

Projekt

z dnia 17 stycznia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Oborniki Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIX/310/21 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 7 października 2021 r. sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Oborniki Śląskie oraz po stwierdzeniu, że przepisy niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie przyjętego uchwałą nr XV/140/19 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 29 listopada 2019 r. uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

2. Integralną częścią planu są rysunki planu w skali 1: 1000, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały:

- 1) część obrębu Kowale- załącznik nr 1;
- 2) część obrębu Osolin- załącznik nr 2;
- 3) część obrębu Rościsławice- załącznik nr 3;
- 4) część obrębu Uraz- załącznik nr 4.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 5;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych- załącznik nr 6;
- 3) dane przestrzenne- załącznik nr 7.

§ 2. Ze względu na brak występowania w granicach terenów objętych ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne załączników nr 1, 2, 3, 4 do uchwały:

- 1) granice obszarów objętych planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych;

- a) najwyższego napięcia 400kV,
- b) średniego napięcia 20kV;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) strefy OW obserwacji archeologicznej;
- 7) strefa ochronna wału przeciwpowodziowego;
- 8) oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne załączników nr 1, 2, 3, 4 do uchwały mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć:
 - a) linie wyznaczające granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz budowli naziemnych,
 - b) przebieg linii nie jest wiążący dla:
 - istniejących budynków zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy,
 - sieci infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych w obudowie prefabrykowanej-betonowej;
- 2) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć zdefiniowane przepisami planu funkcje uzupełniające przeznaczenia terenu, nie kolidujące z nim i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przepisami planu;
- 4) maksymalnej wysokości zabudowy- należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od poziomu terenu (przy najniższym położonym wejściu do budynku) do:
 - a) najwyższej położonej kalenicy dachu w przypadku budynku lub wiaty,
 - b) najwyższego położonego elementu konstrukcji w przypadku obiektów innych niż budynki lub wiaty.

§ 5. 1. Część obszaru objętego planem leży w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony PLH020036 „Dolina Widawy”.

2. W granicach obszaru obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów ustanowione na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) stanowiska archeologiczne:
 - a) 12/6/74-27 AZP położone w granicach obszaru objętego planem wskazanego w treści załącznika nr 2 do uchwały,
 - b) 17/4/75-26 AZP położone w granicach obszaru objętego planem wskazanego w treści załącznika nr 3 do uchwały,
 - c) 19/4/75-18AZP położone w granicach obszaru objętego planem wskazanego w treści załącznika nr 4 do uchwały;
- 2) strefy OW obserwacji archeologicznej, obejmujące swoim zasięgiem wszystkie obszary objęte planem wskazanych w treści załączników nr 1, 2, 3, 4 do uchwały.

2. W zasięgu stanowisk oraz w granicach stref dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic terenów dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalną powierzchnię działki: 4,0 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki: 2,0 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego położonego przy granicy obszaru objętego planem w zakresie 60°- 120°.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności zaliczonej zgodnie z przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji w zakresie budowy dróg i infrastruktury technicznej.
- 2) przez część obszaru objętego planem oraz w jego bezpośrednim otoczeniu przebiega odcinek wału przeciwpowodziowego rzeki Odry. W odległości 50,0 m od stopy wału (od strony odwodnej i odpowietrznej) ustala się zasięg strefy ochronnej wału przeciwpowodziowego, w granicach strefy obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych przyległych do obszarów objętych planem:

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości 2 miejsc na 1 lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolem MN, RM, RRO, w tym 1 miejsce dopuszcza się w garażu.

3. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej.

4. Liczbę miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dla zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych ustala się:
 - a) eksploatację istniejących elementów, dopuszczenie modernizacji i rozbudowy dystrybucyjnych sieci wodociągowych w powiązaniu z gminnym systemem wodociągowym,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla odprowadzania i oczyszczania wód opadowych: dopuszcza się eksploatację istniejących rowów odwadniających, budowę nowych naziemnych i podziemnych elementów kanalizacji deszczowej;
- 3) dla odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) budowę sieci kanalizacyjnych z włączeniem do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych rozwiązań służących do odbioru ścieków bytowo-gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla sieci elektroenergetycznych:
 - a) dopuszcza się eksploatację, modernizację, budowę dystrybucyjnych sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków stacji transformatorowych w obudowie prefabrykowanej-betonowej bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
 - c) przez obszar objęty planem:

