

**Projekt**

z dnia 9 lutego 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
URZĘDU MIEJSKIEGO W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia ..... 2022 r.

**Urzędu Miejskiego w Obornikach Śląskich  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla  
obrębów Gołędzinów, Kowale, Osola, Pęgów, Przeclawice, Rościsławice, Siemianice, Uraz, Wilczyn,  
Zajączków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 1372 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 r., poz. 741 ze zm.), oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr VIII/83/19 z dnia 25 kwietnia 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kowale, Osola, Pęgów, Przeclawice, Rościsławice, Siemianice, Uraz, Wilczyn, Zajączków; 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 roku, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne:**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kowale, Osola, Pęgów, Przeclawice, Rościsławice, Siemianice, Uraz, Wilczyn, zwany dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust.1 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 stanowią załącznik nr 14.

**§ 2.** 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 zajętą 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 podstawowemu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję wyznaczoną do lokalizacji w 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 funkcję 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 o nie więcej niż 2 m, jedynie wysunięte zadaszienia, 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 zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku; linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 2 m, wysunięte zadaszienia, schody zewnętrzne, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze;
- 7) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 8) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego, mierzoną od poziomu terenu do najwyższego punktu tego obiektu;
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty i tereny administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, publicznego szkolnictwa w tym żłobki i przedszkola, publicznej opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, publicznych terenów rekreacji i sportu, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.);

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

- 1) granica opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 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) obszar wpisany do rejestru zabytków, tożsamy ze strefą A ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 8) strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsamy ze strefą historycznych układów ruralistycznych oraz urbanistycznych;
- 9) strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 11) przebieg linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 12) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia PN 350 PN 6,3 MPa wraz ze strefą kontrolowaną.

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

§ 4. W planie nie określa się granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne planu:**

§ 5. Ustala się 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;

2) na terenie objętym planem 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.

§ 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 emisji 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 dopuszczalnych poziomów hałasu, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
  - a) oznaczone symbolem MN, MNU, MWU – zaliczone do terenów pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) oznaczone symbolami US – zaliczone do terenów na cele rekreacyjno – wypoczynkowe.
- 4) należy chronić przed likwidowaniem i niszczeniem zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych.

§ 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) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 7) na załącznikach nr 7 i 8 obręb Siemianice określa się przebieg sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z strefą ochronną o szerokości 5m (po 2,5m liczone od osi sieci), dla której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą zostanie zapewnione z indywidualnych źródeł ciepła;
- 9) dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł alternatywnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem farm wiatrowych. Dla terenu MNU/4 w obrębie Pęgów dopuszcza się lokalizację instalacji fotowoltaicznej lokowanej na gruncie wraz z magazynem energii ze źródeł alternatywnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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;
  - d) na załączniku nr 8, obręb Siemianice określa się przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia PN 350 PN 6,3 MPa Aleksandrowice- Szewce. Lokalizacja obiektów oraz sposób zagospodarowania w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu, o szerokości 130 metrów (po 65 m od osi gazociągu w obie strony), zgodnie z przepisami odrębnymi.

11) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci dystrybucyjnych i rozdzielczych i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu.

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

1) obsługę komunikacyjną obszaru planu miejscowego prowadzi się z istniejącego i stycznie położonego do granic niniejszego planu układu komunikacyjnego;

2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny **ciągów pieszo-jezdných**, 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 5 m, (w obszarze ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających) lub jako poszerzenie drogi KDPJ na załączniku nr 10 w Urazie.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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 z dopuszczeniem usług oraz mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług;

2) na 1 budynek w zabudowie jednorodzinnej - minimum 2 miejsca, dopuszcza się aby jedno z tych miejsc było w garażu;

3) dla zabudowy wielorodzinnej z usługami- minimum 1,5 miejsca na mieszkanie,

4) dla zabudowy usług publicznych – minimum 2 miejsca;

5) dla zabudowy usługowej – minimum 1 miejsce na 30 m<sup>2</sup> powierzchni usług,

6) dla terenów usług sportu i rekreacji - minimum 8 miejsc;

7) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

3. Dla nowej zabudowy miejsca parkingowe należy zapewnić na działce budowlanej. Dopuszcza się odstąpienia jeżeli obecne zagospodarowanie wyklucza taką możliwość.

4. 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) określa się obszar strefy ochrony konserwatorskiej „A” obejmujący w całości obszar załącznika nr 10 w Urazie- historyczny ośrodek miasta (wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/1848/517 z dnia 01.12.1958 r.), dla której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie: Działania konserwatorskie w strefie „A” zmierzają do zachowania, uczytelnienia historycznego układu przestrzennego i do konserwacji jego głównych elementów: zabudowy, rozplanowania, przebiegu głównych ciągów komunikacyjnych, kompozycji wnętrz ruralistycznych, historycznych linii zabudowy i układów zieleni zabytkowej. W strefie „A” zakłada się bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej, gospodarczej i usługowej; obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne. W strefie „A” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

a) konieczność nawiązania nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie lokalizacji, gabarytów, zastosowanych form architektonicznych użytych materiałów elewacyjnych, kolorystyki itd. z zastrzeżeniem istniejących obiektów zabytkowych, dla których pozostawia się rozwiązania historyczne;



- b) dla obszaru ujętego w rejestrze zabytków (załącznik nr 10 Uraz) obowiązują przepisy szczególne ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
  - c) zakaz budowy nowych wiat przystankowych, obiektów handlowych i usługowych typu: kiosk, pawilon;
  - d) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem historycznej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
  - e) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń),
  - f) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
  - g) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - h) kolorystyka obiektów winna respektować oryginalne rozwiązania kolorystyczne (np. ustalone badaniami stratygraficznymi), ponadto winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi (np. biel, rozbielone beże, piaski),
  - i) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- 2) określa się na strefę „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą ze strefą historycznych układów ruralistycznych dla terenów załączników nr 1 Gołędzinów, część nr 5 Pęgów (teren KS), NR 6 Przeclawice, nr 7 Rościsławice, nr 9 Siemianice oraz nr 10 Uraz. Dla terenów tych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) konieczność nawiązania nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie lokalizacji, gabarytów, zastosowanych form architektonicznych użytych materiałów elewacyjnych, kolorystyki itd. z zastrzeżeniem istniejących obiektów zabytkowych, dla których pozostawia się rozwiązania historyczne;
  - b) dla nowej zabudowy realizowanej w strefie obowiązują dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci o kącie nachylenia 38-45°, z pokryciem z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
  - c) funkcje oraz rozwiązanie przestrzenno-architektoniczne winny uwzględniać wartości zabytkowe terenu i otoczenia,
  - d) obowiązuje wymóg stosowania zabudowy o jednej lub dwóch kondygnacjach nadziemnych w nawiązaniu do lokalnej wiejskiej zabudowy, z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych planu, w Rozdziale 3,
  - e) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii energetycznych,
  - f) zakazuje się stosowania sidingu i blachy trapezowej jako materiałów elewacyjnych.
- 3) określa się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą obszar załączników nr 10 w Urazie i nr 11 w Wilczynie, dla której określa się następujące wymogi:
- a) konieczność nawiązania nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie lokalizacji, gabarytów, zastosowanych form architektonicznych użytych materiałów elewacyjnych, kolorystyki itd. z zastrzeżeniem istniejących obiektów zabytkowych, dla których pozostawia się rozwiązania historyczne;
  - b) dla nowej zabudowy realizowanej w strefie obowiązują dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci o kącie nachylenia 38-45°, z pokryciem z dachówki w kolorze ceglastym matowym,

