

Projekt

z dnia 21 października 2021 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Bagno, Jary, Lubnów, Morzęcin Wielki, Oborniki Śląskie, Osola, Osolin, Paniowice, Przeclawice.

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) 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 XI/111/19 z dnia 29 sierpnia 2019 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Bagno, Jary Lubnów, Morzęcin Wielki, Oborniki Śląskie, Osola, Osolin, Paniowice, Przeclawice; po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie zatwierdzonego uchwałą nr XIV/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 dla obrębów Bagno, Jary Lubnów, Oborniki Śląskie, Osola, Osolin, Paniowice, Przeclawice, zwany dalej planem.

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

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

5. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 12.

6. Dane przestrzenne stanowią załącznik nr 13.

§ 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 zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Nieprzekraczalna linia

zabudowy nie dotyczy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;

- 6) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku; linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 2, wysunięte zadaszenia, 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) strefa „A” ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefa „B” ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą ochrony historycznych układów ruralistycznych;
- 8) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 9) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych;
- 10) stanowisko archeologiczne;
- 11) przebieg linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefą ochronną, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu.

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

§ 4. W planie nie określa się ze względu na brak takich terenów:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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,
 - c) lokalizację stacji trafo bezpośrednio przy granicy działki budowlanej;
- 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,
- e) stacji transformatorowych w obudowie prefabrykowanej betonowej.

§ 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, RM– zaliczone do terenów pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) oznaczone symbolami UT– zaliczone do terenów na cele rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 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 2 w Jarach oraz nr 8 w Osolinie 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;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej,
 - b) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;
- 11) 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 już i stycznie położonego do granic niniejszego planu układu komunikacyjnego; oraz dodatkowo:
- 2) tereny **dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDD**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń towarzysząca,

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m;
- 3) tereny **ciągów pieszo-jezdných**, oznaczone na rysunku planu symbolem: **KDPJ**:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo jezdnych;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń towarzysząca,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5 m, (w obszarze ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);
- 4) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń towarzysząca,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 m, (w obszarze ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających).
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania, w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług;
 - 2) 2 miejsca na 1 budynek w zabudowie jednorodzinnej oraz zabudowie zagrodowej;
 - 3) 1 miejsce dla zabudowy usługowej – na 30 m² powierzchni usług;
 - 4) 8 miejsc dla terenów usług sportu i rekreacji;
 - 5) 7 miejsc na każde 10 lokali, domków czy apartamentów dla terenów turystyki, sportu i rekreacji;
 - 6) 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 terenie własnym. Dopuszcza się odstępstwa jeżeli obecne zagospodarowanie wyklucza taką możliwość.

4. Dopuszcza się na terenie wydzielanie komunikacji drogowej o minimalnej szerokości 6 m.

§ 9.1. 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 obszar załącznika nr 1 w Bagnie, 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; pierwszeństwo mają wszelkie działania odtworzeniowe i rewitalizacyjne. 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) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem historycznej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- c) 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),
 - d) 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,
 - e) 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,
 - f) 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),
 - g) 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 Bagno, nr 3 Lubnów, nr 4 Oborniki Śląskie, nr 7 w Osolinie, nr 10 w Przeclawicach. 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 nadbudowywanej, rozbudowywanej zabudowy realizowanej w strefie obowiązują dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połąci o kącie nachylenia 38-45°, z pokryciem z dachówki w kolorze ceglonym 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 1 w Bagnie, nr 2 w Jarach, nr 7 i nr 8 w Osolinie, 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 połąci o kącie nachylenia 38-45°, z pokryciem z dachówki w kolorze ceglonym 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 wykluczyć 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 3 Lubnów, nr 4 Oborniki Śląskie oraz nr

10 Przecławice. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) wykaz obiektów i obszarów i ewidencji zabytków usytuowanych w obszarze planu:

miejsowość	Obiekt/obszar	adres	rodzaj obiektu
Bagno (zał. nr 1), Lubnów (zał. nr 3), Oborniki Śląskie (zał. nr 4) Przecławice (zał. nr 10) i Osolin (zał. nr 7)	Strefa :A” Bagno Obszary historycznych układów ruralistycznych tożsamych ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej		

6) w granicach załącznika nr 6 w Osolinie obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne 19/14/74-27 AZP ślad osadnictwa- epoka kamienia oraz punkt osadniczy- kultura łużycka, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

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

- 1) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MN, MNU, U nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 2) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem UT nie może być mniejsza niż: 100 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni;
- 5) 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;
- 6) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielenie działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

§ 11. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów- załącznik nr 11 w obrębie Paniowice znajduje się w całości w granicach zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy do 163,0m npm oraz zasięgu strefy ograniczonej zabudowy ze względu na lotnicze urządzenia naziemnej SUR m. Wrocław (200- 208 m npm), dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu

§ 12. Określa się w obrębie Bagno **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług** na załączniku nr 1 oznaczone symbolem: MNU/1, MNU/2:

- 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) zieleń urządzona;
- 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) przy przebudowie, nadbudowie, rozbudowie istniejącego budynku oraz przy realizacji nowej zabudowy 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) teren objęty w części strefą ochrony konserwatorskiej „A” oraz w części strefą "B" ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt. 1 i 2.

§ 13. Określa się w obrębie Jary **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** na załączniku nr 2 oznaczony symbolem: **MN/1:**

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 oraz dachówko podobne w kolorze ceglastym oraz w kolorach brązu ,

c) obowiązują dachy dwu lub wielospadowe, połacie dachowe w symetrycznym układzie i 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m².

§ 14. Określa się w obrębie Lubnów **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** na załączniku nr 3 oznaczony symbolem: **MN/2:**

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) stanowiska do parkowania,

b) zieleń urządzona,

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 w kolorze ceglastym matowym,

c) obowiązują dachy dwuspadowe 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 50% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7;

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;

5) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej „B” oraz "OW" ochrony zabytków archeologicznych, obowiązują ustalenia zawarte w § 9 pkt. 2 i 3.

§ 15. 1. Określa się w obrębie miasta Oborniki Śląskie **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** na załączniku nr 4 oznaczony symbolem: **MN/3:**

- 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 ceglonym,
 - 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: 900 m².

2. Określa się w obrębie miasta Oborniki Śląskie **teren sportu i rekreacji** na załączniku nr 4 oznaczony symbolem **US/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji- obiekty sportowe i rekreacyjne, place zabaw;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa zaplecza sportowego,
 - b) usługi handlu i gastronomii,
 - c) stanowiska do parkowania,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) komunikacja drogowa o szer. min. 6m,
 - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie więcej niż 9 m,
 - b) dla dachów dwuspadowych obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglonym lub brązowym 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.