- w granicach wskazanych w treści załącznika nr 4 do uchwały przebiega odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400kV Czarna-Pasikurówice, w jej otoczeniu ustala się pas technologiczny o szerokości 70,0 m (35,0 m od osi linii), w granicach którego obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
 - w granicach wskazanych w treści załączników nr 1, 4 do uchwały przebiegają odcinki napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, w ich otoczeniu ustala się pasy technologiczne o szerokości 7,0 m (3,5 m od osi linii), w granicach których obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
- d) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych:
- obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy, sadzenia roślinności wysokiej;
 - należy zapewnić możliwość dojazdu oraz dostępu dla ich zarządcy w celu prowadzenia eksploatacji, modernizacji i przebudowy.
- e) dopuszcza się skablowanie lub zmianę przebiegu odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- f) dopuszcza się budowę instalacji fotowoltaicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5) dla sieci gazowych dopuszcza się:
- a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne,
 - b) lokalizowanie w obrębie terenów zabudowy zbiorników na gaz do celów grzewczych;
- 6) dla zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej działających w oparciu o:
- a) czynniki grzewcze spełniające normy ekologiczne określone w przepisach odrębnych,
 - b) energię ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) dla sieci telekomunikacyjnych ustala się utrzymanie istniejącej sieci i urządzeń tego typu, z możliwością ich likwidacji, utrzymania, modernizacji, rozbudowy, lokalizacji nowych sieci i urządzeń.
- § 11.** Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla terenów wskazanych w treści załącznika nr 1 położonych w granicach obrębu Kowale

§ 12. Dla terenów oznaczonych symbolami 1R.1, 1R.2 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: rolnicze;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy.

§ 13. Dla terenów oznaczonych symbolami 1RM.1, 1RM.2, 1RM.3 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat, budowli związanych z gospodarką rolną,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi3) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0.70,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0.10,

- c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
- d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40% powierzchni działki,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m;
- f) w zakresie dachów:
 - nakazuje się stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 30⁰ do 45⁰ dla budynków mieszkalnych, obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w odcieniach czerwieni i brązu,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych na parterowych budynkach gospodarczych.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZL.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem 1KDD.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację: budowli drogowych, obiektów i urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, elementów odwodnienia, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników, ścieżek rowerowych.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla terenów wskazanych w treści załącznika nr 2 położonych w granicach obrębu Osolin

§ 16. Dla terenu oznaczonego symbolem 2R.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: rolnicze;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 2RM.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat, budowli związanych z gospodarką rolną,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleni urządzonej;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0.70,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0.10,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40% powierzchni działki,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m;

f) w zakresie dachów:

- nakazuje się stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 30⁰ do 45⁰ dla budynków mieszkalnych, obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w odcieniach czerwieni i brązu,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych na parterowych budynkach gospodarczych.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe dla terenów wskazanych w treści załącznika nr 3 położonych w granicach obrębu Rościszewice

§ 18. Dla terenu oznaczonego symbolem 3R.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: rolnicze;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy.

§ 19. Dla terenu oznaczonego symbolem 3RM.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat, budowli związanych z gospodarką rolną,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi gminnej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0.70,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0.10,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40% powierzchni działki,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m;
 - f) w zakresie dachów:
 - nakazuje się stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 30⁰ do 45⁰ dla budynków mieszkalnych, obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w odcieniach czerwieni i brązu,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych na parterowych budynkach gospodarczych.

Rozdział 5.

Przepisy szczegółowe dla terenów wskazanych w treści załącznika nr 4 położonych w granicach obrębu Uraz

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem 4MN.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi;
- 3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:

- a) budynków gospodarczych, wiat,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zieleni urządzonej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej,
 - b) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy 0.70,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0.02,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 30% powierzchni działki,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12,00 m dla budynków mieszkalnych,
 - 6,00 m dla pozostałych budynków, wiat oraz innych obiektów budowlanych,
 - e) nakaz stosowania dachów:
 - symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 30⁰ do 45⁰ dla budynków mieszkalnych, obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w odcieniach czerwieni i brązu,
 - symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 0⁰ do 45⁰ dla pozostałych budynków oraz wiat,
 - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000,00 m².

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem 4R.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: rolnicze;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem 4RM.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat, budowli związanych z gospodarką rolną,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi gminnej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0.70,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0.10,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40% powierzchni działki,

e) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m;

f) w zakresie dachów:

- nakazuje się stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 30⁰ do 45⁰ dla budynków mieszkalnych, obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w odcieniach czerwieni i brązu,
- dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych na parterowych budynkach gospodarczych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem 4RRO.1 ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny produkcji i obsługi w gospodarstwach rybackich;
- 2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych, inwentarskich, wiat, budowli związanych z gospodarką rolną i rybacką,
 - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się usługi związane z produkcją i obsługą w gospodarstwach rybackich (takie jak: łowiska komercyjne, obiekty gastronomiczne, turystyka i agroturystyka, biwaki itp.);
 - b) dopuszcza się zieleń urządzoną;
 - c) dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsca postojowe i parkingi;
 - d) dopuszcza się jednorodzinne budynki mieszkalne lub mieszkania służbowe, towarzyszące obiektom produkcji i obsługi gospodarstw rybackich, przeznaczone dla właścicieli lub zarządców tych obiektów;
- 4) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi gminnej;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy 0.70,
 - b) minimalna intensywność zabudowy 0.10,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 40% powierzchni działki,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 12,00 m;
 - f) w zakresie dachów:
 - nakazuje się stosowanie dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 30⁰ do 45⁰ dla budynków mieszkalnych, obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w odcieniach czerwieni i brązu,
 - dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub jednospadowych na parterowych budynkach gospodarczych,
 - g) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych 3000m².