- c) nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach; należy stosować zabudowę niewysoką z zachowaniem parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych planu, w Rozdziale 3;
- d) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- e) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu oraz mogą zniekształcić historycznie ukształtowaną panoramę wsi.
- 4) określa się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków dla załączników nr 1 Gołędzinów, nr 2 Kowale, nr 5 Pęgów, nr 6 Przeclawice, nr 7 Rościszawice, nr 8 i 9 Siemianice oraz nr 10 Uraz. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) wymagania dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków:
- a) należy przewidzieć funkcje oraz rozwiązania przestrzenno- architektoniczne uwzględniające wartości zabytkowe obiektów i terenu; przy planowaniu nowych funkcji lub wprowadzaniu zmian należy uwzględnić ich zabytkowy charakter i konieczność podporządkowania działań inwestycyjnych wymogom ochrony obiektu,
- b) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczną bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane, w tym rodzaj, typ i kolor pokrycia dachowego,
- c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
- e) należy zachować oryginalne elewacje wraz z ich wystrojem architektonicznym,
- f) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- g) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
- h) na obszarze ewidencyjnym nowa zabudowa powinna nawiązywać do budownictwa lokalnego w zakresie skali, bryły, proporcji, detali, kolorystyki i użytych tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 6) wykaz obiektów i obszarów w rejestrze i ewidencji zabytków usytuowanych w obszarze planu:

miejsowość	Obiekt/obszar	adres	rodzaj obiektu
Uraz (zał. Nr 10)	Ośrodek historyczny miasta	Obszar A/1848/517 z dnia 01.01.1958	Obszar miasta
Uraz (zał. Nr 10)	Szkoła podstawowa	ul. Wolności 12	Szkoła nieczynna
Uraz (zał. Nr 10)	budynek	ul. Wolności 13	Budynek nieczynny
Gołędzinów (zał. nr 1), Pęgów (zał. nr 5), Przeclawice (zał. nr 6), Rościszawice (zał. nr 7), Siemianice (zał. nr 9), Uraz (zał. nr 10)	Obszary historycznych układów ruralistycznych tożsamy ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej		
Przeclawice (zał. nr 6)	Park podworski		

7) stanowiska archeologiczne nie występują;

8) dla terenu zieleni parkowej ZP w Przeclawicach- zał. nr 6 ustala się następujące wymagania konserwatorskie:

- a) należy utrzymać istniejące zagospodarowanie terenu przewidując utrwalenie historycznych uwarunkowań: utrzymanie zieleni chronionej;
- b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne w przypadku historycznego układu przestrzennego, jak i przyrodniczych elementów krajobrazu;
- c) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły.

§ 10. Ustala się sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów- dla terenu MNU/5 w Urazie dopuszcza się do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego zieleni urządzoną, obiekty małej architektury itp.

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

- 1) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MN, MNU nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MWU nie może być mniejsza niż : 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem US, KS nie może być mniejsza niż: 500 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) 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;
- 7) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielenie działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

§ 12. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnie zagrożonych powodzią- na terenie planu występują, oznaczone na rysunku planu obszary, szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 0,1%), obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 13. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych- na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP,
- 2) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem US.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe planu:**

§ 14. Określa się w obrębie Gołędzinów **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług** na załączniku nr 1 oznaczony symbolem: **MNU/1:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane lub w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska do parkowania,
  - b) zieleni urządzona,
  - c) drogi wewnętrzne o szer. min. 6 m,
- 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 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) teren objęty strefą ochrony archeologicznej „OW” oraz strefą "B" ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

**§ 15. 1. Określa się w obrębie Kowale teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług na załączniku nr 2 oznaczony symbolem: MNU/2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane lub w formie wolnostojącej,
  - c) usługi sakralne.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska do parkowania,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) drogi wewnętrzne,
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie więcej niż 14 m,
  - b) obowiązują pokrycie dachu z dachówki oraz dachówko podobne w kolorze ceglastym, czarnym lub brązowym,
  - c) obowiązują dachy dwu lub wielospadowe, połacie dachowe symetryczne o spadkach 35° -45°,
  - d) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o dowolnym pokryciu wyłącznie na jednokondygnacyjnych budynkach gospodarczych i garażowych,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.
- 4) teren objęty strefą ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

**2. Określa się w obrębie Kowale teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług na załączniku nr 3 oznaczony symbolem: MNU/3:**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane lub w formie wolnostojącej,
  - c) usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska do parkowania,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) drogi wewnętrzne o szer. min 6m,
  - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 9 m,
- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub dachówko podobne w kolorze ceglastym lub brązowym,
- c) obowiązują dachy dwu lub wielospadowe, połączenie dachowe o symetrycznym układzie i spadkach 35° - 45°,
- d) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o dowolnym pokryciu wyłącznie na jednokondygnacyjnych budynkach gospodarczych i garażowych,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.