3. Określa się w obrębie miasta Oborniki Śląskie **teren urządzeń elektroenergetycznych** na załączniku nr 4 oznaczony symbolem **E/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) inne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie więcej niż 6 m,
 - b) dachy dowolne,
 - c) pokrycie z dachówki lub blachy dachówko podobnej w kolorze ceglonym matowym,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 100% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0.

4. Określa się w obrębie miasta Oborniki Śląskie **teren dróg wewnętrznych** na załączniku nr 4 oznaczony symbolem: **KDW/1**, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust.1.

§ 16. Określa się w obrębie Osola **teren usług** na załączniku nr 5 oznaczony symbolem: **U/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
- 2) dopuszcza się usługi: publiczne, zdrowia, handlowe, biurowe, rzemieślnicze, finansowe;
- 3) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) stanowiska do parkowania,
 - b) zieleń urządzonej,
 - c) drogi wewnętrzne o szer. min. 6m,
 - d) usługi sportu i rekreacji,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu dowolne,
 - c) dachy dowolne, w tym płaskie,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) zakazuje się prowadzenia sieci, urządzeń i obiektów technicznych w formie napowietrznej;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 500 m²;
- 7) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,2;
- 8) stanowiska do parkowania dopuszcza się wyłącznie w formie towarzyszącej zabudowie usługowej.

§ 17. 1. Określa się w obrębie Osolin **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 6 oznaczony symbolem: **MN/4**.

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza i szeregowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca z nieuciążliwymi usługami,
 - c) usługi wbudowane lub w formie wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) stanowiska do parkowania,
 - c) zieleń urządzonej,
 - d) komunikacja drogowa o szer. min. 6m,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach do 40°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie,
 - 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: 900 m².

2. Określa się w obrębie Osolin **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 6 oznaczony symbolem: **MN/5 i MN/6**.

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające: stanowiska do parkowania;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m,
- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym,
- c) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach do 40°, przy czym dopuszcza się także dachy płaskie,
- 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.

3. Wyznacza się w obrębie Osolin **teren zabudowy zagrodowej** na załączniku nr 6 oznaczony symbolem: **RM/1**:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,

2) przeznaczenie uzupełniające:

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

3) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki oraz dachówko podobne w kolorze ceglastym matowym,
- c) obowiązują dachy wielospadowe, połacie dachowe 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. Określa się w obrębie Osolin **tereny usług turystyki, sportu i rekreacji** na załączniku nr 6 oznaczony symbolem **UT/1, UT/2, UT/3, UT/4**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren turystyki, sportu i rekreacji- obiekty sportowe, rekreacyjne, hotelarskie, place zabaw;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa zaplecza sportowego,
- b) usługi handlu i gastronomii,
- c) stanowiska do parkowania,
- d) zieleń urządzona,

- e) komunikacja drogowa o szer. min. 6m,
 - f) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
 - g) tereny wód (stawy, kąpieliska);
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 12 m,
 - b) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach do-45°,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni terenu,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe, dla dachów płaskich nie obowiązują ustalenia pkt. 3 lit. b,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,4.

5. Określa się w obrębie Osolin **tereny wód powierzchniowych** na załączniku nr 6 oznaczone symbolami **WS/1, WS/2:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące, ciekі, rowy melioracyjne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) określa się szerokość ciekі na: dla WS/1 i WS/2- 2-5m,
 - b) dopuszcza się budowle i urządzenia wodne,
 - c) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,
 - d) dopuszcza się przebudowę i modernizację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Określa się w obrębie Osolin **teren rolny** na załączniku nr 6 oznaczony symbolem **R/1:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren rolny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
- a) określa się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej,
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

§ 18. Określa się w obrębie Osolin **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** na załączniku nr 7 oznaczony symbolem: **MN/7:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) stanowiska do parkowania,
 - b) zieleń urządzone,
 - 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 w kolorze ceglastym matowym,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe, 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) teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony krajobrazu kulturowego „K”, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 2 i 3.

§ 19. 1. Określa się w obrębie Osolin **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** na załączniku nr 8 oznaczony symbolem: **MN/8:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 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 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 m²;
- 5) teren objęty strefą ochrony krajobrazu kulturowego „K”, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 3.

2. Określa się w obrębie Osolin **tereny dróg dojazdowych** na załączniku nr 8 oznaczone symbolem: **KDD/1**, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust.1.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 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 w kolorze ceglastym lub materiału dachówkopodobnego,
 - c) dachy dwu lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 15° -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) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 5) teren na załączniku nr 9 znajduje się w całości w granicach zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy do 163,0m npm oraz zasięgu strefy ograniczonej zabudowy ze względu na lotnicze urządzenia naziemnej SUR m. Wrocław (200- 208 m npm), dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

§ 21. 1. Określa się w obrębie Przeclawice **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** na załączniku nr 10 oznaczone symbolem: **MN/10, MN/11**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) stanowiska do parkowania,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) usługi publiczne,
 - d) drogi wewnętrzne o szer. min. 6m,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość zabudowy nie więcej niż 9 m,
 - c) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym,
 - d) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 35° -45°,
 - 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 5) teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 2 i 3.

2. Określa się w obrębie Przeclawice **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług** na załączniku nr 10 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;
- 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 może przekroczyć 9 m,
 - c) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym,
 - d) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38° -45°,
 - 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 1000 m²;
- 5) teren objęty strefą „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony archeologicznej „OW”, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 2 i 3.

3. Wyznacza się w obrębie Przeclawice **tereny zabudowy zagrodowej** na załączniku nr 10 oznaczone symbolem: **RM/2, RM/3**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 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) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym matowym,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe symetryczne, o spadkach od 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,
 - g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 3000 m²;
- 4) teren objęty strefą ochrony archeologicznej „OW” oraz strefą „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia zawarte w §9 pkt. 2 i 3.