Rozdział 6. Przepisy końcowe













§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

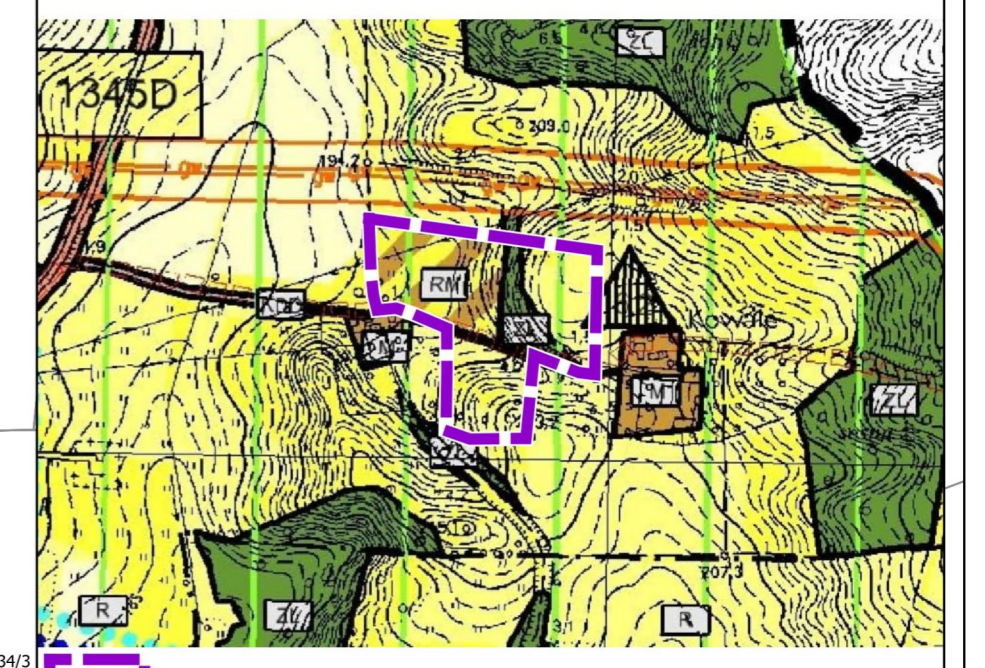
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE



OZNACZENIA

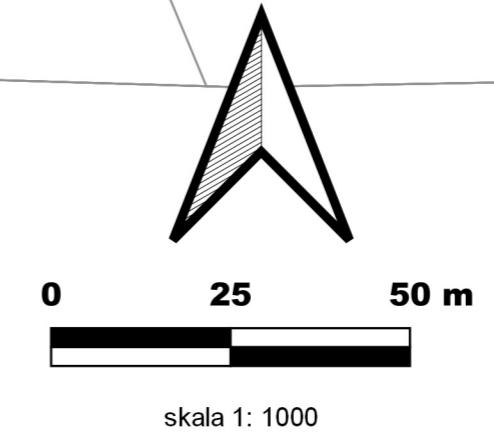
-  granice obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  wymiarowanie
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV
-  pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV
-  strefa OW obserwacji archeologicznej
-  zasięg terenów położonych w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony PLH020036 Dolina Widawy
-  R- tereny rolnicze
-  RM- tereny zabudowy zagrodowej
-  ZL- tereny lasów
-  KDD- teren drogi publicznej dojazdowej

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie przyjętego uchwałą nr XV/140/19 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 29 listopada 2019r. skala 1: 10 000



