

**Projekt**

z dnia 19 października 2021 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
gminy Oborniki Śląskie dla części obrębów Gołędzinów i Pęgów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w związku z uchwałą Nr XV/141/19 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 29 listopada 2019 r. sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla części obrębów Gołędzinów i Pęgów oraz po stwierdzeniu, że przepisy niniejszej uchwały 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 gminy Oborniki Śląskie dla części obrębów Gołędzinów i Pęgów, zwany dalej planem.

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

- 1) część obrębu Gołędzinów- załącznik nr 1;
- 2) część obrębu Pęgów- załącznik nr 2.

3. Załącznikami do uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - załącznik nr 3;
- 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 4;
- 3) dane przestrzenne - załącznik nr 5.

**§ 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, 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 do uchwały:

- 1) granice obszarów objętych planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) stanowiska archeologiczne;
- 6) oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

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

**§ 4.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) liniach rozgraniczających- należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) 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;
- 3) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) usługach- należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność usługową- o lokalnym znaczeniu tj. handel detaliczny i inne usługi nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) 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;
- 6) 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.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) stanowiska archeologiczne AZP 77-27/9, AZP 77-27/9, położone w granicach obszaru objętego planem wskazanym w treści załącznika nr 2 do uchwały;
- 2) strefy obserwacji archeologicznej, obejmujące swoim zasięgiem wszystkie obszary objęte planem wskazanych w treści załączników nr 1, 2 do uchwały.

2. W granicach stref wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 6.** 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 m<sup>2</sup>,
  - 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°.

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

- 1) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy przyległy do obszaru objętego planem;
- 2) lokalizacja zabudowy wzdłuż terenu kolejowego przyległego do obszaru objętego planem powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu;
- 3) obowiązuje zakaz prowadzenia działalności związanych z obrotem substancjami stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje zakaz wywożenia, gromadzenia i składowania odpadów na terenie kolejowym;
- 5) obowiązuje zakaz wprowadzania zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowej, mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe;
- 6) wyznacza się strefy w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego:
  - a) zakaz wykonywania robót ziemnych, z wyjątkiem robót związanych z budową, utrzymaniem, remontem i modernizacją linii kolejowej w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy terenu kolejowego,
  - b) w odległości od 4,0 do 20,0 m od granicy terenu kolejowego wykonywanie robót ziemnych podlega zasadom określonym w przepisach odrębnych,
  - c) zakaz sytuowania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 6,0 m od:
    - dolnej krawędzi nasypu,
    - górnej krawędzi przekopu,
    - zewnętrznej krawędzi rowów bocznych,
  - d) zakaz sytuowania budynków i budowli w odległości mniejszej niż:
    - 10,0 m od granicy terenu kolejowego,
    - 20,0 m od osi skrajnego toru.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenów wskazanych w treści załącznika nr 1 położonych w granicach obrębu Gołędzinów z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW:
  - a) dla terenów 1P, 1IT- bezpośrednio,
  - b) dla terenów 1ZL, 1WP- z terenu 1P;
- 2) terenu wskazanego w treści załącznika nr 2 położonego w granicach obrębu Pęgów z:
  - a) drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
  - b) dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL,
  - c) drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

- 1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny dla terenów oznaczonych symbolem MN,
- 2) 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla terenów oznaczonych symbolem U;
- 3) 1 miejsce na 4 zatrudnionych dla terenów oznaczonych symbolem P;

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.

§ 9. 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 ustala się:
  - 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 przebiega odcinek:
    - napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, w jej otoczeniu ustala się pas technologiczny o szerokości 7,0 m (3,5 m od osi linii), w którego granicach obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
    - kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV, w jej otoczeniu ustala się pas technologiczny o szerokości 0,5 m (0,25 m od osi linii), w którego granicach obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych,
  - d) dopuszcza się skablowanie lub zmianę przebiegu odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych,
  - e) dopuszcza się budowę instalacji fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 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:
  - a) działających w oparciu czynniki grzewcze spełniające normy ekologiczne określone w przepisach odrębnych,
  - b) alternatywne źródła energii (instalacje fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła) o mocy:
    - nie przekraczającej 100 KW na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - przekraczającej 100 KW na pozostałych terenach zabudowy;
- 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.