**§ 16.** Określa się w obrębie Osola **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** na załączniku nr 4 oznaczony symbolem: **MN/1:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) stanowiska do parkowania,
- b) zieleń urządzonej,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 9 m,
- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub dachówko podobne w kolorze ceglastym lub brązowym,
- c) obowiązują dachy dwu lub wielospadowe, połączenie dachowe o symetrycznym układzie i spadkach 35° - 45°,
- d) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o dowolnym pokryciu wyłącznie na jednokondygnacyjnych budynkach gospodarczych i garażowych,
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7;

**§ 17. 1** Określa się w obrębie Pęgów **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług** na załączniku nr 5 oznaczony symbolem: **MNU/4:**

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane lub w formie wolnostojącej,
- c) zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) stanowiska do parkowania,
- b) zieleń urządzonej,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m,
  - b) obowiązują pokrycie dachu z dachówki lub dachówko podobne w kolorze ceglastym lub matowym,
  - c) obowiązują dachy dwu lub wielospadowe, połączenie dachowe o symetrycznym układzie i spadkach 35° - 45°,
  - d) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o dowolnym pokryciu wyłącznie na jednokondygnacyjnych budynkach gospodarczych i garażowych,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.
- 5) teren objęty strefą ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

1. Określa się w obrębie Pęgów **teren obsługi komunikacji samochodowej- parking** na załączniku nr 5 oznaczony symbolem: **KS/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji samochodowej - parking;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni urządzona,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu - nie ustala się.
- 4) teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 18. Określa się w obrębie Przeclawice **teren zieleni parkowej** na załączniku nr 6 oznaczony symbolem: **ZP/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni parkowa urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) ciągi piesze;
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i elementów parkowo-wypoczynkowych i sportowo rekreacyjnych w formie altany czy obiektów małej architektury;
- 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) teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej oraz ochrony archeologicznej „OW” obowiązują ustalenia zawarte w § 9.

§ 19. Określa się w obrębie Rościślawice **teren sportu i rekreacji** na załączniku nr 7 oznaczony symbolem **US/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji- obiekty sportowe i rekreacyjne, świetlice wiejskie, place zabaw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa zaplecza sportowego,
  - b) usługi handlu i gastronomi,
  - c) stanowiska do parkowania,
  - d) zieleni urządzona,

- e) drogi wewnętrzne,
  - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 9 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
  - c) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38°-45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,4;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m<sup>2</sup>;
- 5) teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

**§ 20. 1** Określa się w obrębie Siemianice **teren sportu i rekreacji** na załączniku nr 8 oznaczony symbolem **US/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji- obiekty sportowe i rekreacyjne, place zabaw;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zabudowa gospodarcza zaplecza sportowego,
    - b) stanowiska do parkowania,
    - c) zieleń urządzona,
    - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m,
  - b) dla dachów dwuspadowych obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówko podobnego w kolorze ceglastym lub brązowym matowym,
  - c) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach od 38 do 45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe, dla dachów płaskich nie obowiązują ustalenia pkt. 3 lit. b,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,4;
- 4) z uwagi na położenie w granicach obszaru strefy kontrolowanej gazociągu określa się zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej.
- 5) teren objęty strefą ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

1. Określa się w obrębie Siemianice **teren sportu i rekreacji** na załączniku nr 9 oznaczony symbolem **US/3**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji- obiekty sportowe i rekreacyjne, świetlice wiejskie, place zabaw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa gospodarcza zaplecza sportowego,
  - b) usługi handlu i gastronomi,
  - c) stanowiska do parkowania,

- d) zieleń urządzona,
  - e) drogi wewnętrzne,
  - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 9 m,
  - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
  - c) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38° -45°,
  - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,4;
- 4) teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

2. Określa się w obrębie Siemianice **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** na załączniku nr 9 oznaczony symbolem: **MN/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- 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 zabudowy nie więcej niż 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 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.
- 5) teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

§ 21.1 Określa się w obrębie Uraz **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** na załączniku nr 10 oznaczone symbolem **MNU/5, MNU/6, MNU/7**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane,
  - c) zabudowa wielorodzinna.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska do parkowania,
  - b) zieleń urządzona,
  - c) drogi wewnętrzne o szer. min. 6m,



- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) przez rozpoczęciem inwestycji obowiązuje wymóg przeprowadzenia wcześniejszych badań architektoniczno- archeologicznych, które będą podstawą do planowania inwestycji,
  - b) obowiązuje zabudowa zwarta o wysokości nie wyższej niż 10 m,
  - c) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym, matowym,
  - d) obowiązują dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, 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 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0,
  - h) dopuszcza się zabudowę na granicy działki.
- 4) teren wpisany do rejestru zabytków, objęty strefą "A" ochrony konserwatorskiej, strefą "B" ochrony konserwatorskiej, strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefą ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia zawarte w §9.

1. Określa się w obrębie Uraz **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług** na załączniku nr 10 oznaczone symbolem: **MWU/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
  - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna 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) przez rozpoczęciem inwestycji obowiązuje wymóg przeprowadzenia wcześniejszych badań architektoniczno- archeologicznych, które będą podstawą do planowania inwestycji,
  - b) wymagane uczytelnienie reliktyw nieistniejącego kościoła,
  - c) wysokość budynków nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
  - d) obowiązuje pokrycie dachów z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
  - e) dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38° -45°,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
  - h) intensywność zabudowy: minimalna 0,2 maksymalna 1,0,
- 4) teren wpisany do rejestru zabytków, objęty strefą "A" ochrony konserwatorskiej, strefą "B" ochrony konserwatorskiej, strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefą ochrony archeologicznej "OW", dla których obowiązują ustalenia zawarte w §9.

5) część terenu MWU/1 położona jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 0,1%), obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

2. Określa się w obrębie Uraz teren ciągów pieszo-jezdných na załączniku nr 10 oznaczony symbolem **KDPJ/1, KDPJ/2 i KDPJ/3**, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8.

**§ 22.** Określa się w obrębie Wilczyn teren **mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 11 oznaczony symbolem: **MNU/8**.

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z nieuciążliwymi usługami;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) stanowiska do parkowania,
- b) zieleń urządzonej,
- c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 9 m,
- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub dachówko podobne w kolorze ceglastym lub brązowym,
- c) obowiązują dachy dwuspadowe, dwuspadowe z naczółkami, w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38° -45°,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>.

5) teren objęty strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §9.