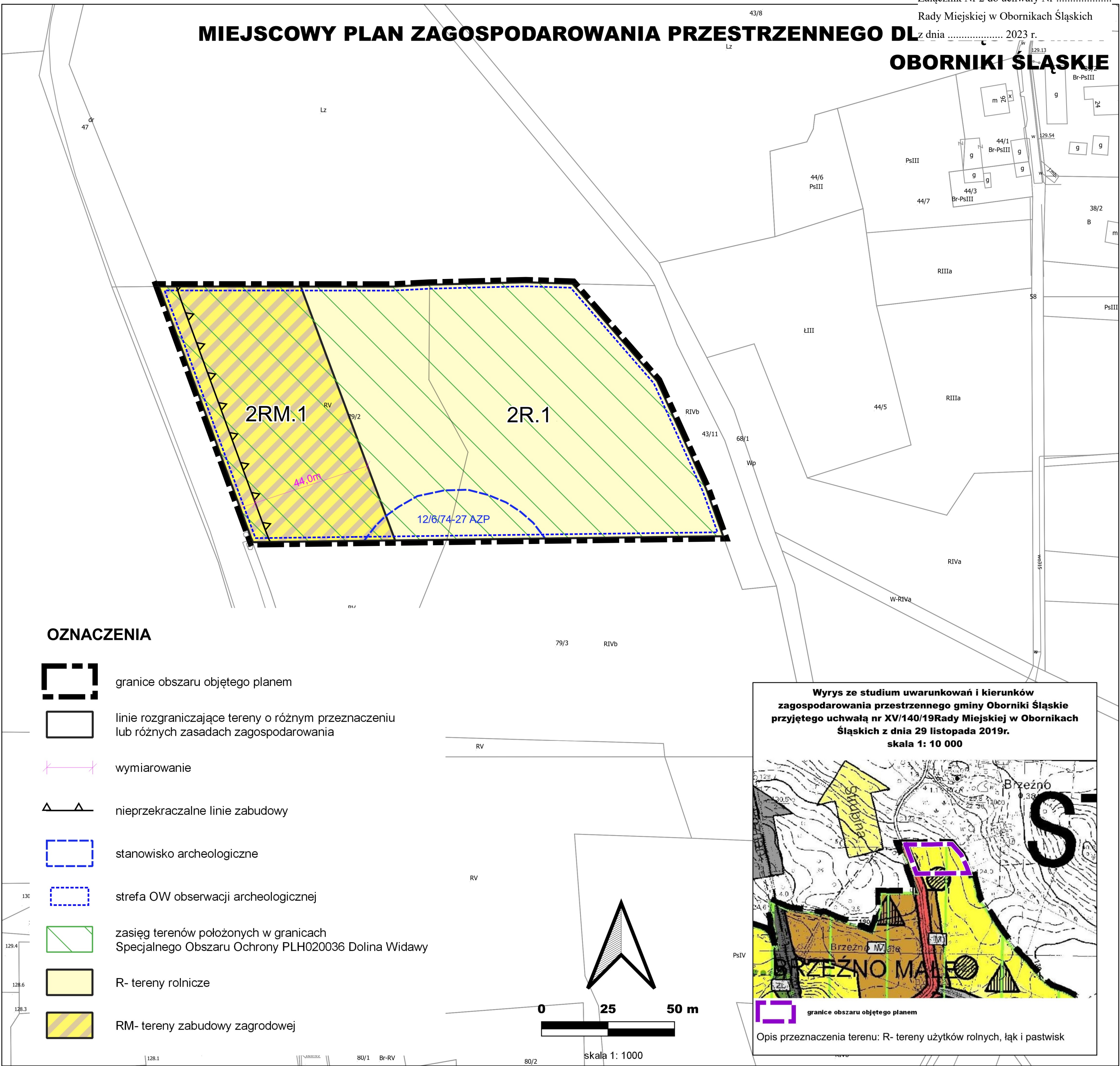
granice obszaru objętego planem

Opis przeznaczenia terenu: R- tereny użytków rolnych, łąk i pastwisk, RM- tereny zabudowy zagrodowej, ZL- tereny lasów




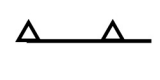
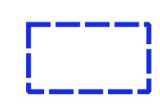
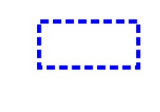