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

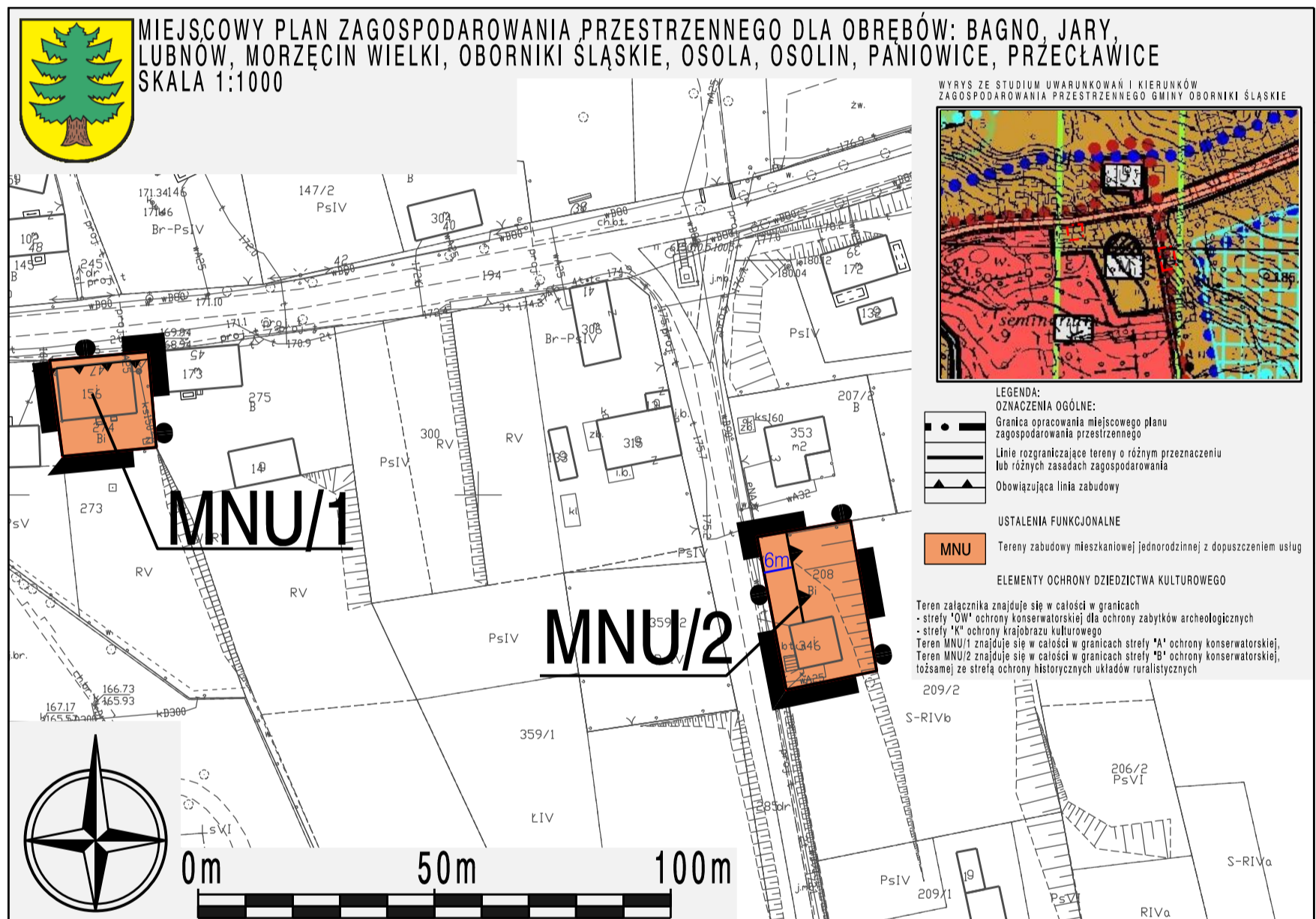
2. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

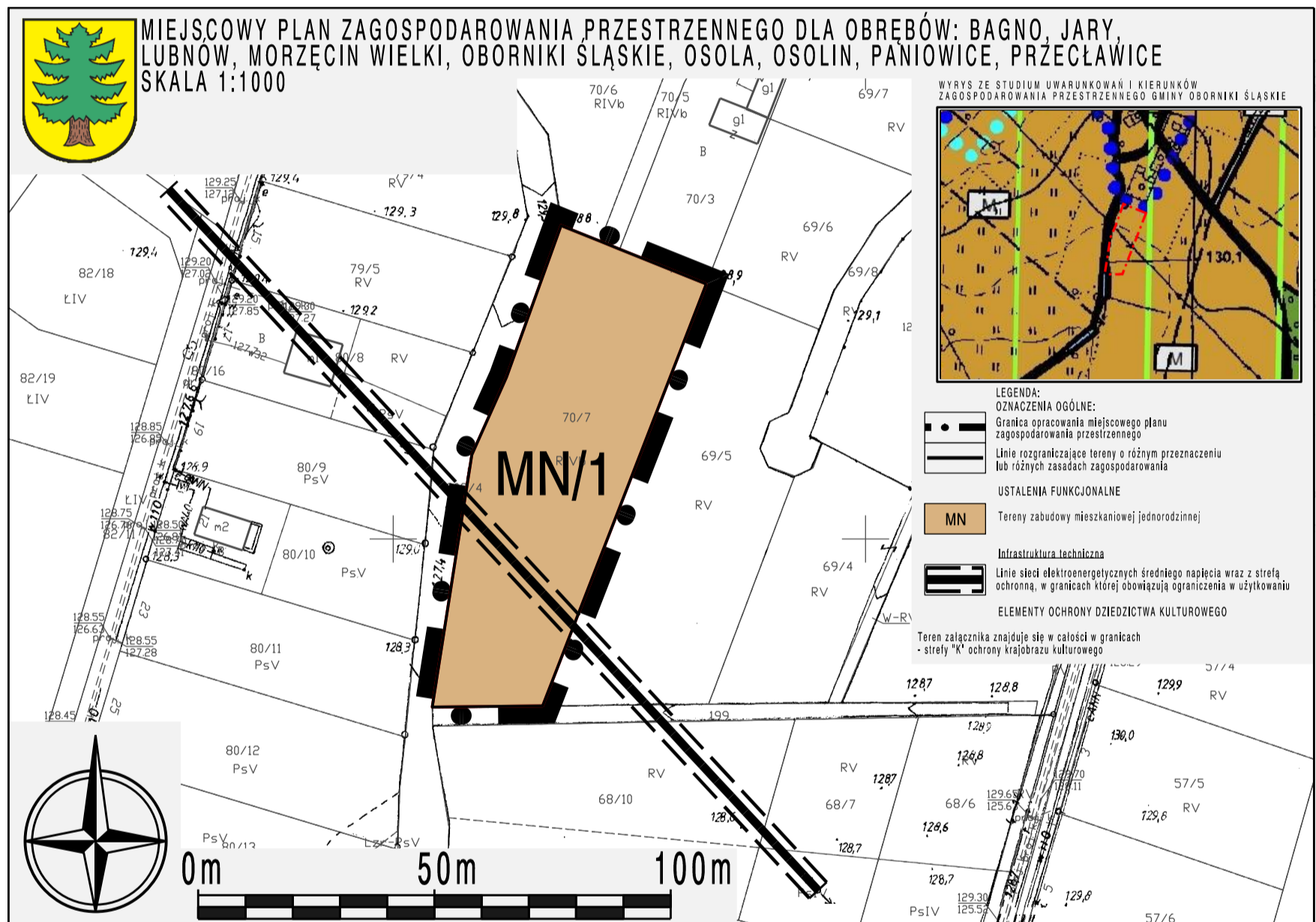
§ 23. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