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

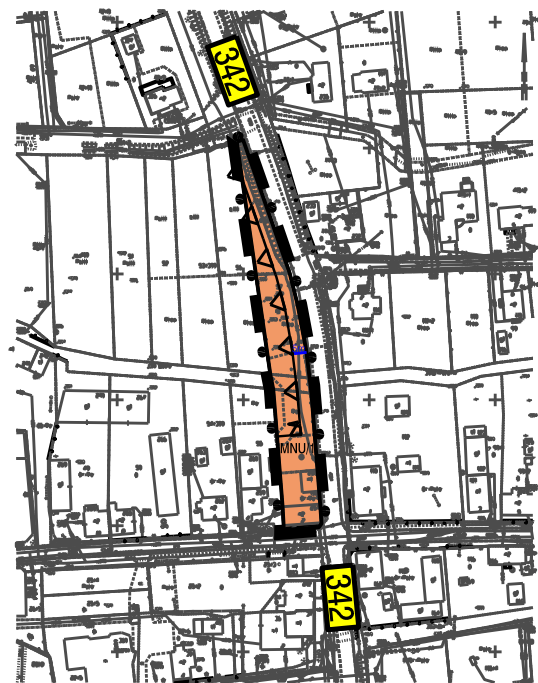
**§ 25.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

**§ 26.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBÓW GOŁĘDZINÓW, KOWALE, OSOLA, PĘGÓW, PRZECŁAWICE, ROSCISŁAWICE, URAZ, WILCZYN, ZAJĄCZKÓW SKALA 1:1000

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE



#### LEGENDA:

##### OZNACZENIA OGÓLNE:

- Graniczka opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy

##### USTALENIA FUNKCYJNALNE

MNU

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług

##### ELEMENTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Terren załącznika znajduje się w całości w granicach:  
- strefy "B" ochrony konserwatorskiej, tożsamej ze strefą historycznych układów ruralistycznych oraz urbanistycznych  
- strefy "OW" ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych

