiału zasobu
Identyfikator ewidencyjny zasobu
Data wycofania kopii
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

Wyrus ze SUIKZP gminy Oborniki Śląskie uchwała nr XXIV/187/12 z dnia 28.01.2016 r. Zmieniona uchwała nr XX/147/16 z dnia 28.01.2016 roku
- Granica obszaru objętego planem
2018.05.22



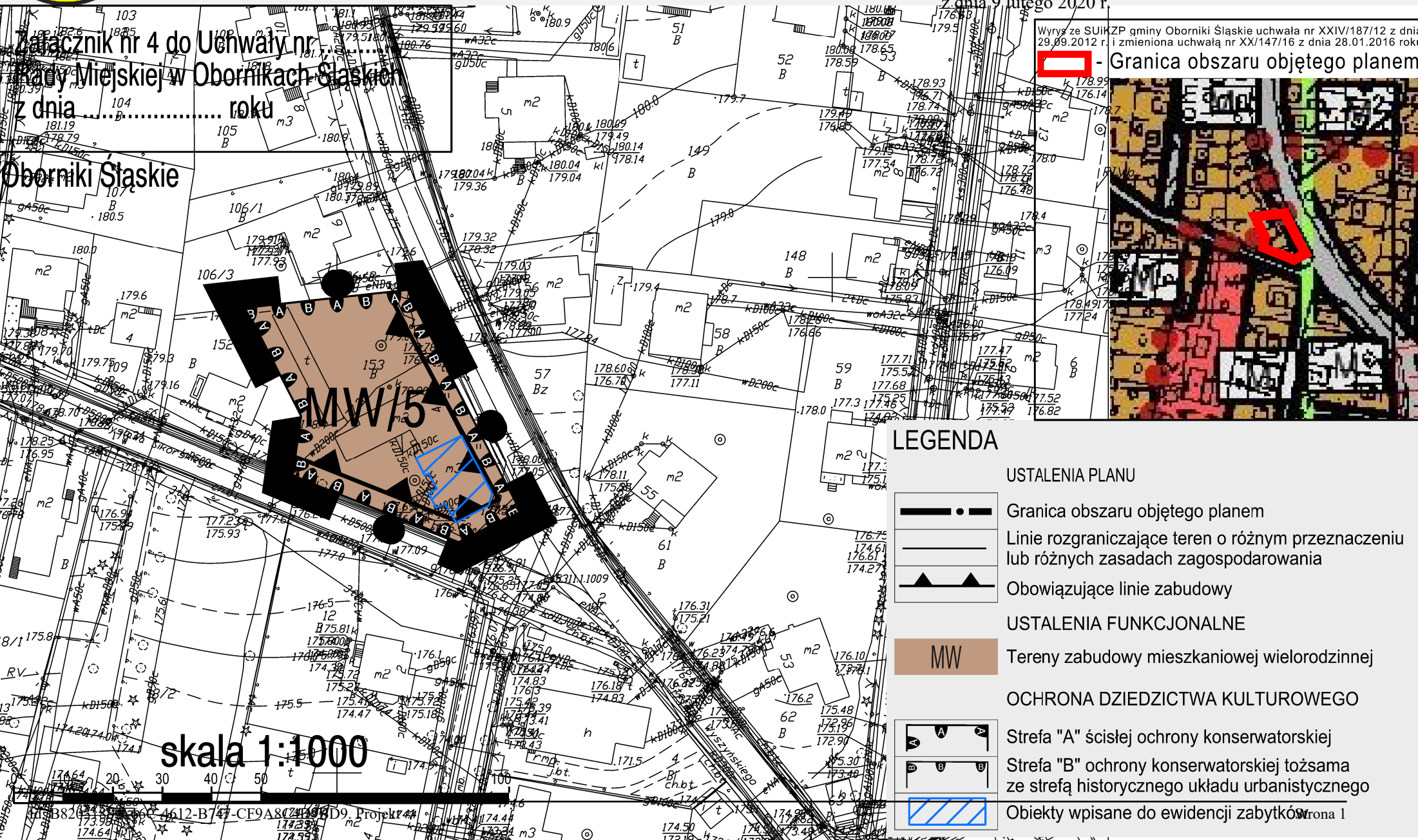
- USTALENIA PLANU**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
- USTALENIA FUNKCJONALNE**
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego

skala 1:1000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBÓW OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, PĘGÓW, WIELKA LIPA, ZAJĄCZKÓW, GOŁĘDZINÓW

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 9 lutego 2020 r.