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA

OBORNIKI ŚLĄSKIE



OZNACZENIA

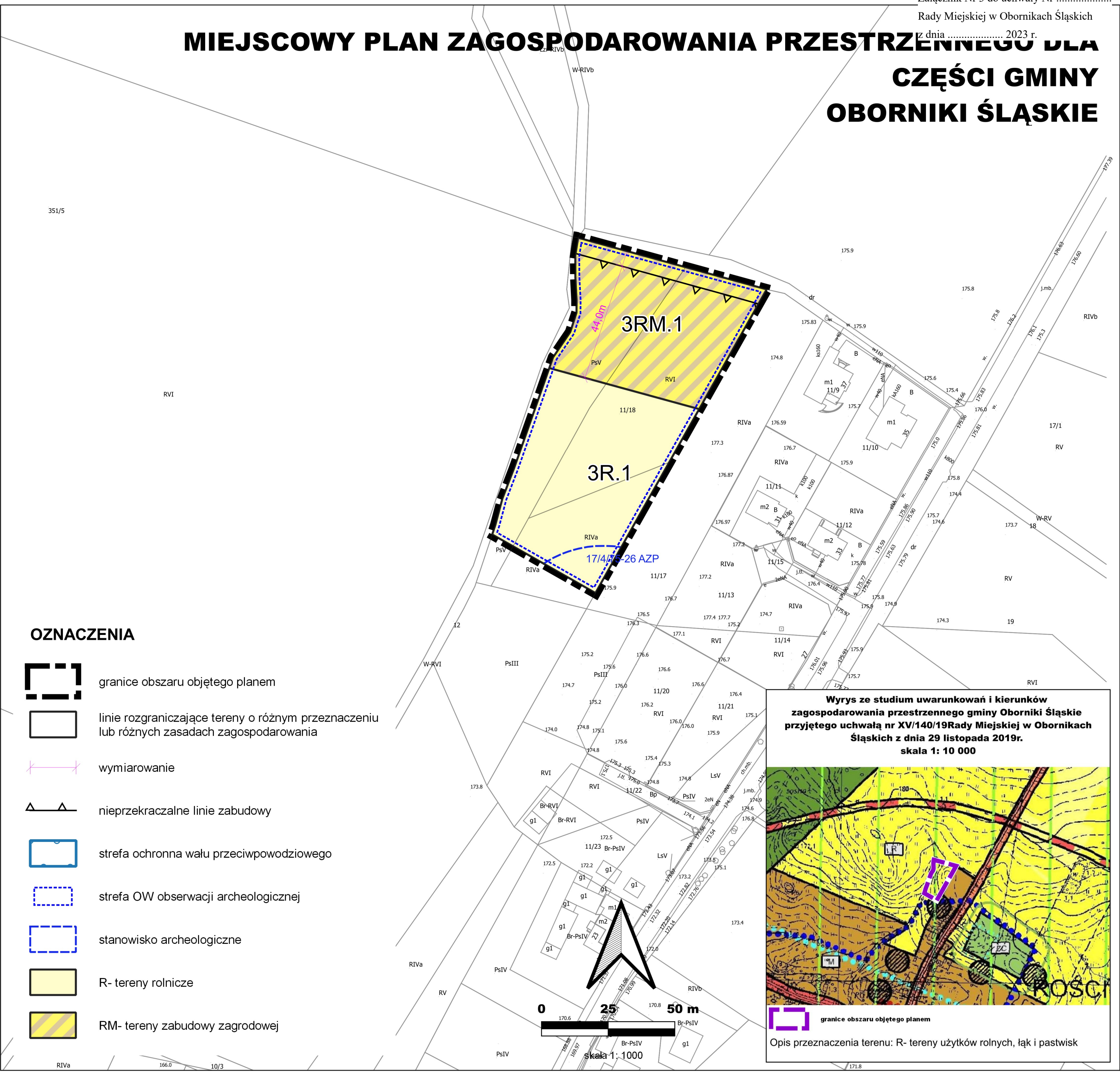
-  granice obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  wymiarowanie
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  stanowisko archeologiczne
-  strefa OW obserwacji archeologicznej
-  zasięg terenów położonych w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony PLH020036 Dolina Widawy
-  R- tereny rolnicze
-  RM- tereny zabudowy zagrodowej

Wrys z studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie przyjętego uchwałą nr XV/140/19 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 29 listopada 2019r. skala 1: 10 000



Opis przeznaczenia terenu: R- tereny użytków rolnych, łąk i pastwisk

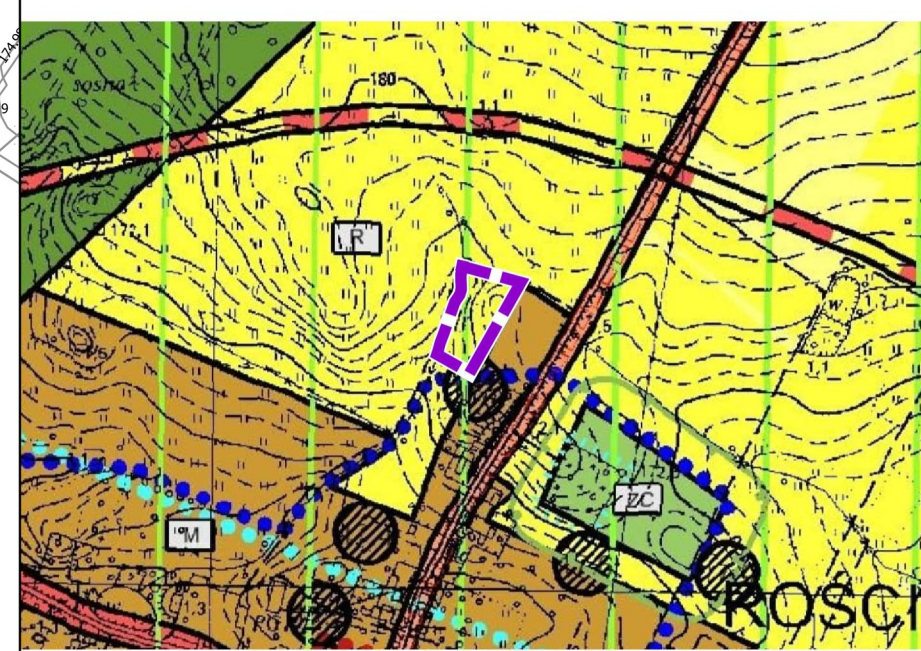
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE



OZNACZENIA

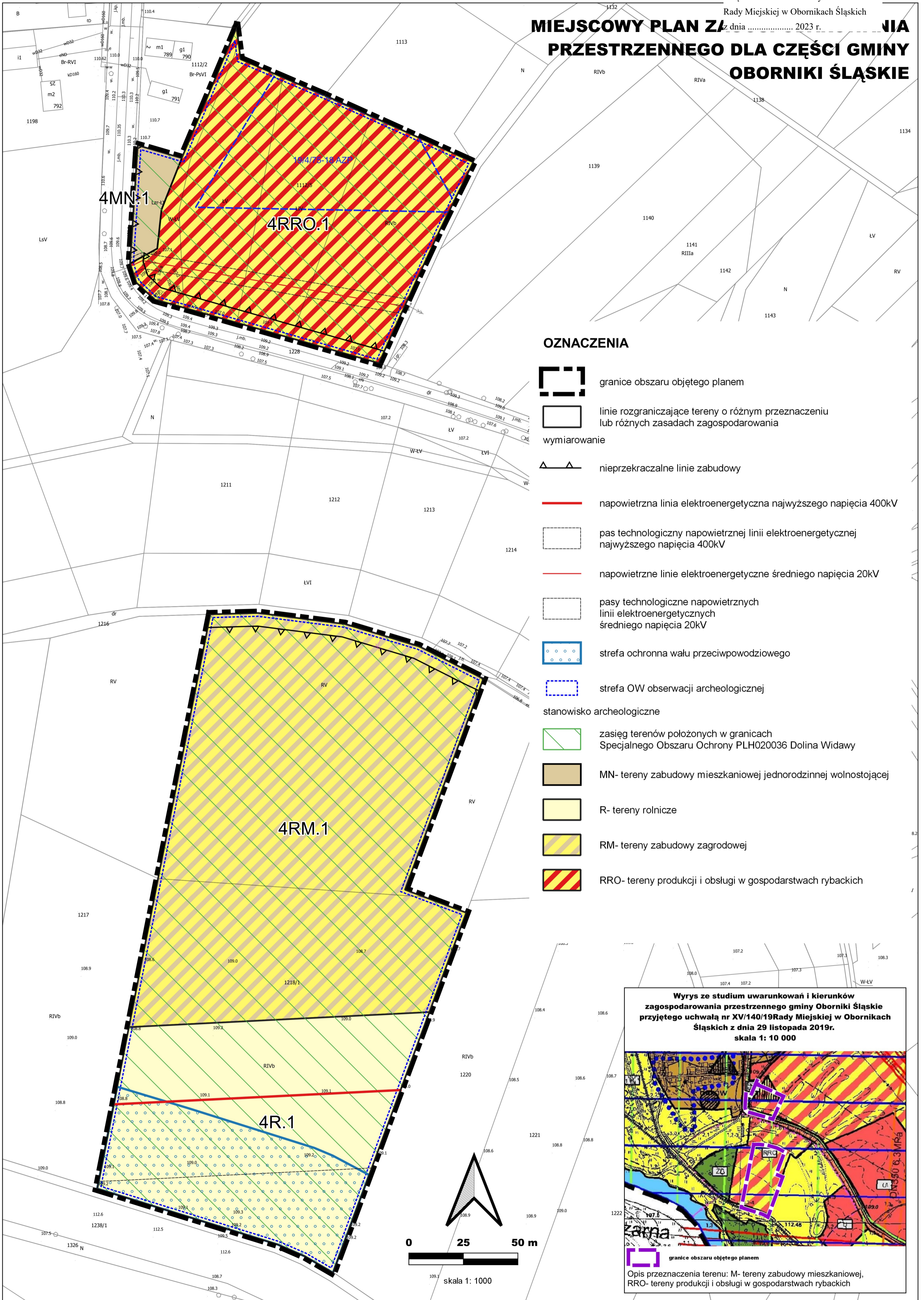
- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- wymiarowanie
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefa ochronna wału przeciwpowodziowego
- strefa OW obserwacji archeologicznej
- stanowisko archeologiczne
- R- tereny rolnicze
- RM- tereny zabudowy zagrodowej