§ 10. 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 Gołędzinów**

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem 1P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - b) składowanie i przetwarzanie odpadów komunalnych,
  - c) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW- instalacje fotowoltaiczne;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi;
- 3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
- a) budynków gospodarczych,
  - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zieleni urządzonej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nakaz zachowania odległości od terenu lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznacza się strefy ochronne o granicach tożsamyh z granicami terenu,
  - c) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej IKDW;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.00,
  - b) minimalna intensywność zabudowy: 0.00001,
  - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20% powierzchni działki,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - 16,00 m dla budynków,
    - 20,00 m dla pozostałych obiektów,
  - e) nie ustala się wymagań w zakresie form, nachylenia dachów oraz rodzajów ich pokrycia,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 12.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IZL ustala się:

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

**§ 13.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IWS ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody powierzchniowe, śródlądowe;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) urządzenia hydrotechniczne,
  - b) infrastruktura techniczna,
  - c) drogowe obiekty inżynierskie;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz zabudowy.

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego symbolem IKDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,

- b) infrastruktura techniczna;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania zgodnie z rysunkiem planu.  
§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IIT ustala się:
  - 1) przeznaczenie terenu: infrastruktury techniczna:
    - a) Punkt Selektynego Zbierania Odpadów,
    - b) stacja bazowa telefonii komórkowej;
  - 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
    - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
    - b) infrastruktura techniczna;
  - 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10% powierzchni działki,
  - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
    - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 2.0,
    - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy:
      - 70,0 m dla maszty stacji bazowej telefonii komórkowej,
      - 8,00 m dla pozostałych obiektów,
    - d) nie ustala się wymagań w zakresie form, nachylenia dachów oraz rodzajów ich pokrycia.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe dla terenów wskazanych w treści załącznika nr 2 położonych w granicach obrębu Pęgów**

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami 1MN, 2MN 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 drogi publicznej lokalnej 2KDL;
- 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy 0.30,
  - 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 30<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> 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 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> dla pozostałych budynków oraz wiat,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000,00 m<sup>2</sup>.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa;
- 2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi
  - c) zieleni urządzonej;
- 3) obsługa komunikacyjna: teren 1U z drogi publicznej lokalnej 2KDL, teren 2U z drogi publicznej lokalnej 1KDL;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy 0.60,
  - 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,
  - e) nie ustala się wymagań w zakresie form, nachylenia dachów oraz rodzajów ich pokrycia,
  - f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem 2P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
  - b) urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW- instalacje fotowoltaiczne;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi;
- 3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:
  - a) budynków gospodarczych,
  - b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) zieleni urządzonej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) przy lokalizacji zabudowy obowiązuje nakaz zachowania odległości od terenu lasów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wyznacza się strefy ochronne o granicach tożsamyh z granicami terenu;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej lokalnej 2KDL;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna intensywność zabudowy 1.00,
- b) minimalna intensywność zabudowy 0.00001,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 20% powierzchni działki,
- d) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 16,00 m dla budynków,
  - 20,00 m dla pozostałych obiektów,
- e) nie ustala się wymagań w zakresie form, nachylenia dachów oraz rodzajów ich pokrycia,
- f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen izolacyjna;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: infrastruktura techniczna;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) nakaz nasadzeń zieleni wysokiej,
  - b) zakaz zabudowy.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZL ustala się:

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

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga publiczna zbiorcza;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne lokalne;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2IT ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktury techniczna - kanalizacja;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10% powierzchni działki,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:



- a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1.0,
- b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01.

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3IT ustala się:

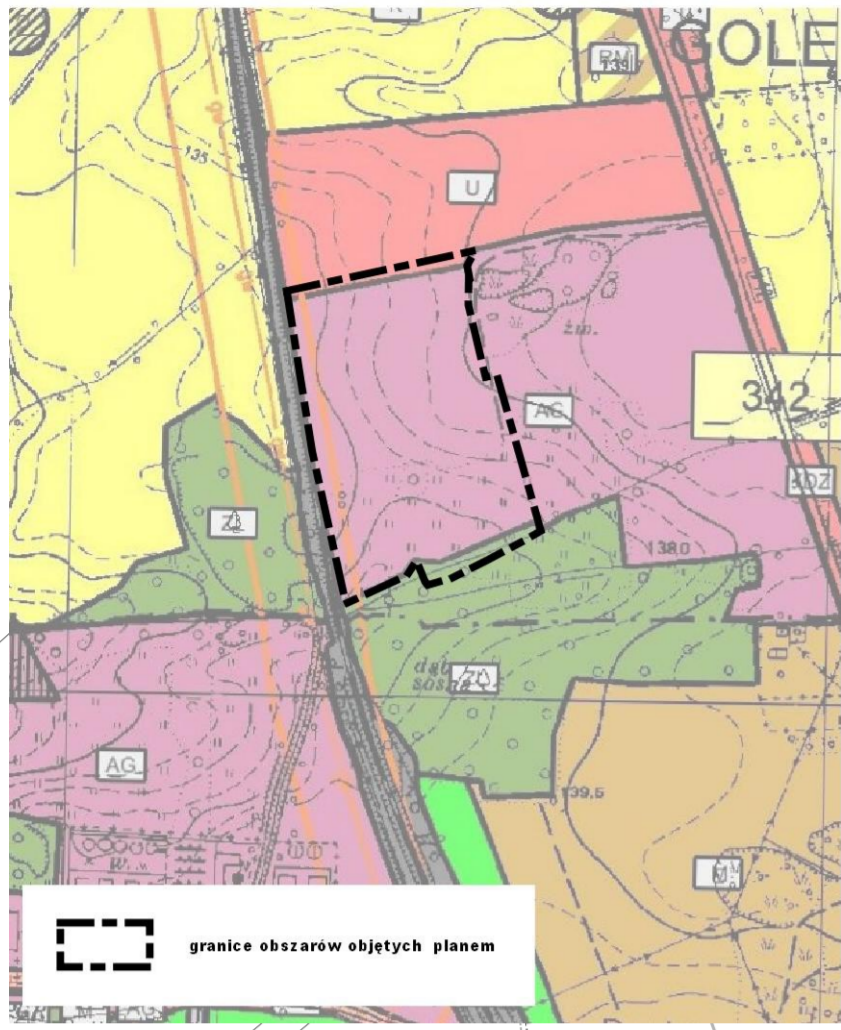
- 1) przeznaczenie terenu: infrastruktury techniczna - elektroenergetyka;
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10% powierzchni działki,
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 1.0,
  - b) minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 0.01.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

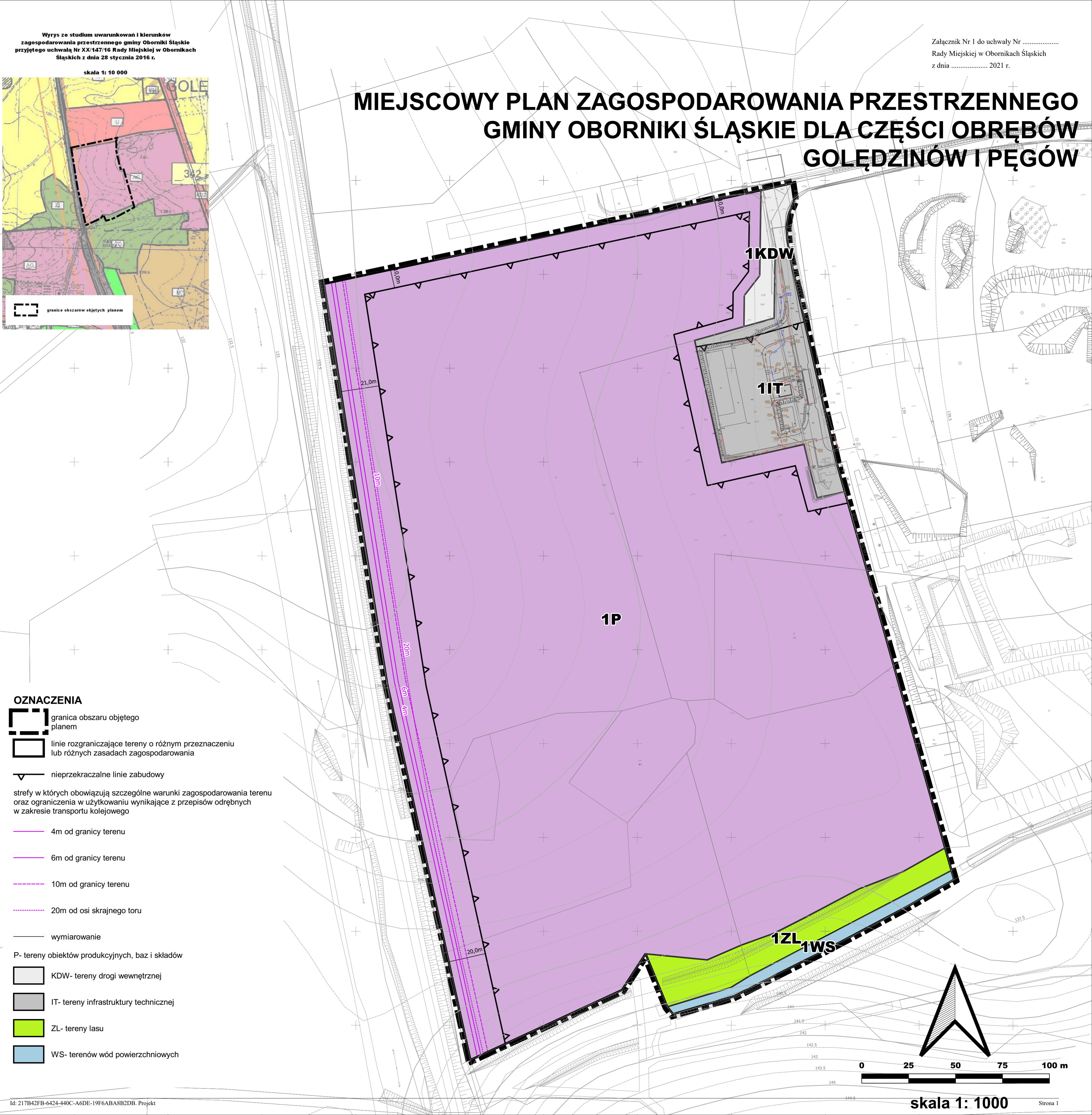
**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