Załącznik nr 4 do Uchwały nr Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia roku

Wyrusze SUiKZP gminy Oborniki Śląskie uchwała nr XXIV/187/12 z dnia 29.09.2012 r. i zmieniona uchwałą nr XX/147/16 z dnia 28.01.2016 roku

- Granica obszaru objętego planem



LEGENDA

- USTALENIA PLANU**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Obowiązujące linie zabudowy
- USTALENIA FUNKCJONALNE**
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
 - Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznego układu urbanistycznego
 - Obiekty wpisane do ewidencji zabytków

skala 1:1000




MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBÓW OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, PĘGÓW, WIELKA LIPA, ZAJĄCZKÓW, GOŁĘDZINÓW

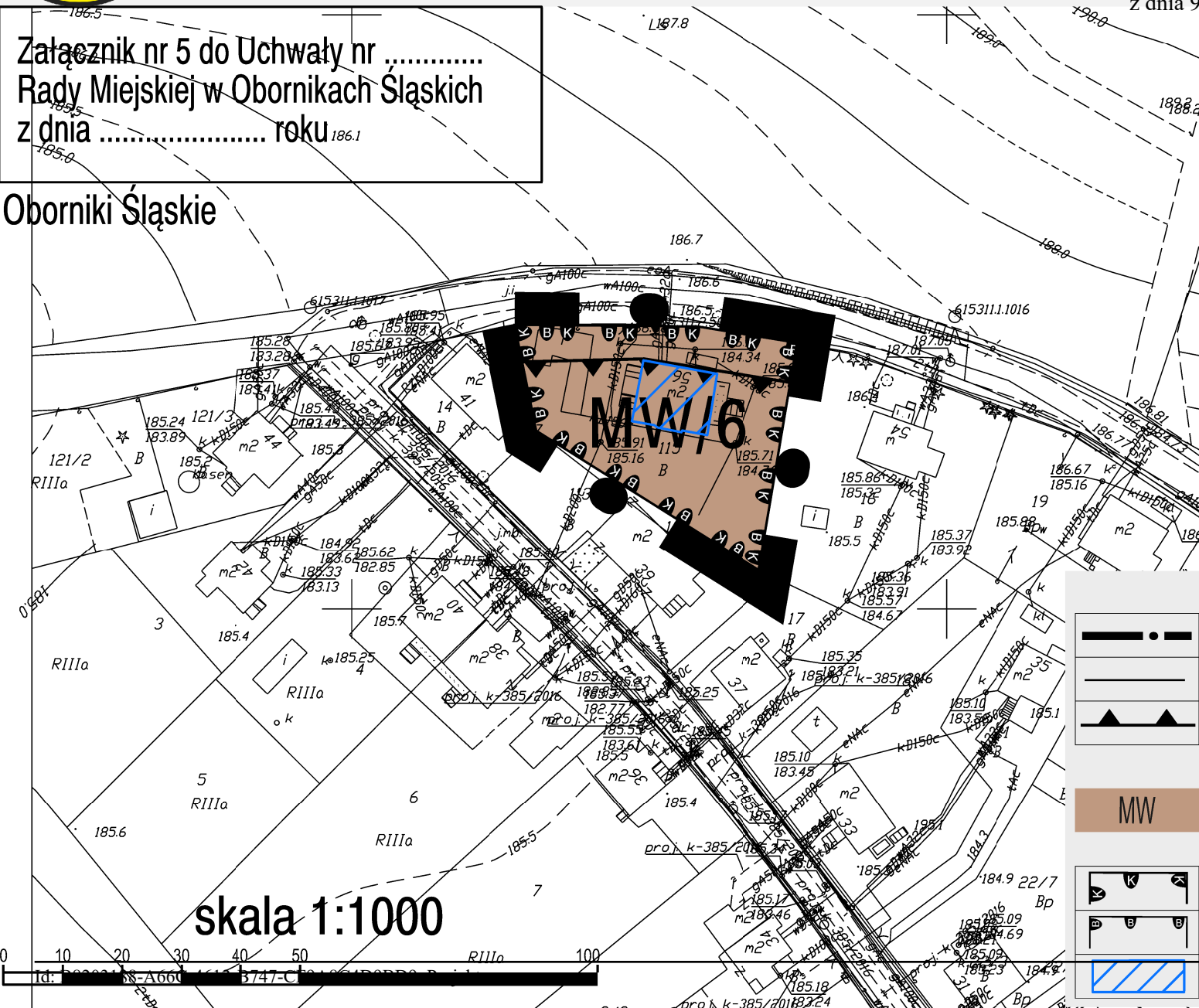
Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 9 lutego 2020 r.