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie przyjętego uchwałą nr XV/140/19 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 29 listopada 2019r. skala 1: 10 000



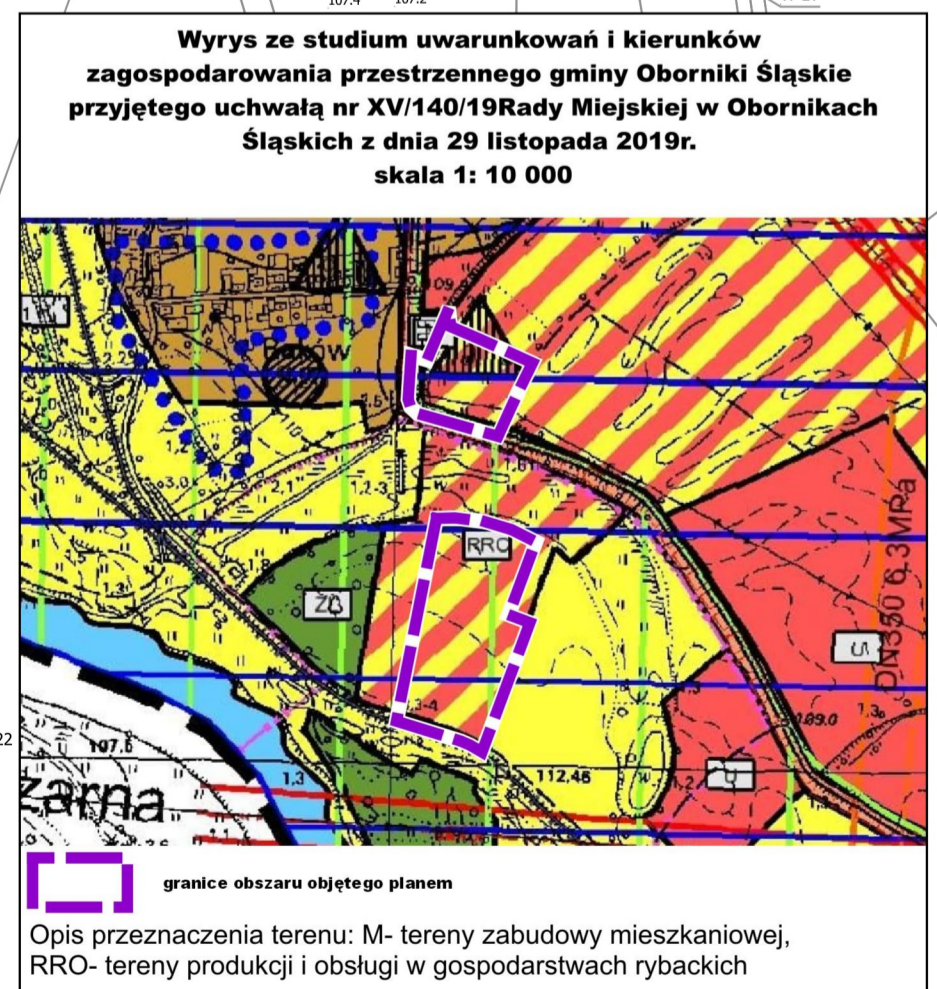
granice obszaru objętego planem
Opis przeznaczenia terenu: R- tereny użytków rolnych, łąk i pastwisk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE



OZNACZENIA

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- wymiarowanie
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- napowietrzna linia elektroenergetyczna najwyższego napięcia 400kV
- pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia 400kV
- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV
- pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV
- strefa ochronna wału przeciwpowodziowego
- strefa OW obserwacji archeologicznej
- stanowisko archeologiczne
- zasięg terenów położonych w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony PLH020036 Dolina Widawy
- MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- R- tereny rolnicze
- RM- tereny zabudowy zagrodowej
- RRO- tereny produkcji i obsługi w gospodarstwach rybackich



Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Oborniki Śląskie, wynikające z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

w związku z tym, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2022 r. do 30 grudnia 2022 r. w wyznaczonym przez Burmistrza terminie do dnia 16 stycznia 2023 r. nie wpłynęły uwagi, nie rozstrzyga się zatem o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 6 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia.....2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Wskazuje się następujący sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania:

- 1) budowa dróg,
- 2) budowa infrastruktury technicznej.

§ 2. Realizacja inwestycji zostanie sfinalizowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

Załącznik Nr 7 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia.....2023 r.

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniana jest Rada Miejska przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XXXIX/310/21 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 7 października 2021 r. sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Oborniki Śląskie.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy dla obszarów położonych w części obrębów:

- 1) Kowale- zgodnie z załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 2) Osolin- zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 3) Rościszewice- zgodnie z załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 4) Uraz- zgodnie z załącznikiem nr 4 do uchwały.