skala 1: 10 000



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA CZĘŚCI OBREBÓW GOŁĘDZINÓW I PĘGÓW



## OZNACZENIA

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalne linie zabudowy

strefy w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego

- 4m od granicy terenu
- 6m od granicy terenu
- 10m od granicy terenu
- 20m od osi skrajnego toru

wymiarowanie

P- tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów

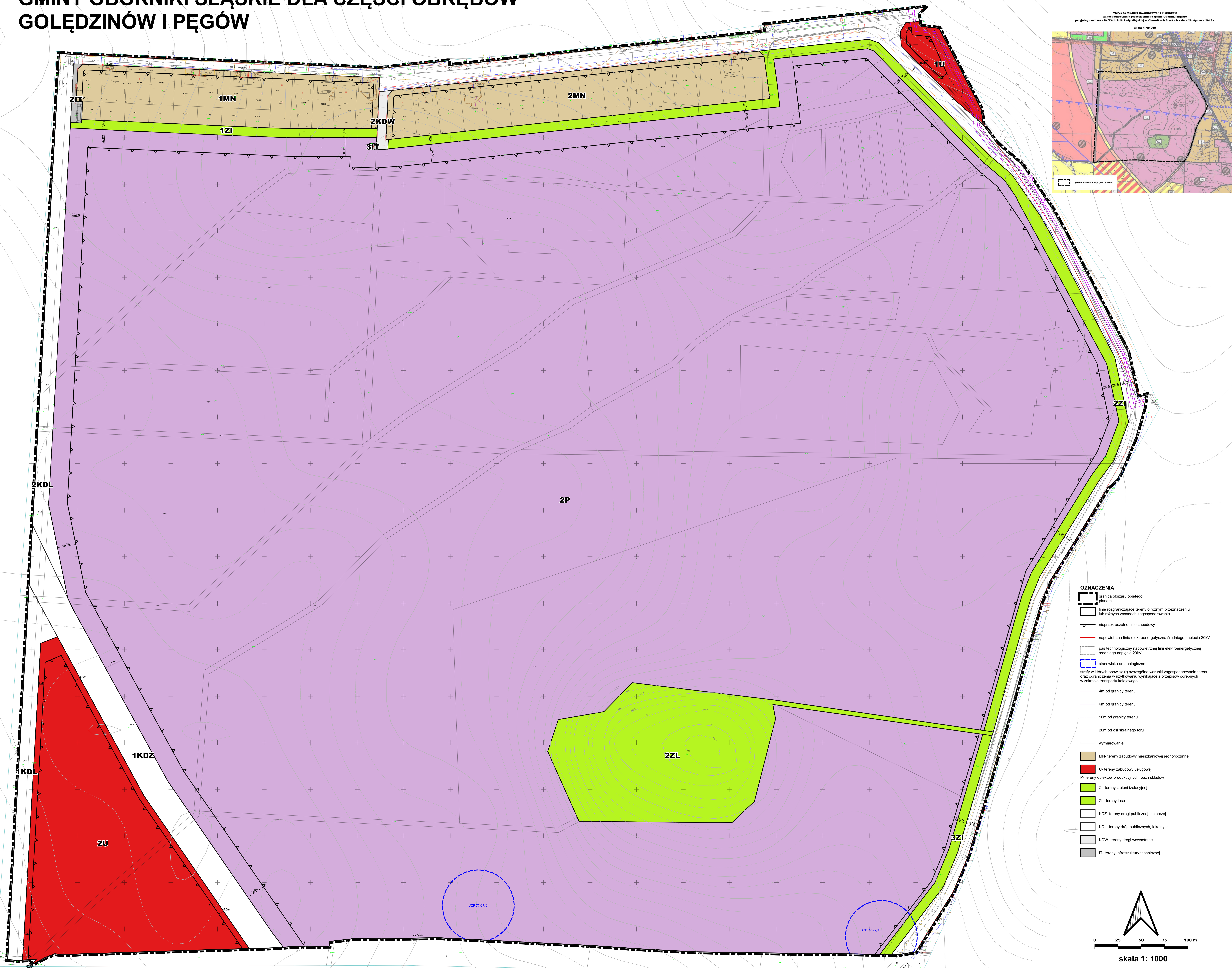
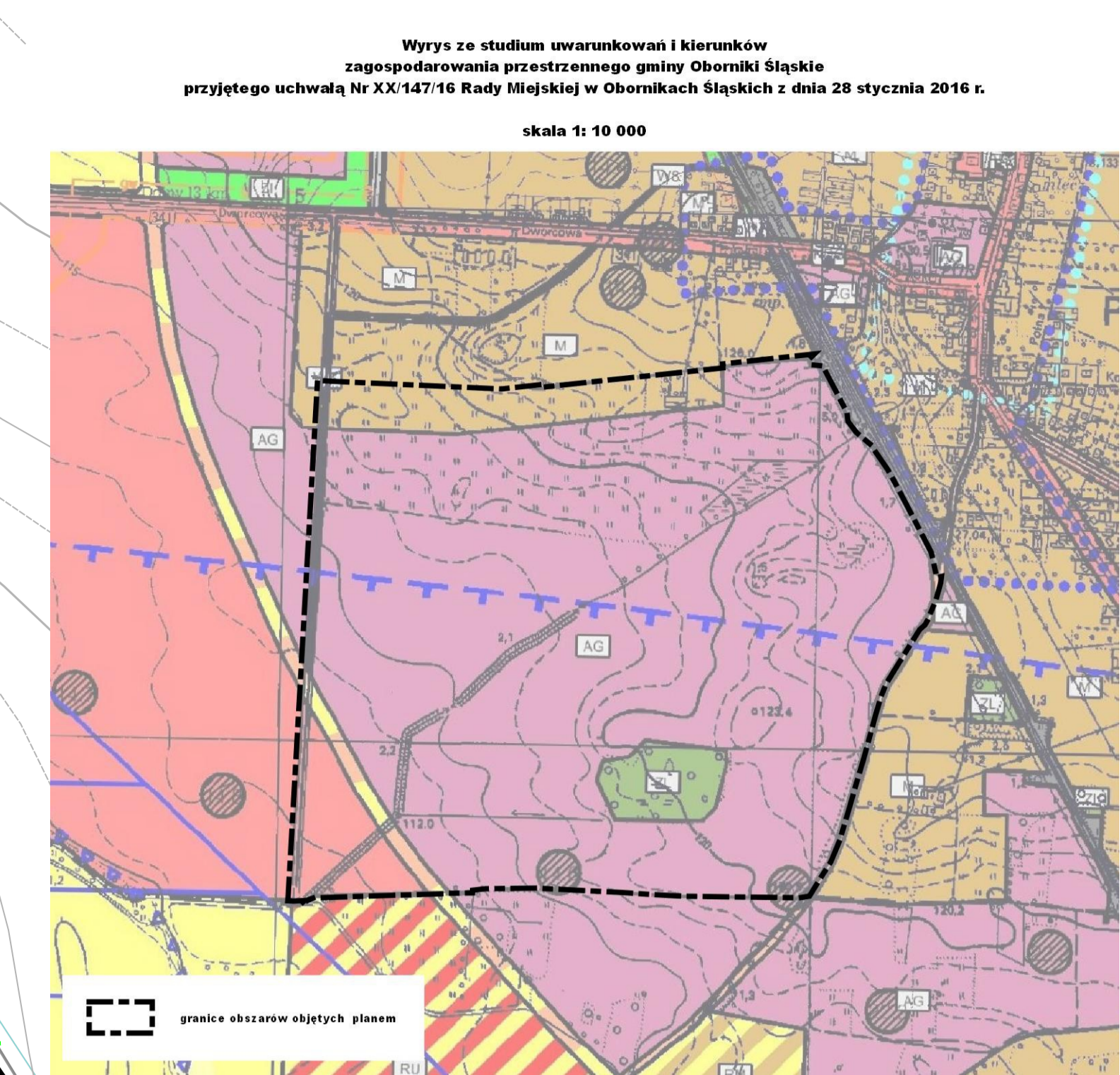
KDW- tereny drogi wewnętrznej