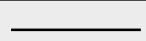


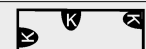
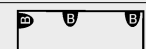



Załącznik nr 5 do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia roku

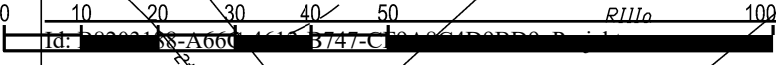
Wyrus ze SUIKZP gminy Oborniki Śląskie uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 28.09.2012 r. i zmieniona uchwałą nr XX/147/16 z dnia 28.01.2016 roku
 Granica obszaru objętego planem

Oborniki Śląskie



- USTALENIA PLANU**
-  Granica obszaru objętego planem
 -  Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 -  Obowiązujące linie zabudowy
- USTALENIA FUNKCJONALNE**
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
-  Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
 -  Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznego układu urbanistycznego
 -  Obiekty wpisane do ewidencji zabytków

skala 1:1000





MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, PĘGÓW, WIELKA LIPA, ZAJĄCZKÓW, GOŁĘDZINÓW



Załącznik nr 6 do uchwały
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia roku

Załącznik nr 6 do uchwały
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 9 lutego 2020 r.

Miasto Oborniki Śląskie
17774 - Granica obszaru objętego planem

Oborniki Śląskie



- USTALENIA PLANU**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
- USTALENIA FUNKCJONALNE**
- Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
 - Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznego układu urbanistycznego

skala 1:1000



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBÓW OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, PĘGÓW, WIELKA LIPA, ZAJĄCZKÓW, GOŁĘDZINÓW



Załącznik nr 7 do Uchwały nr ...
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia ... roku





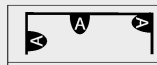

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 9 lutego 2020 r.

Uchwała KZP gminy Oborniki Śląskie uchwała nr XXIV/187/12 z dnia 28.01.2012 r. i zmieniona uchwałą nr XX/147/16 z dnia 28.01.2016 roku
- Granica obszaru objętego planem

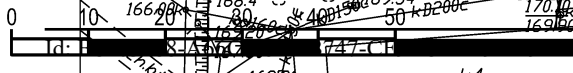
Oborniki Śląskie



LEGENDA

- USTALENIA PLANU**
-  Granica obszaru objętego planem
 -  Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 -  Obowiązujące linie zabudowy
- USTALENIA FUNKCJONALNE**
-  Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
-  Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
 -  Obiekty wpisane do ewidencji zabytków

skala 1:1000





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBÓW OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, PĘGÓW, WIELKA LIPA, ZAJĄCZKÓW, GOŁĘDZINÓW



2018.05.22

Załącznik Nr 8 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 15 lutego 2020 r.

skala 1:4000

Załącznik nr 8 do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 15 lutego 2020 r.

Oborniki Śląskie



Uchwała Sejmiku gminy Oborniki Śląskie uchwała nr 187/12 z dnia 15 lutego 2012 r. i zmieniona uchwałą nr 47/16 z dnia 15 lutego 2016 roku

— Granica obszaru objętego planem

- USTALENIA PLANU**
- Granica obszaru objętego planem
 - Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalne linie zabudowy
- USTALENIA FUNKCJONALNE**
- MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego
 - Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
 - Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
 - Obszary wpisane do ewidencji zabytków

Id: B8203188-A66C-4612-B747-CF9A8C4D9BD9-Projekt

Trzebnica dn. 22.05.2018
Zatwierdził:



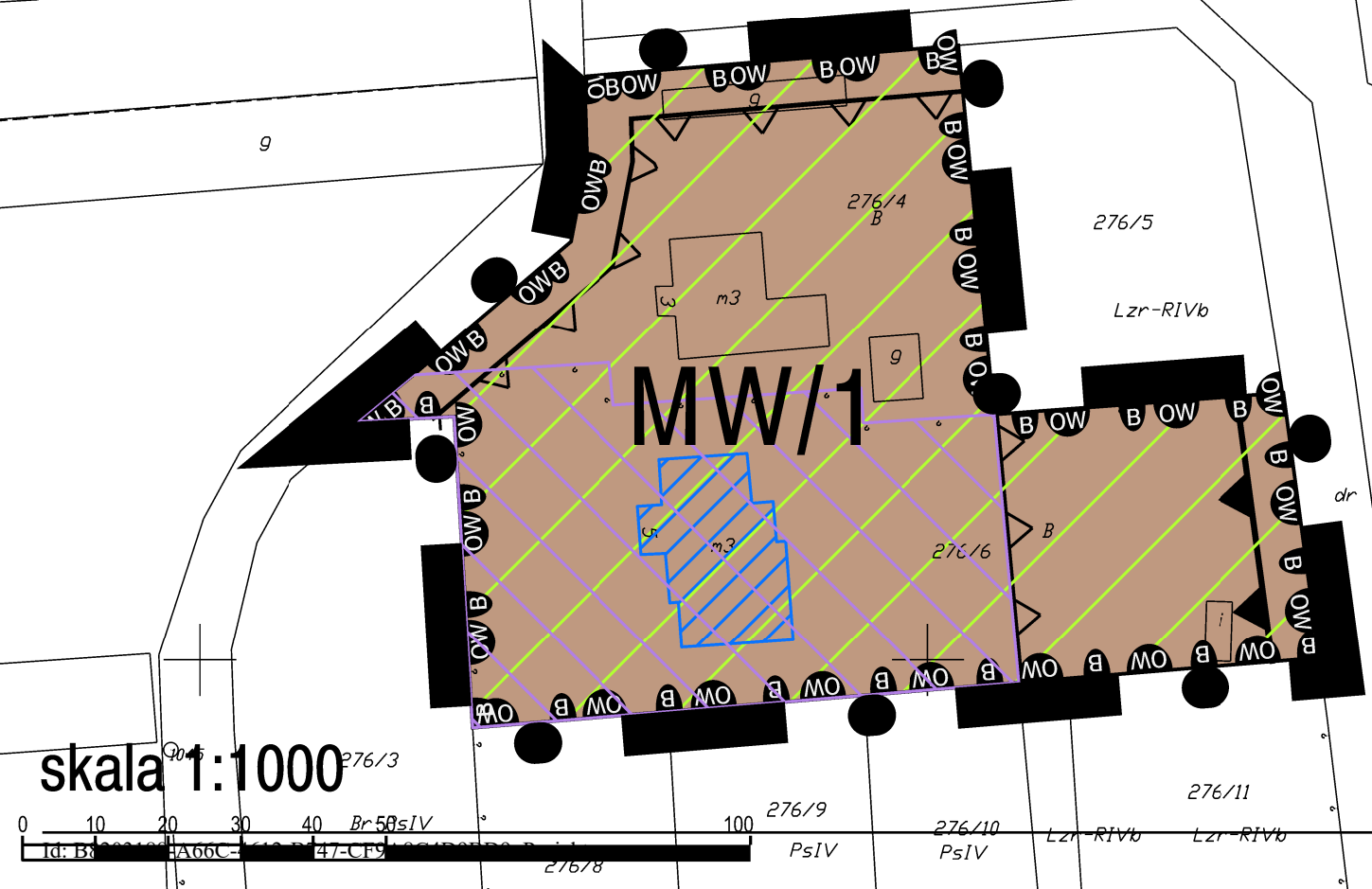
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBÓW OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, PĘGÓW, WIELKA LIPA, ZAJĄCZKÓW, GOŁĘDZINÓW

Załącznik Nr 9 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 9 lutego 2020 r.



Załącznik nr 9 do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia roku

Lubnów
PsV



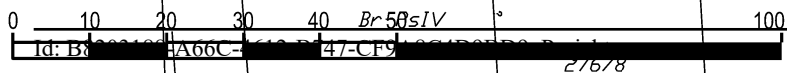
Wyrys ze SUIKZP gminy Oborniki Śląskie uchwała nr XXIV/187/12 z dnia 29.09.2012 r. i zmieniona uchwałą nr XX/147/16 z dnia 28.01.2016 roku
[Red rectangle symbol] - Granica obszaru objętego planem