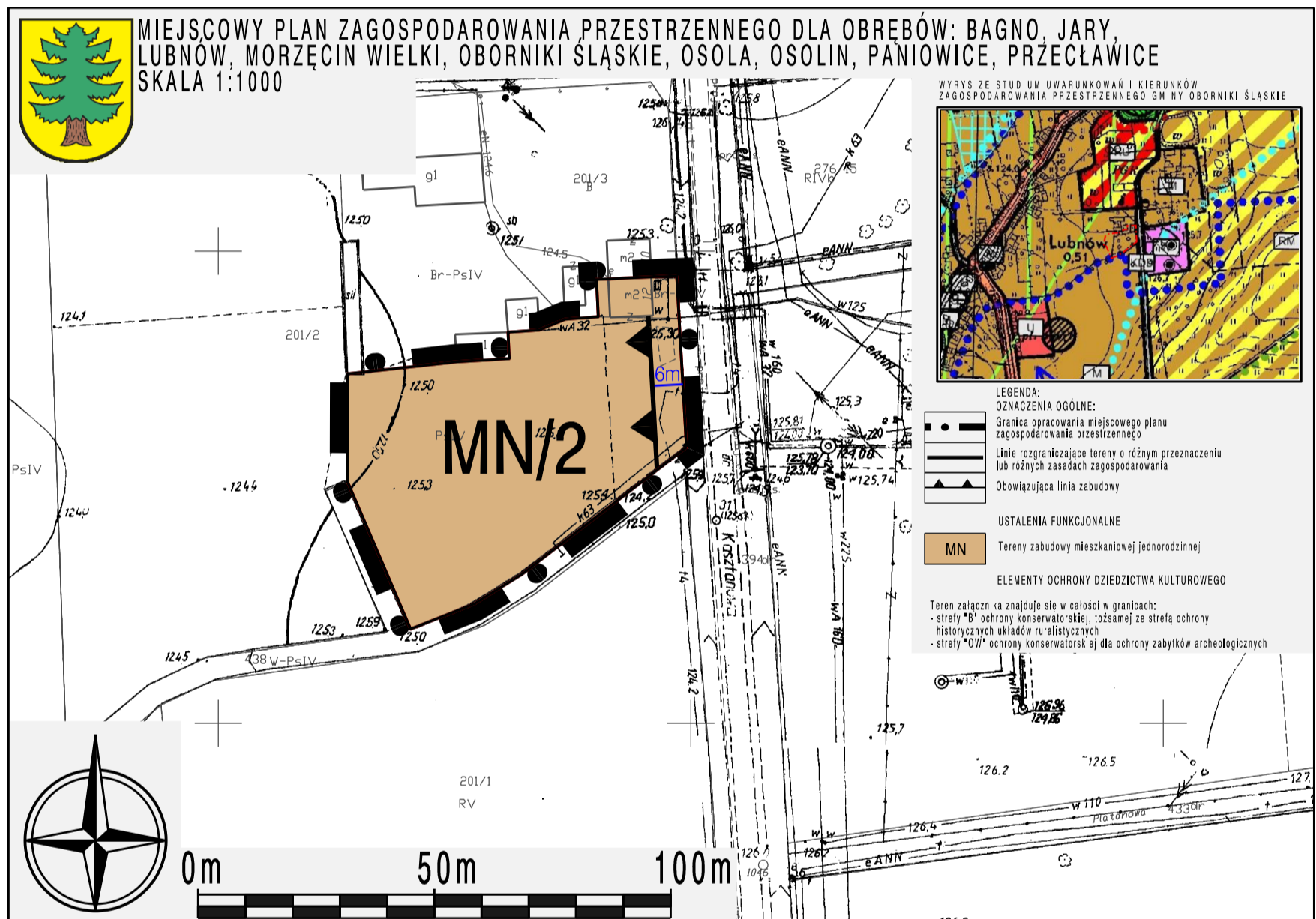
Rozdział 4. Przepisy końcowe

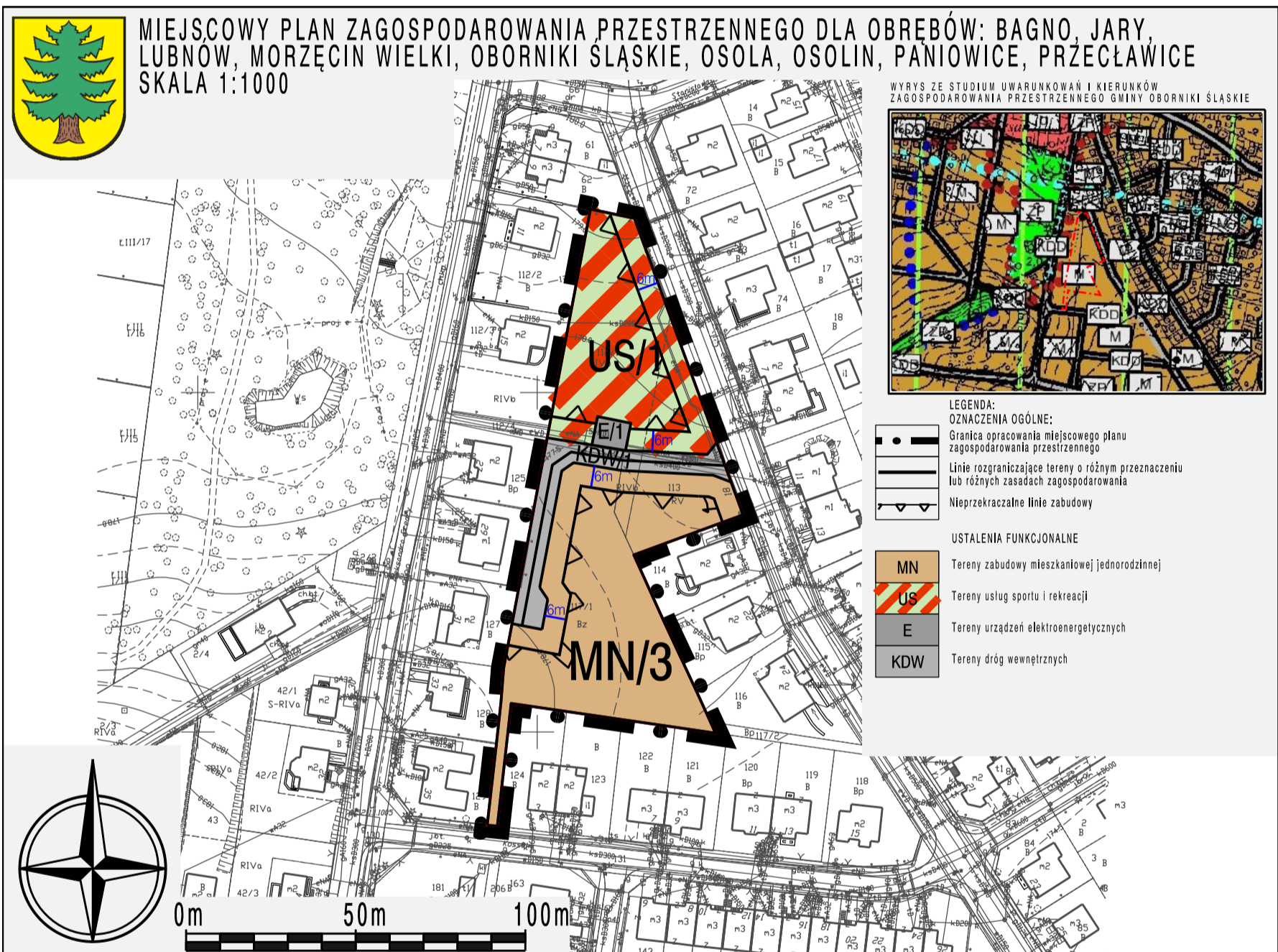
§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