IT- tereny infrastruktury technicznej

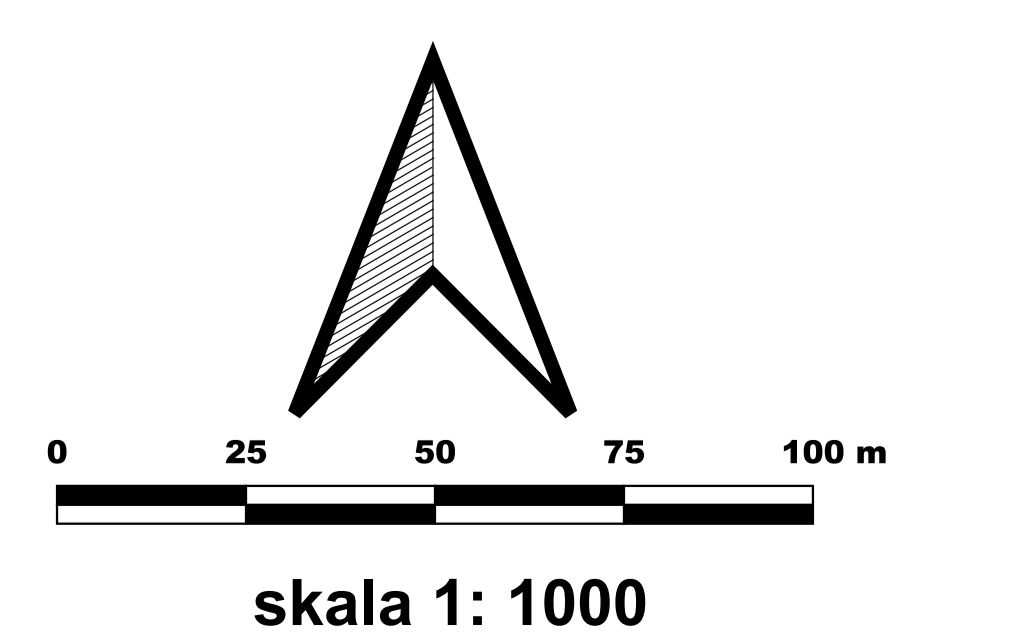
ZL- tereny lasu

WS- terenów wód powierzchniowych

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA CZĘŚCI OBREBÓW GOŁĘDZINÓW I PĘGÓW



- OZNACZENIA**
- graniczna obszar objętego planem
  - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
  - nieprzekraczalne linie zabudowy
  - napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 20kV
  - pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20kV
  - stanowiska archeologiczne
  - strefy w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
  - 4m od granicy terenu
  - 6m od granicy terenu
  - 10m od granicy terenu
  - 20m od osi skrajnego toru
  - wymiarowanie
  - MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
  - U- tereny zabudowy usługowej
  - P- tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów
  - ZI- tereny zieleni izolacyjnej
  - ZL- tereny lasu
  - KDL- tereny dróg publicznych, zbiorczych
  - KDL- tereny dróg publicznych, lokalnych
  - KDW- tereny dróg wewnętrznej
  - IT- tereny infrastruktury technicznej



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych  
do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego**

Ze względu na to, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla części obrębów Gołędzinów i Pęgów, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 25 sierpnia 2021 r. do 16 września 2021 r., w ustalonym przez Burmistrza Obornik Śląskich terminie ustalonym na dzień 1 października 2021 r. nie wpłynęły uwagi, Rada Miejska w Obornikach Śląskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach 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 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), Rada Miejska w Obornikach Śląskich przyjmuje następujące rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla części obrębów Golędzinów i Pęgów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania:

**§ 1.** Wskazuje się realizację dróg oraz urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, jako zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia ..... 2021 r.