LEGENDA

- USTALENIA PLANU**
- [Thick black dashed line] Granica obszaru objętego planem
 - [Thin black solid line] Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - [Line with triangles pointing up] Nieprzekraczalne linie zabudowy
 - [Line with triangles pointing down] Obowiązująca linia zabudowy
- USTALENIA FUNKCJONALNE**
- [Brown square] MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - [Purple hatched square] Obszary z zakazem zabudowy kubaturowej
- OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**
- [Square with 'B' and 'OW' symbols] Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsamość z strefą historycznego układu ruralistycznego i zespołu pałacowego
 - [Square with 'OW' symbol] Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
 - [Blue hatched square] Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
 - [Green hatched square] Obszary wpisane do ewidencji zabytków

skala 1:1000





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBÓW OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, PĘGÓW, WIELKA LIPA, ZA JĄGZKÓW, GOŁĘDZINÓW

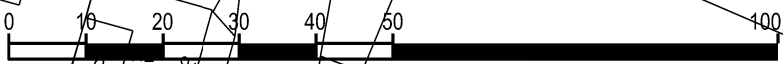
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia 9 lutego 2020 r.



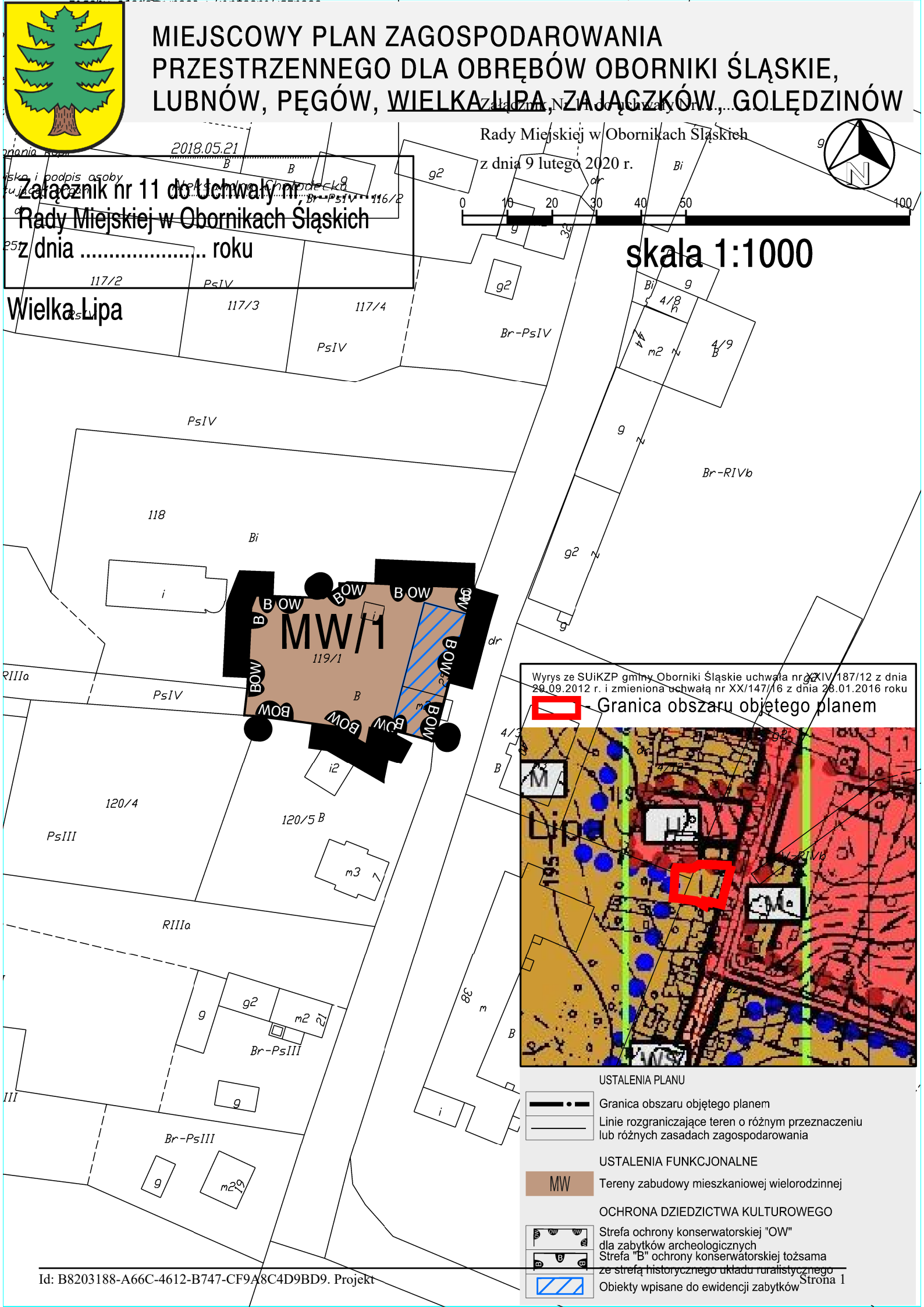
2018.05.21

Załącznik nr 11 do Uchwały nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia roku