Załącznik nr 1 obejmuje prywatne działki położone w miejscowości Kowale. W obecnym mpzp działki przeznaczona są pod tereny rolnicze i zieleń leśną. Celem mpzp jest częściowa zmiana obecnego przeznaczenia działki na tereny zabudowy zagrodowej. W studium działka położona jest na obszarze przeznaczonym pod tereny rolnicze, zabudowę siedliskową i tereny leśne.

Załącznik nr 2 obejmuje działkę prywatną położoną w miejscowości Brzeźno Małe. W obecnym mpzp działka przeznaczona jest pod tereny rolnicze. Celem mpzp jest zmiana obecnego przeznaczenia działki na zabudowę siedliskową. W studium działka położona jest na terenach przeznaczonych pod tereny rolnicze.

Załącznik nr 3 obejmuje teren prywatny położony przy ulicy Żmigrodzkiej w miejscowości Rościszewice, przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod tereny rolnicze. Celem mpzp jest zmiana obecnego przeznaczenia działki na zabudowę siedliskową. W studium obszar położony na terenie przeznaczonym pod tereny rolnicze.

Załącznik nr 4 obejmuje działki prywatne położoną w miejscowości Raków. Celem mpzp jest częściowe przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (działka górna), natomiast działka dolna na zabudowę zagrodową. Obecnie w mpzp działka przeznaczona jest pod tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich. W studium obszar objęty załącznikiem położony na terenie przeznaczonym pod tereny produkcji i obsługi gospodarstw rybackich.

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim następujące zapisy dotyczące:

- 1) strefy OW obserwacji archeologicznej;
- 2) stanowisk archeologicznych..

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie określono nakaz zachowania standardów akustycznych zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu w zakresie wyznaczenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych. W zakresie dostępności dla tych osób terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru, zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości.

W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należałoby ująć zapisy uwzględniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego uwzględniono przyjmując zapisy pozwalające na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie rozbudowy i budowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których budowa i utrzymanie należy do zadań własnych gminy.

W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalono warunki obsługi obszarów objętych planem w zakresie:

- 1) zaopatrzenia w wodę
- 2) odprowadzania ścieków;
- 3) odprowadzania wód opadowych i roztopowych,
- 4) zaopatrzenia w energię elektryczną;
- 5) zaopatrzenia w ciepło;
- 6) zaopatrzenia w gaz;
- 7) gospodarki odpadami.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez:

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) wyłożenie projektu do publicznego wglądu,
- 3) zorganizowanie w okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu dyskusji publicznej nad zawartymi w projekcie rozwiązaniami;
- 4) wskazanie po okresie wyłożenia projektu do publicznego wglądu terminu składania uwag do projektu.

Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wcześniej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych była dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, 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. Interes prywatny został uwzględniony w tym zakresie, w szczególności poprzez przeznaczenie pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerwy terenu pod budowę elementów układu drogowego powiązanego z terenami dróg w otoczeniu terenu objętego planem.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy

Dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, poprzez wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszaru istniejących dróg publicznych przyległych do obszaru planu. Obszary te należy uznać za przygotowane w najwyższym stopniu do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz wyposażeniem w sieci wodociągowe, kanalizacyjne elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne. Lokalizacja nowej zabudowy nie będzie ograniczać możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów w ramach istniejących ciągów komunikacyjnych w otoczeniu.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1

Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miejska w Obornikach Śląskich dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Stwierdza się, że przewidywane rozwiązania będą zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie przyjętego uchwałą Nr XX/147/16 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 28 stycznia 2016 r.

Ustalenia planu są zgodne z wynikami analizy aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie oraz oceny aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjętą uchwałą Nr LXII/474/18 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 27 września 2018 r.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji planu może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu podatków od nieruchomości. Na skutek uchwalenia planu nie wystąpi wzrost wartości nieruchomości w jego granicach, zakłada się więc, że nie wystąpią wpływy z tytułu opłaty planistycznej i opłat adiacenckich.

Przebieg prac planistycznych

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje uprawnione do opiniowania i uzgadniania projektu,
- 2) w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu,
- 3) wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały wykorzystane w opracowywaniu,
- 4) projekt planu (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;
- 5) projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2022 r. do 30 grudnia 2022 r., termin na składanie uwag do projektu określono na dzień 16 stycznia 2023 r.

W terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu planu, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu.

Wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 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

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ust. 1 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r. poz. 1029):

- 1) ustalenia prognozy oddziaływania ustaleń planu na środowisko;
- 2) opinie organów:
 - a) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu,
 - b) Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Trzebnicy.