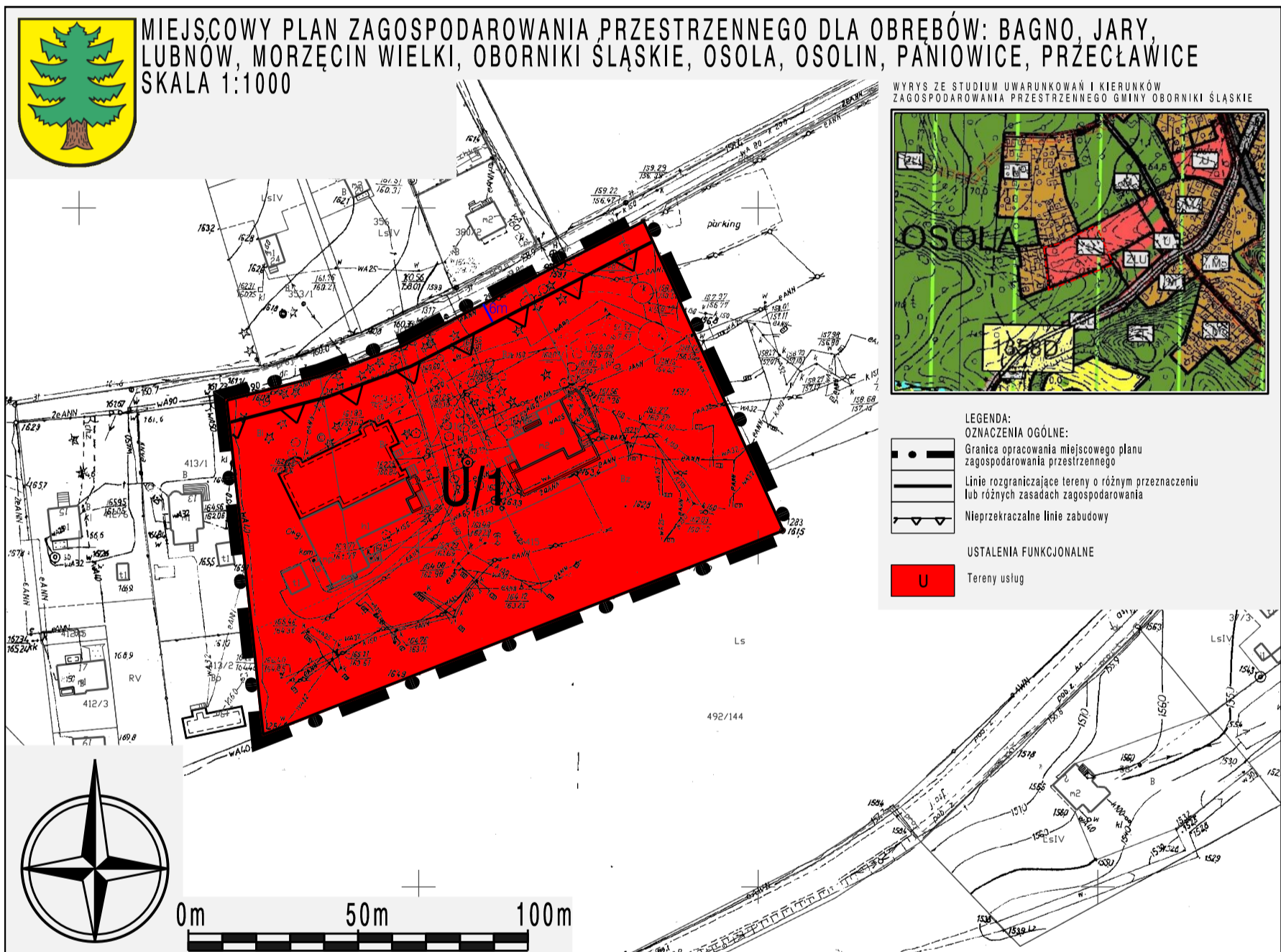
§ 25. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