##### OZNACZENIA INFORMACYJNE

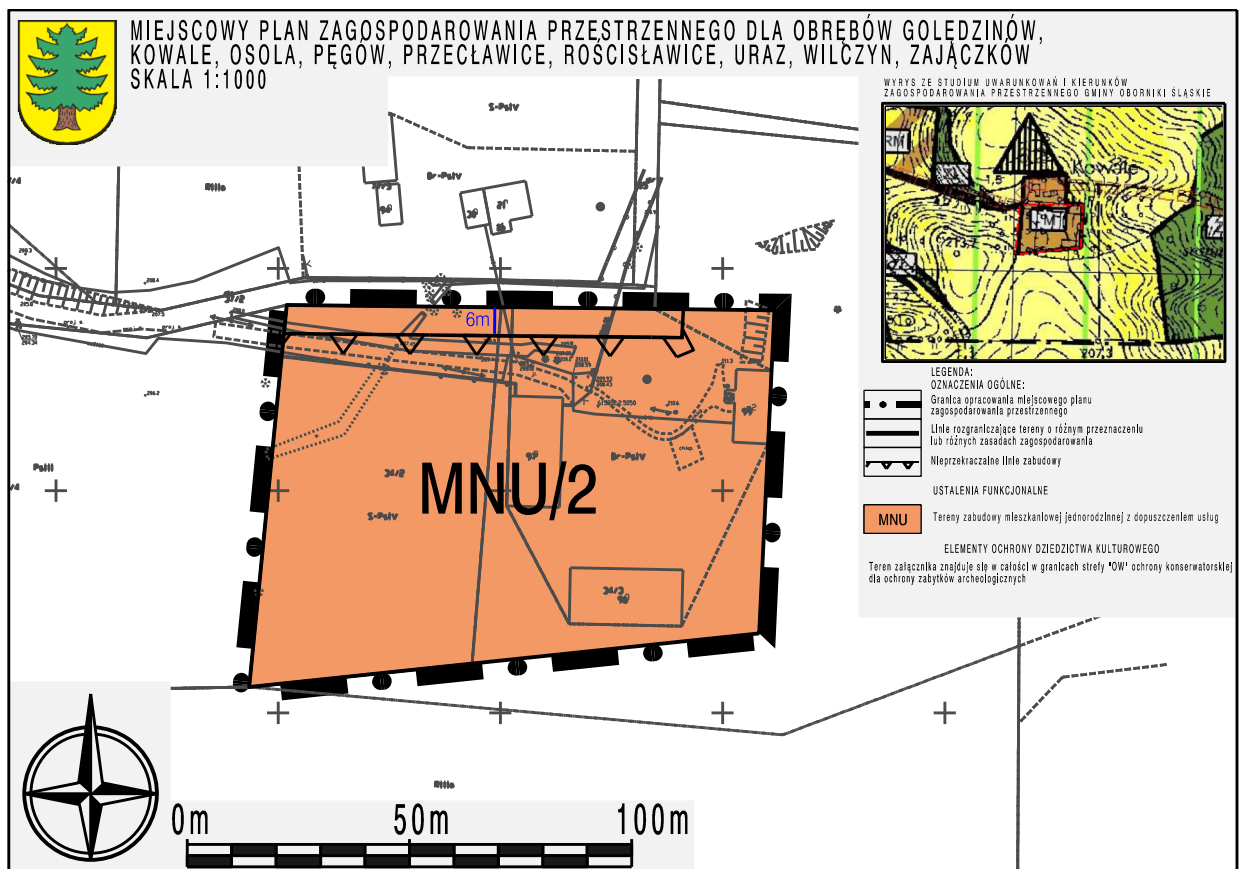
342

Numery dróg wojewódzkich



0m 50m 100m

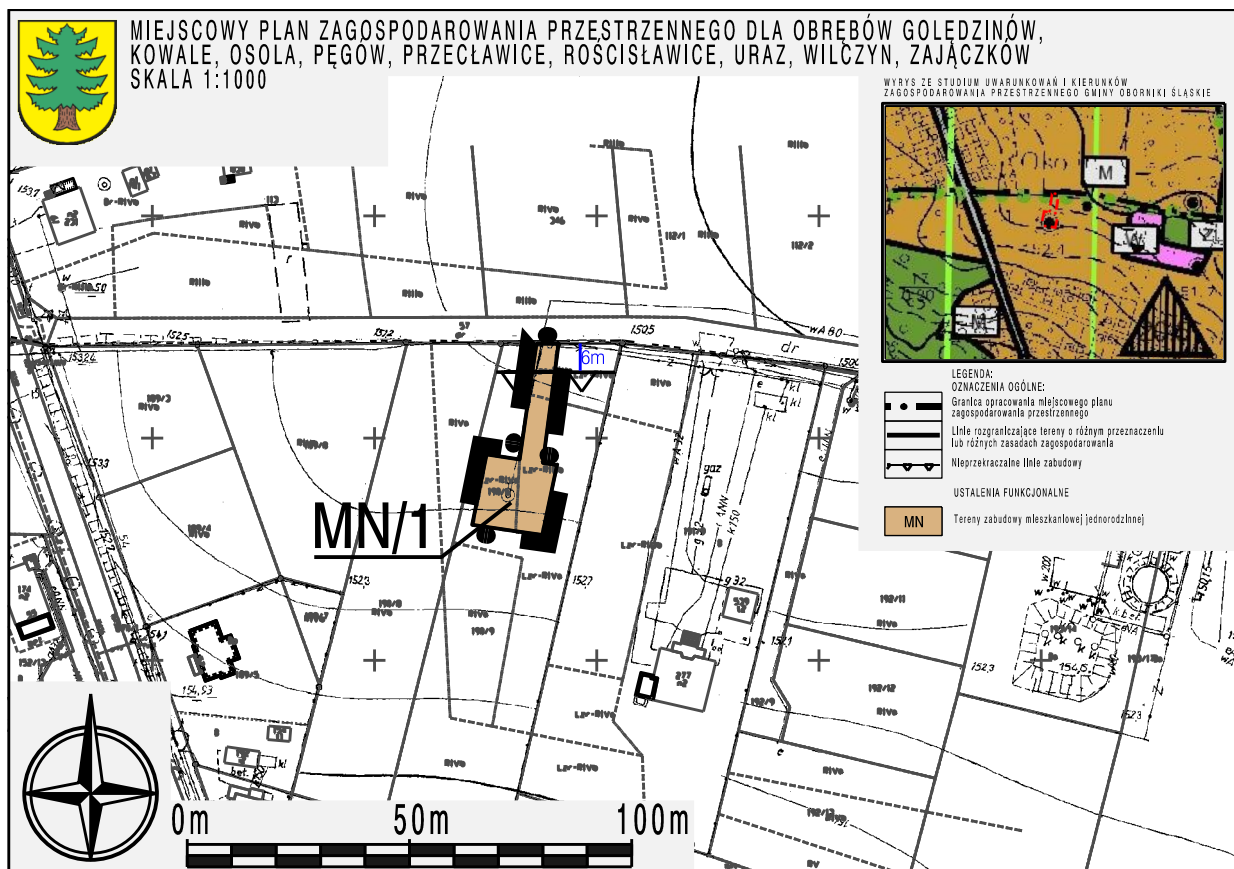
Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
 Urzędu Miejskiego w Obornikach Śląskich  