skala 1:1000

Wielka Lipa

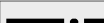



Wrys z SUiKZP gminy Oborniki Śląskie uchwała nr XXIV/187/12 z dnia 29.09.2012 r. i zmieniona uchwałą nr XX/147/16 z dnia 28.01.2016 roku


 Granica obszaru objętego planem



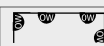


USTALENIA PLANU

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

USTALENIA FUNKCJONALNE

-  Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

-  Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
-  Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznego układu ruralistycznego
-  Obiekty wpisane do ewidencji zabytków



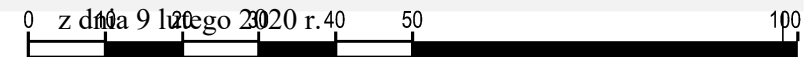
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBÓW OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, PĘGÓW, WIELKA LIPA, ZAJĄCZKÓW, GOLEDZINÓW

Załącznik Nr 12 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich



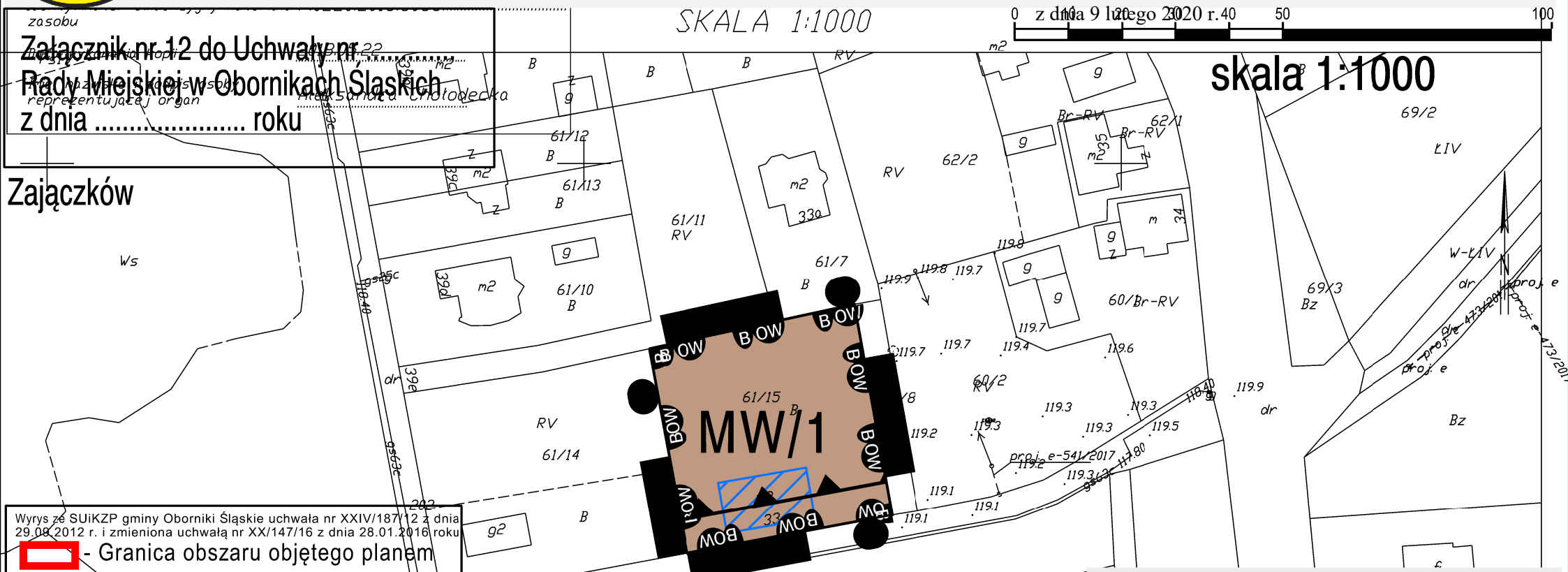
zasobu
Załącznik nr 12 do Uchwały nr 22
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia roku