Zalacznik5.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## 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 2021 r. poz. 741, 784 i 922). Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego opracowanym w toku procedury planistycznej, podjętej na podstawie uchwały nr XV/141/19 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 29 listopada 2019 r. sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla części obrębów Gołędzinów i Pęgów.

### Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

Dla terenów objętych opracowaniem obowiązują ustalenia uchwały 150/XLII/311/06 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 19 stycznia 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Gołędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków, zmienione następnie przepisami uchwały Nr 0150/XXXVII/267/09 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 26 lutego 2009 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Gołędzinów, Pęgów, Kotowice, Wilczyn, Zajączków, Paniowice.

Obszar objęty ustaleniami projektu, położonych w części obrębu Gołędzinów, obejmuje wskazane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny:

- 1) tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów (bez zabudowy), w granicach Gminnego Punku Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych;
- 2) teren lasów;
- 3) teren wód powierzchniowych;
- 4) teren drogi wewnętrznej;
- 5) teren infrastruktury technicznej (stacja bazowa telefonii komórkowej, stacja transformatorowa).

Obszar objęty ustaleniami projektu, położonych w części obrębu Pęgów, obejmuje wskazane w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (częściowo zainwestowane);
- 2) zabudowy usługowej (bez zabudowy);
- 3) tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów (bez zabudowy);
- 4) tereny zieleni izolacyjnej (nie zainwestowane w formie określonej ustaleniami planu);
- 5) teren lasów;
- 6) tereny dróg publicznych (drogi zbiorczej, lokalnej, wewnętrznej)- układ drogowy zrealizowany w części, w rejonie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części przebiegu drogi lokalnej- droga powiatowa;
- 7) tereny infrastruktury technicznej (istniejąca lokalna oczyszczalnia ścieków, stacja transformatorowa).

W zapisach planu uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ujmując w nim uzgodnione ze służbami ochrony zabytków ustalenia dla:

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

W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

W zakresie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia w planie określono nakaz zachowania standardów akustycznych dla poszczególnych terenów elementarnych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Zapisy planu w zakresie wyznaczania 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.

Określone w ustaleniach planu zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dotyczą:

- 1) zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych dla zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności;
- 2) odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;
- 3) melioracji wodnych szczegółowych;
- 4) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowych i komunalnych;
- 5) sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 6) paliw gazowych i zaopatrzenia w ciepło;
- 7) sieci telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych;
- 8) gromadzenia i usuwania odpadów.

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

- 1) zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu;
- 2) wyłożenie projektu planu 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 są 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.

W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające 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 planu 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 miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z wynikami prognozy bilans wydatków i dochodów gminy z tytułu realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może być dodatni, pod warunkiem uzyskania maksymalnego dochodu z tytułu:

- 1) podatku od nieruchomości;
- 2) opłat planistycznych;
- 3) opłat adiacenckich.

Dochody gminny będą zależeć od tempa rozwoju zabudowy w obszarze objętym projektem. Duży obszar niepewności co do uzyskania potencjalnych dochodów występuje w zakresie możliwych wpływów z tytułu opłat planistycznych i 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 (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 sierpnia 2021 r. do 16 września 2021 r., dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 września 2021 r.;
- 6) w wyznaczonym przez Burmistrza Obornik Śląskich terminie do dnia 1 października 2021 r. do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

W wymienionym powyżej terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zawiadomiono o możliwości zapoznania się z prognozą oddziaływania na środowisko do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, uzyskanymi w toku prac nad projektem uzgodnieniami, oraz o możliwości składania uwag i wniosków do wymienionego dokumentu. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowić będzie załącznik Nr 3 do uchwały.

### **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 2020 poz. 283 z późn. zm.):

- 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.