 z dnia ..... 2022 r.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Urzędu Miejskiego w Obornikach Śląskich  
z dnia ..... 2022 r.

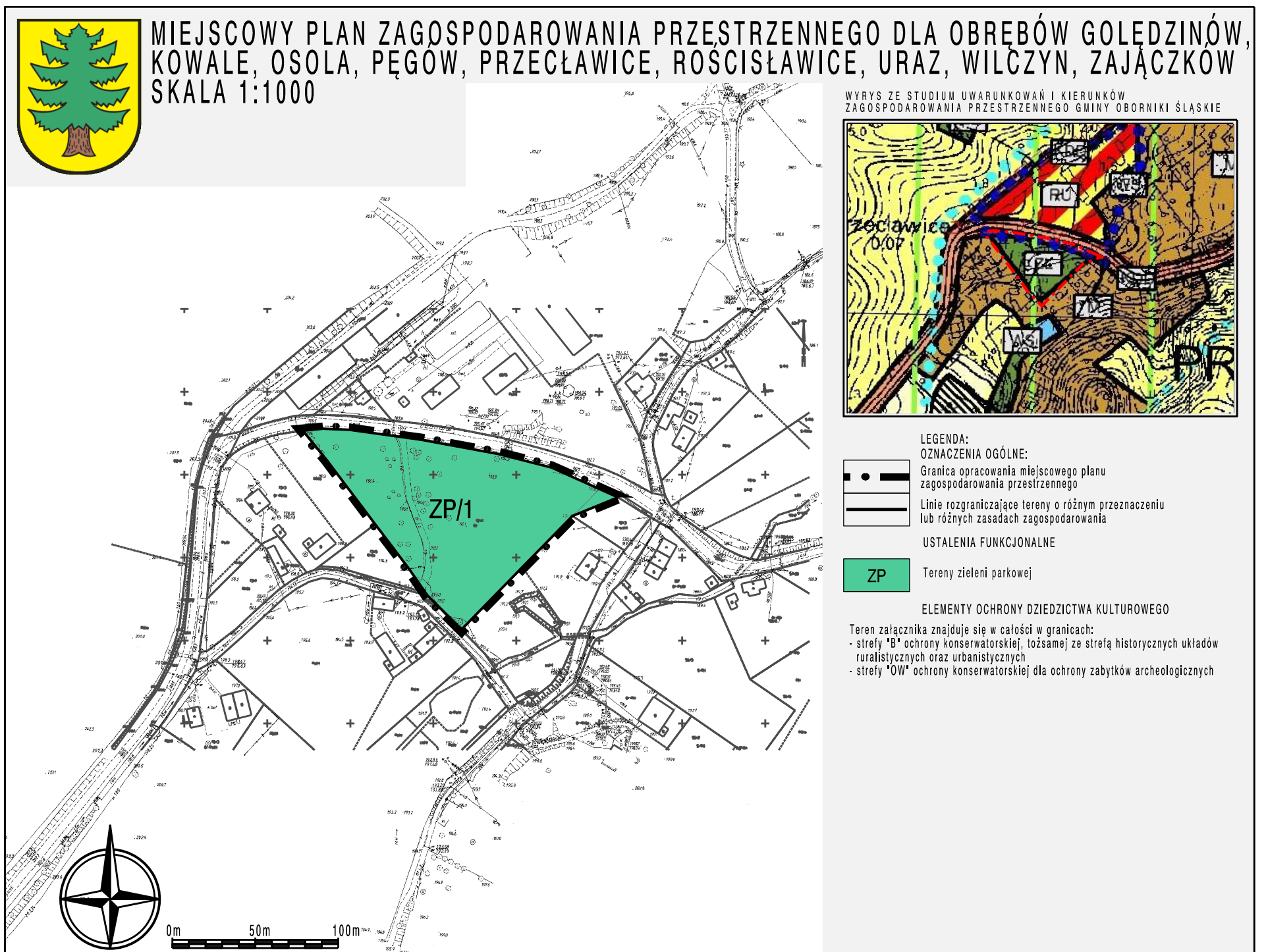


Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Urzędu Miejskiego w Obornikach Śląskich  
z dnia ..... 2022 r.