SKALA 1:1000

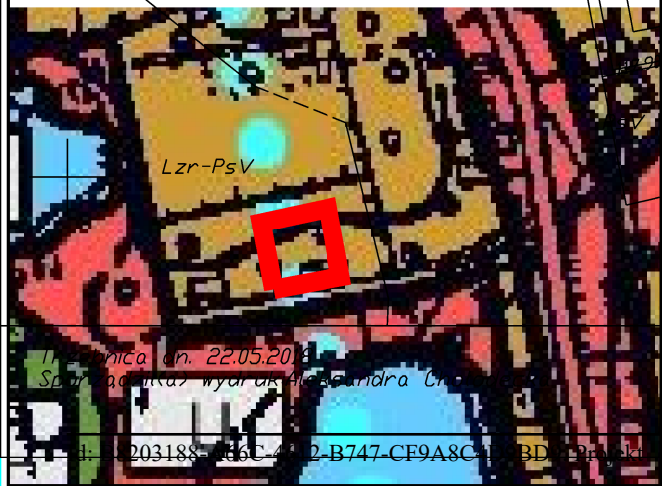


skala 1:1000

Zajączków



Wyrys ze SUIKZP gminy Oborniki Śląskie uchwała nr XXIV/187/12 z dnia 29.08.2012 r. i zmieniona uchwałą nr XX/147/16 z dnia 28.01.2016 roku
[Red box] - Granica obszaru objętego planem



USTALENIA PLANU	
	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
USTALENIA FUNKCJONALNE	
	MW Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	Strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsamsa ze strefą historycznego układu ruralistycznego
	Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
	Obiekty wpisane do ewidencji zabytków

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia 9 lutego 2020 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Obornikach Śląskich rozstrzyga, co następuje:

w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Oborniki Śląskie, Lubnów, Pęgów, Wielka Lipa, Zajączków, Gołędzinów, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik Nr 14 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia 9 lutego 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI
ŚLĄSKIE DLA OBREBÓW OBORNIKI ŚLĄSKIE, LUBNÓW, PEGÓW, WIELKA LIPA,
ZAJĄCZKÓW, GOŁĘDZINÓW**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Obornikach Śląskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

UZASADNIENIE

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Oborniki Śląskie, Lubnów, Pęgów, Wielka Lipa, Zajączków, Gołędzinów na podstawie Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15 ust.1 (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 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 wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4;

1. **Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §5 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, od §11 do §16 ustalenia szczegółowe planu, 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 planu miejscowego w §6 zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, §11 do §16 ustalenia szczegółowe planu, 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 planu miejscowego w §6 zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Projektu planu nie wymaga wniosku o uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne i nieleśne.
4. **Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §9 zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie.
5. **Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §8 ust 2 dotyczy miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Oraz § 6 „stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:”oznaczone symbolem MW – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej i zamieszkania zbiorowego,
Na terenie planu uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych.
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 mpzp nie przewiduje się kosztów wynikających z

wypłaty odszkodowań w skutek wyłączenia 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 potrzeby logistycznej w zakresie obronności w planie wyznacza się przebieg dróg publicznych. Inne elementy obronności i bezpieczeństwa państwa w planie nie występują.
9. **Potrzeby interesu publicznego:** Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki terenów lub obiektów w planie nie określa się: wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
10. **Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:** Wymagania spełnione poprzez zapisy projektu planu miejscowego w §7 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. Oraz spełnienie 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. Ogłoszenie w prasie, na tablicy ogłoszeń oraz na stronie BIP o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu wraz z wyznaczeniem terminu dyskusji publicznej i możliwości składania uwag.
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 wpłynęły wnioski, które rozstrzyga Burmistrz Obornik Śląskich. Przy rozstrzyganiu wniosków i uwag Burmistrz bierze pod uwagę interes publiczny i prywatny, a także analizy ekonomiczne i społeczne.
W kolejnym etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu była możliwość szczegółowego zapoznania się z ustaleniami planu do którego można złożyć uwagi. Przy rozstrzyganiu wniosków i uwag Burmistrz 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 wyznaczone 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:** Nie wprowadza się terenów nowej zabudowy na obszarach innych niż wymienione w lit. a.

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, uchwałą nr LXII/474/18 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 27 września 2018 r.

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 osiągnie przychody z tytułu realizacji planu.