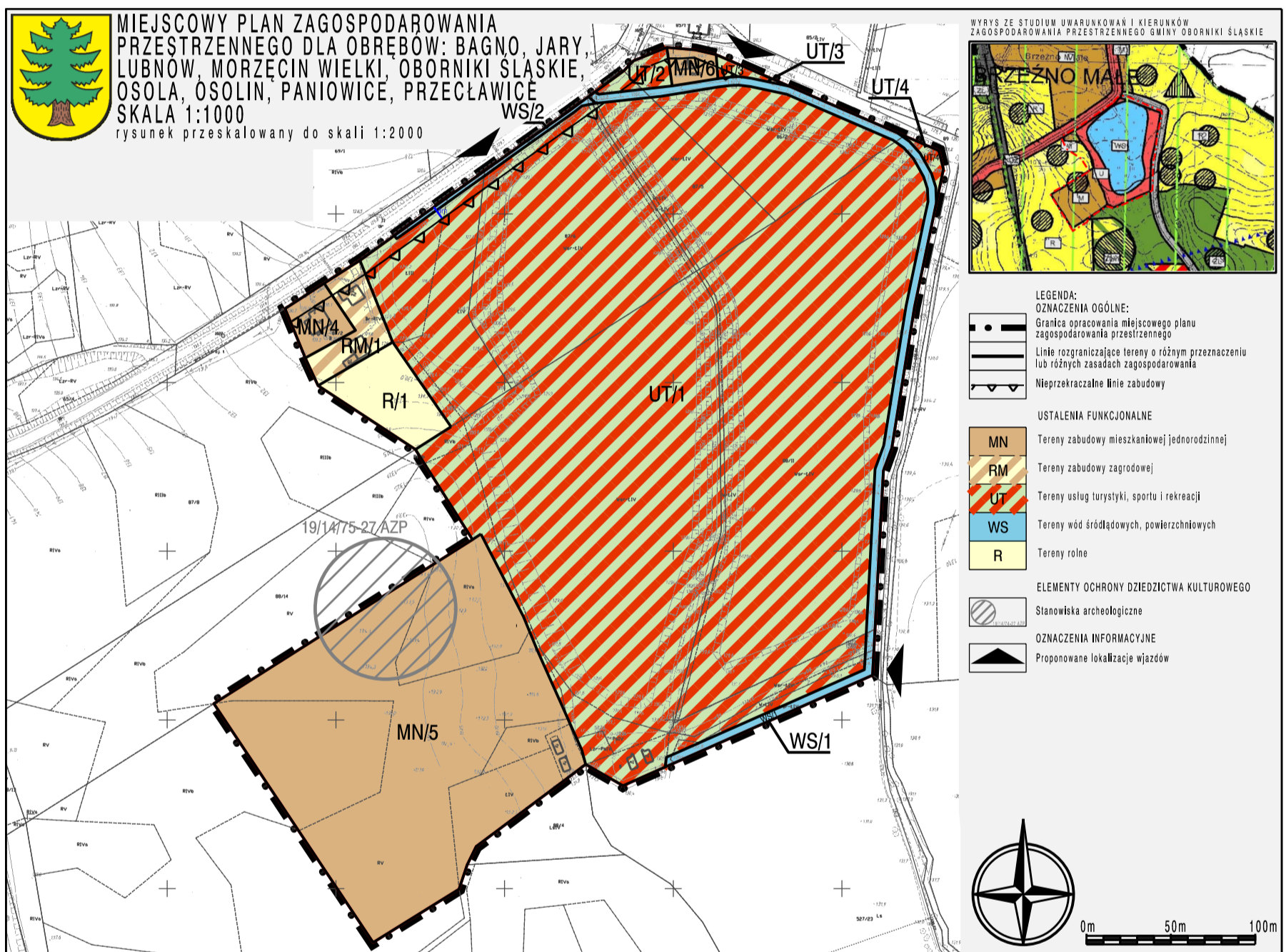


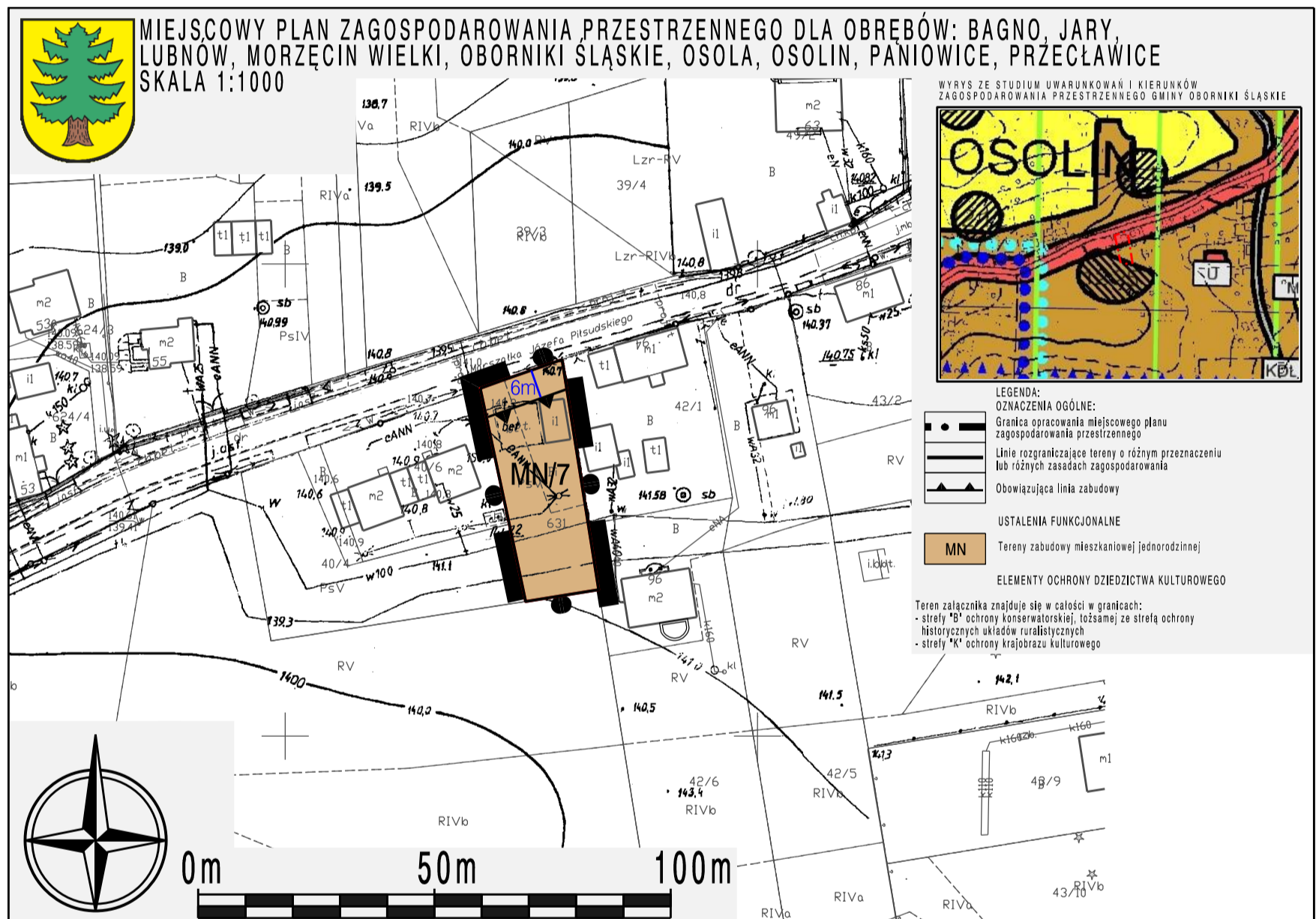


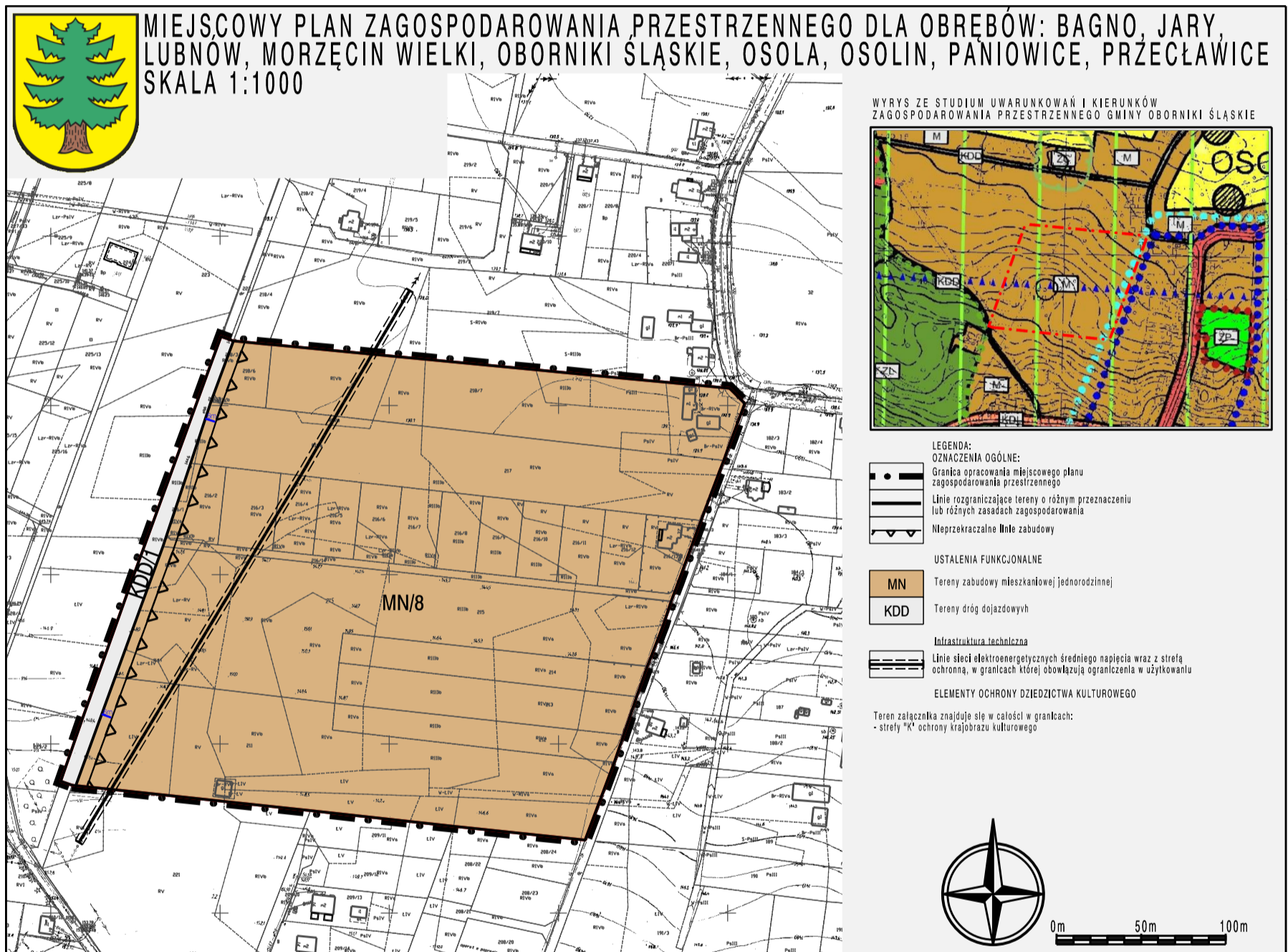


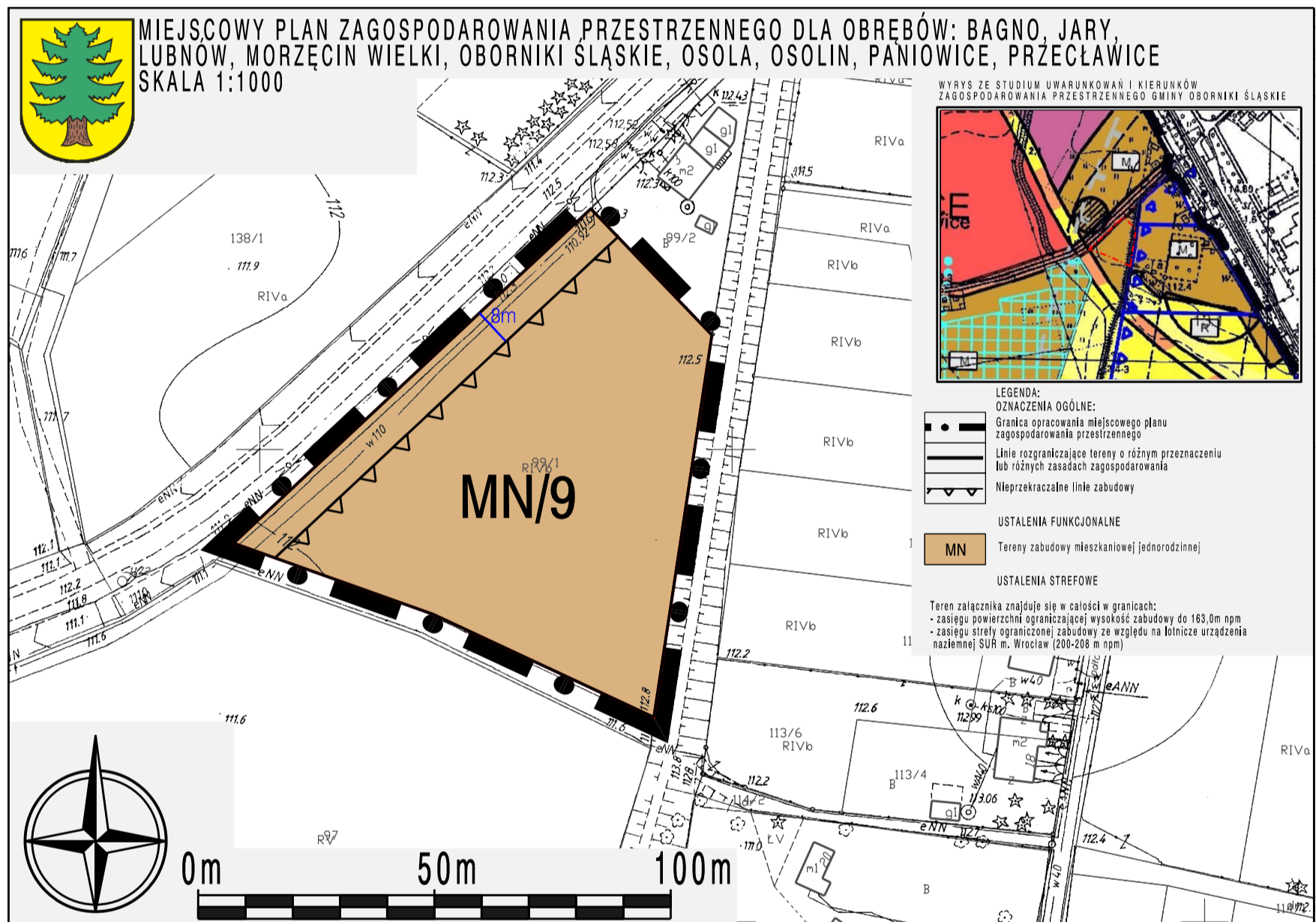


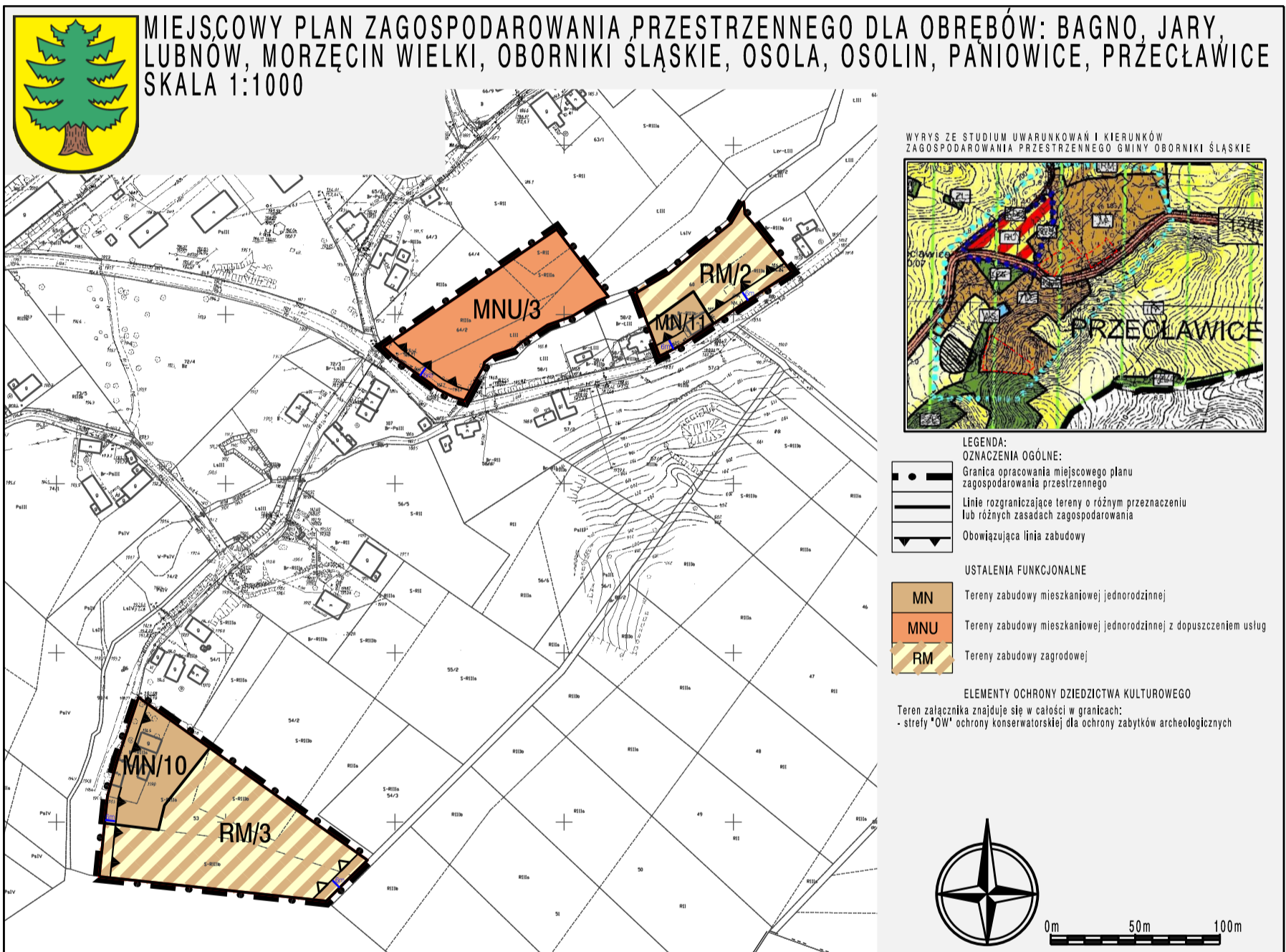












Załącznik Nr 11 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia.....2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741 ze zm.) Rada Miejska w Obornikach Śląskich rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębów Bagno, Jary, Lubnów, Morzęcin Wielki, Oborniki Śląskie, Osola, Osolin, Paniowice, Przeclawice inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będą:

- 1) projektowana droga dojazdowa KDD/1 w Osolinie (załącznik nr 8);
- 2) projektowana droga wewnętrzna KDW/1 w Obornikach Śląskich (załącznik nr 4);
- 3) sieć wodociągowa i kanalizacyjna w Obornikach Śląskich (załącznik nr 4).

2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Oborniki Śląskie, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Oborniki Śląskie.

Załącznik Nr 12 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia.....2021 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBÓW BAGNO, JARY, LUBNÓW, MORZĘCIN WIELKI, OBORNIKI ŚLĄSKIE, OSOLA, OSOLIN, PANIOWICE, PRZECŁAWICE.