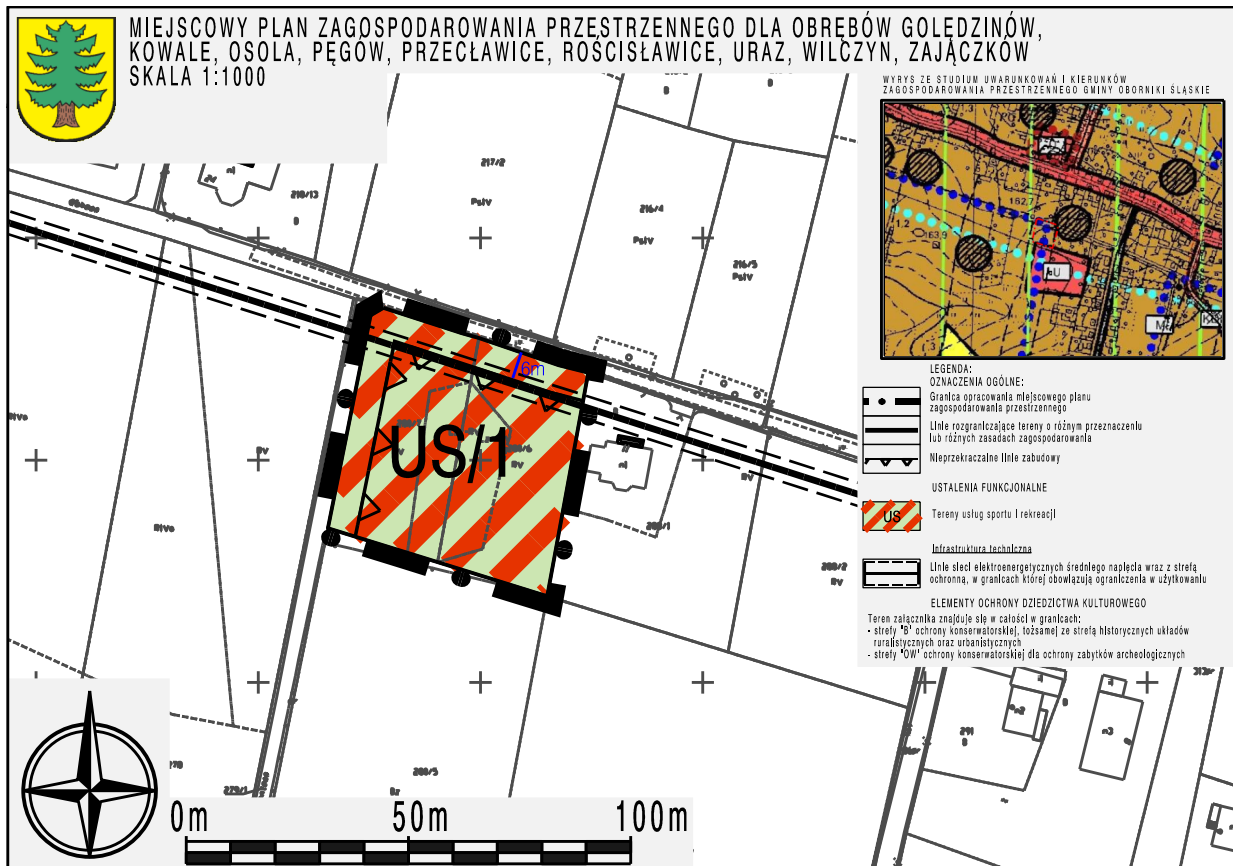




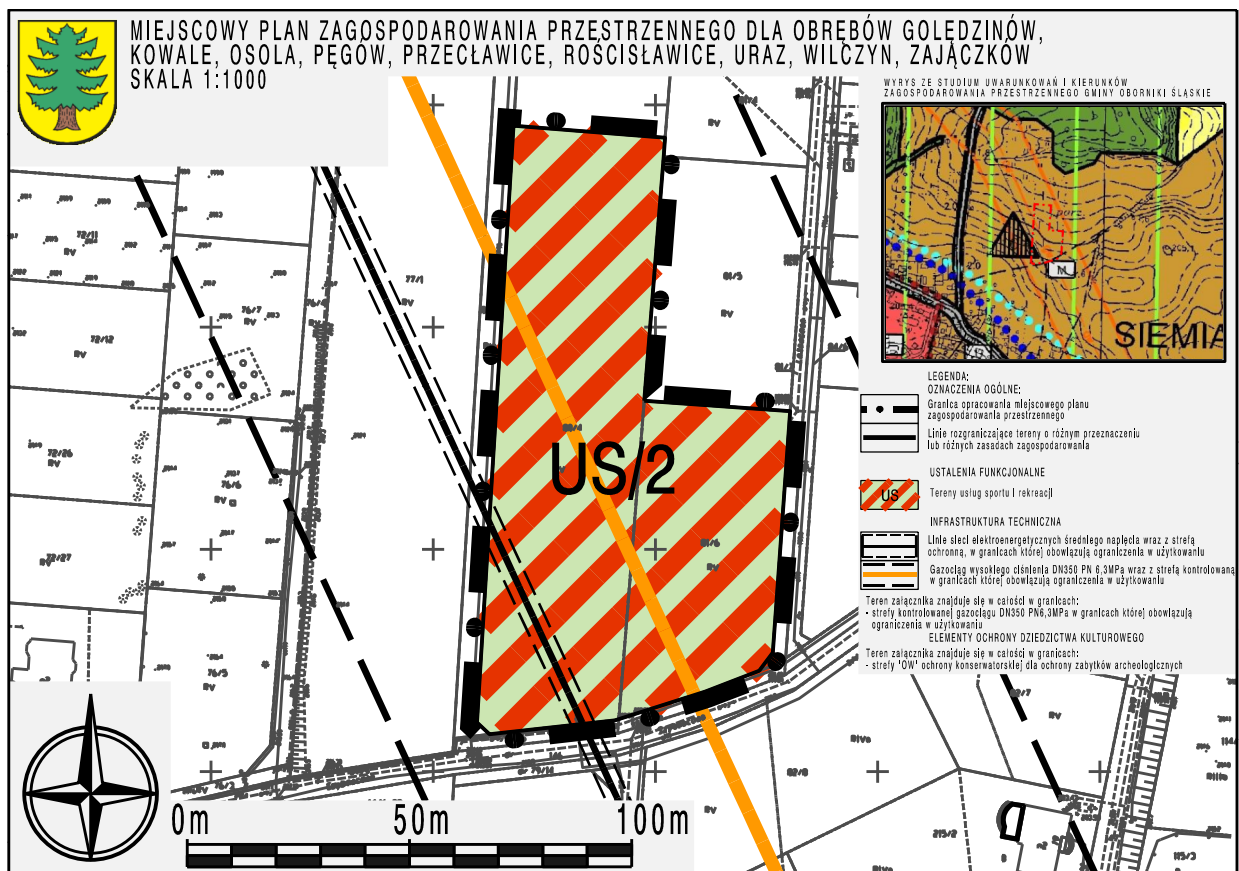






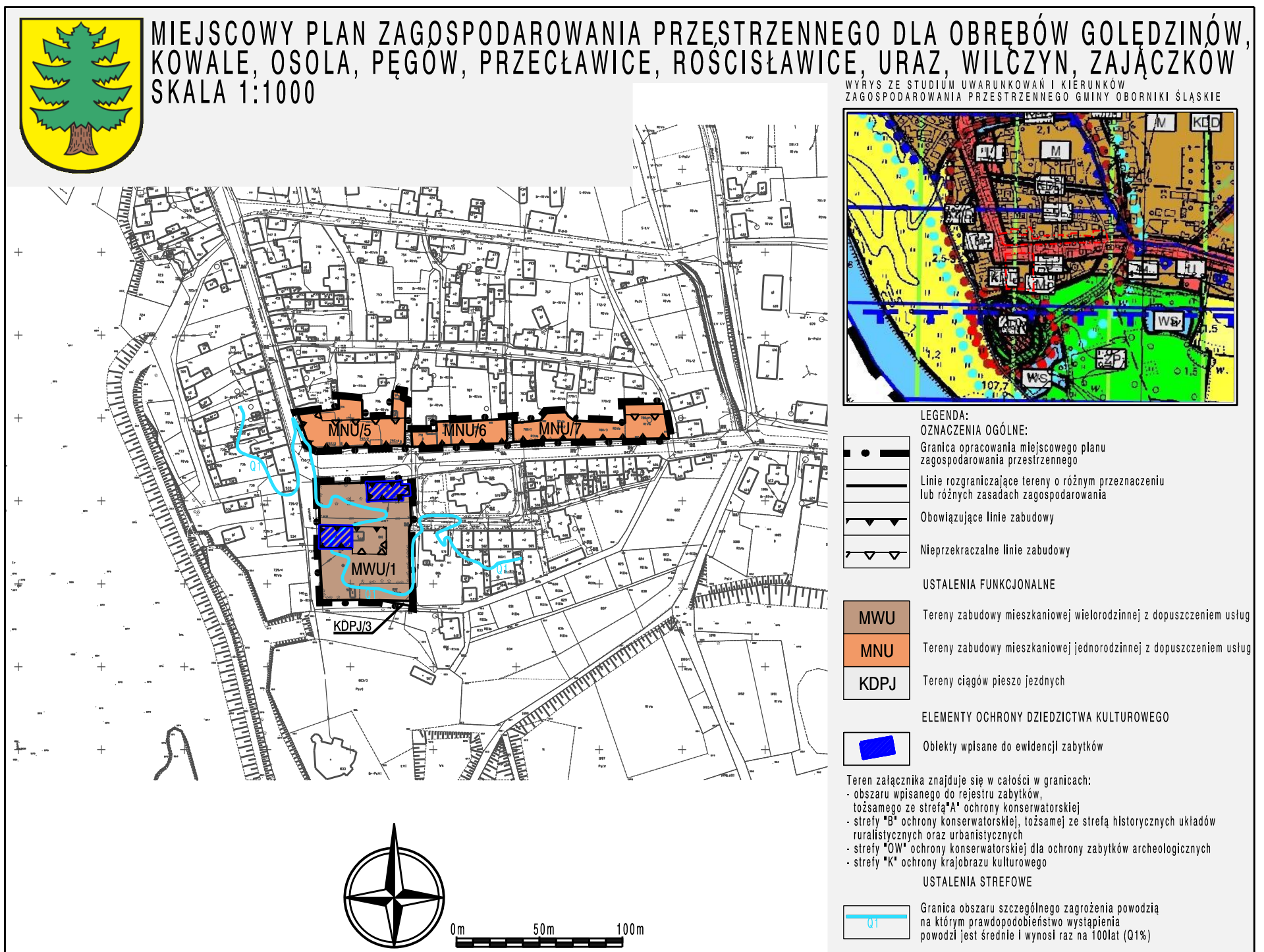


Załącznik Nr 8 do uchwały Nr .....  
 Urzędu Miejskiego w Obornikach Śląskich  
 z dnia ..... 2022 r.

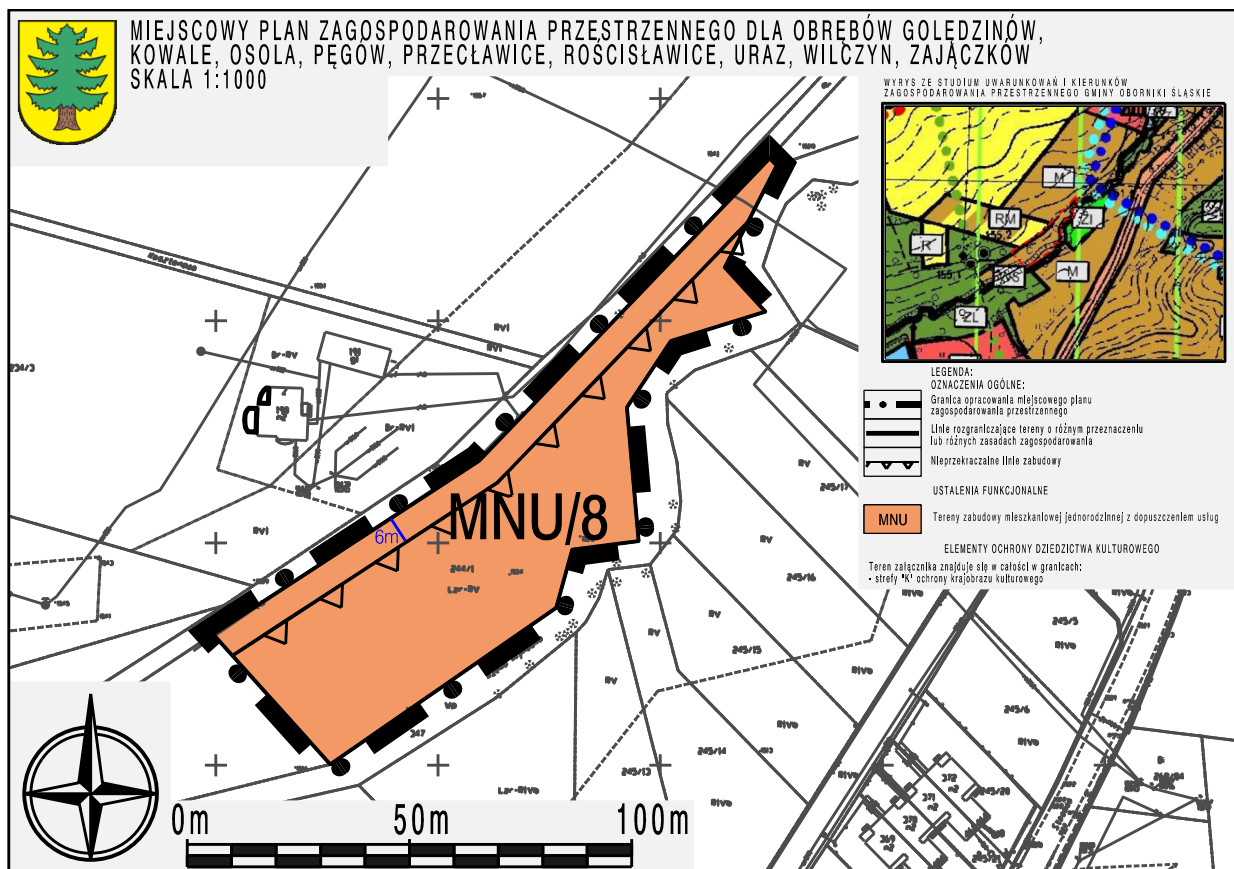


Załącznik Nr 9 do uchwały Nr .....  
Urzędu Miejskiego w Obornikach Śląskich  
z dnia ..... 2022 r.









Załącznik Nr 12 do uchwały Nr .....  
Urzędu Miejskiego w Obornikach Śląskich  
z dnia.....2022 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 2021, poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Obornikach Śląskich rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kowale, Osola, Pęgów, Przeclawice, Rościslawice, Siemianice, Uraz, Wilczyn, Zajączków nie przewiduje się wydatków gminy związanych z realizacją infrastruktury technicznej oraz dróg publicznych, należących do zadań własnych gminy. Ponadto nie przewiduje się konieczności wykupu nieruchomości oraz wypłaty odszkodowań z tytułu spadku wartości nieruchomości.

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr .....  
Urzędu Miejskiego w Obornikach Śląskich  
z dnia ..... 2022 r.

**ROZSTRZYGNIECIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE  
ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA OBREBÓW GOŁĘDZINÓW, KOWALE, OSOLA, PĘGÓW,  
PRZECLAWICE, ROŚCISŁAWICE, SIEMIANICE, URAZ, WILCZYN, ZAJĄCZKÓW.**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta <sup>*)</sup> w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
<b>BRAK UWAG</b>										

**W ustawowych terminach wyznaczonych w obwieszczeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu nie wpłynęły uwagi, które zostały odrzucone przez Burmistrza.**

Załącznik Nr 14 do uchwały Nr .....  
Urzędu Miejskiego w Obornikach Śląskich  
z dnia.....2022 r.

**DANE PRZESTRZENNE**



## UZASADNIENIE

1. Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).
2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kowale, Osola, Pęgów, Przeclawice, Rościslawice, Siemianice, Uraz, Wilczyn, Zajączków sporządzony został na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XIII/83/19 z dnia 25 kwietnia 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kowale, Osola, Pęgów, Przeclawice, Rościslawice, Siemianice, Uraz, Wilczyn, Zajączków.
3. Opracowany projekt planu nie narusza 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. Projekt planu został sporządzony na mapach cyfrowych pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego w Trzebnicy.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kowale, Osola, Pęgów, Przeclawice, Rościslawice, Siemianice, Uraz, Wilczyn, Zajączków poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r., poz. 247, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kowale, Osola, Pęgów, Przeclawice, Rościslawice, Siemianice, Uraz, Wilczyn, Zajączków uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.)
6. 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: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miejscowości wymienionych w uchwale o przystąpieniu.
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
  - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie pod zabudowę gruntów już zainwestowanych lub nie wymagających zgody rolnej.
  - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad w celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi i ustalenie konkretnych stref ochrony konserwatorskiej. Projekt planu został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy nie wprowadza szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.
- 6) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów przylegających do istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
- 8) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 10) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy dotyczy w całości własności prywatnej i nie przewiduje realizacji przestrzeni publicznych.
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
  - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kowale, Osola, Pęgów, Przeclawice, Rościszawice, Siemianice, Uraz, Wilczyn, Zajączków wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej (ogłoszenie w elaboracie dokumentacji formalno prawnej).
  - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kowale, Osola, Pęgów, Przeclawice, Rościszawice, Siemianice, Uraz, Wilczyn, Zajączków wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń.
  - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), które zostały przez Burmistrza rozpatrzone.
  - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od **09.08.2021 r.** do **02.09.2021 r.** można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu **25.09.21 r.** zorganizowana została dyskusja publiczna. Podczas dyskusji projektant planu, udzielał szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do **17.09.21 r.**) złożono 2 uwagi do projektu planu miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Burmistrz zdecydował o uwzględnieniu uwag i skierował projekt do ponownego wyłożenia. W trakcie ponownego wyłożenia od **09.10.21** do **15.11.21 r.** oraz w terminie składania uwag do **30.11.21 r.** żadne uwagi nie wpłynęły. W związku z tym projekt uchwały kieruje się do zatwierdzenia.
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.
- 14) do projektu planu miejscowego w wyznaczonym terminie nie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.
- 15) struktura przestrzenna wymienionych w uchwale miejscowości została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

- 16) tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
  - 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
  - 18) nowa zabudowa będzie możliwa do realizacji na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
7. 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.) – Ocena aktualności planów miejscowych na terenie gminy Oborniki Śląskie zatwierdzona została uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr LXII/474/18 z dnia 27 września 2018 roku.
  8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
    - 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona.
    - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
    - 3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
    - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.
  9. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Miejską w Obornikach Śląskich uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kowale, Osola, Pęgów, Przeclawice, Rościszewice, Siemianice, Uraz, Wilczyn, Zajączków jest uzasadnione.