L p.	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*) 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
1	19.08.21	Tauron Dystrybucja S.A.	wyznaczenie miejsca stacji trafo na terenie MN/8 na załączniku nr 8	218/6 Osolin	MN	częściowo	częściowo			Projekt planu dopuszcza realizację infrastruktury technicznej np. w formie następujących stacji trafo, uwzględniono częściowo poprzez dodanie w par. 5 zapisu, iż linia zabudowy nie dotyczy stacji transformatorowych w obudowie prefabrykowanej-betonowej oraz że dopuszcza się ich realizację na granicy działki.
2	17.09.21	Łukasz Kapustka Osiedle Orła Białego 82/16 Poznań	Wniosek o objęcie w niniejszym planie działki nr 129/25 w Bagnie	129/25 Bagno	Poza granicami planu	nie		nie		Uwaga nieuwzględniona, dotyczy terenu poza granicami opracowania niniejszego mpzp. Może być traktowana jako wniosek do przyszłego planu.

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, Rościślawice, Siemianice, Bagno, 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 Bagno, Jary, Lubnów, Morzęcin Wielki, Oborniki Śląskie, Osola, Osolin, Paniowice, Przeclawice.
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 Bagno, Jary, Lubnów, Morzęcin Wielki, Oborniki Śląskie, Osola, Osolin, Paniowice, Przeclawice 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 Bagno, Jary, Lubnów, Morzęcin Wielki, Oborniki Śląskie, Osola, Osolin, Paniowice, Przeclawice 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 dla obrębów: Bagno, Jary, Lubnów, Morzęcin Wielki, Oborniki Śląskie, Osola, Osolin, Paniowice, Przeclawice 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 dla obrębów Bagno, Jary, Lubnów, Morzęcin Wielki, Oborniki Śląskie, Osola, Osolin, Paniowice, Przeclawice 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 2021 r., poz. 741 ze zm.), które zostały przez Burmistrza rozpatrzone,
 - d) plan miejscowy został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 09.08.21 do 02.09.21 Do dnia 17.09.21 r. można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie wyłożenia, w dniu 25.08.21 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 odrzuceniu 1 uwagi, częściowym uwzględnieniu 1 z uwag i skierował projekt do uchwalenia;
- 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 obrębów Bagno, Jary, Lubnów, Morzęcin Wielki, Oborniki Śląskie, Osola, Osolin, Paniowice, Przeclawice 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 dla obrębów Bagno, Jary, Lubnów, Morzęcin Wielki, Oborniki Śląskie, Osola, Osolin, Paniowice, Przecławice jest uzasadnione.