



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 września 2023 r.

Poz. 5217

UCHWAŁA NR LXVII/525/23 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Oborniki Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XXXIV/282/21 z dnia 20 maja 2021 r., po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r. i zmienionego uchwałą nr XV/140/19 z dnia 29 listopada 2019 roku, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Oborniki Śląskie zwany dalej planem.

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

3. Integralną częścią ustaleń planu stanowiąca treść niniejszej uchwały są następujące załączniki: nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 – rysunki planu w skali 1:1000.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 12.

5. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 13.

6. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 14.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zajęta przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez zewnętrzny obrys ścian budynku, do której nie wlicza się powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 3) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji na 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 działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 5) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym stacji transformatorowych w obudowie prefabrykowanej-betonowej. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 7) wysokość zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego, mierzoną od najniższego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższego punktu tego obiektu;
- 8) sieciach dystrybucyjnych - należy przez to rozumieć sieci do obsługi obszaru objętego planem;
- 9) stanowisku do parkowania - należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 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) stanowisko archeologiczne;
- 7) stanowisko archeologiczne archiwalne;
- 8) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 9) strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych;
- 10) strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 11) strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznego układu ruralistycznego.

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

§ 4. W planie nie określa się:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takich terenów;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów;
- 3) granic i sposobu zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem, dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń budowlanych,
 - b) lokalizację dróg wewnętrznych, dróg pożarowych, parkingów, zieleni urządzonej,
 - c) sytuowanie stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek,
 - d) remonty, przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu z zachowaniem dotychczasowych: funkcji, wysokości budynku, kształtu i nachylenia połaci dachowych oraz pokrycia;
- 2) dla infrastruktury technicznej i komunikacji nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) intensywności zabudowy,
 - b) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - d) wysokości zabudowy;
- 3) dla budynków, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
 - a) przebudowę,
 - b) rozbudowę pod warunkiem zachowania linii zabudowy,
 - c) remont,
 - d) rozbiórkę.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MN, MNU – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem RM - zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych;
- 5) zakazuje się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i starorzeczy.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) dopuszcza się pobór wody z indywidualnych ujęć wodnych;
- 3) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
- 4) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzania ścieków do sieci kanalizacji gminnej;
- 5) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu;

- 7) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej z wykorzystaniem naturalnej retencji lub poprzez budowę zbiorników wodnych;
- 8) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe, dopuszcza się linie napowietrzne lub napowietrzno-kablowe;
- 9) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 10) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń grzewczych spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się pozyskiwanie energii z odnawialnych źródeł energii za wyjątkiem turbin wiatrowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 12) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - c) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz płynny;
- 13) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi na terenie gminy regulacjami w tym zakresie;
- 14) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci dystrybucyjnych i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie naruszający wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu.

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

- 1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się **tereny dróg zbiorczych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg zbiorczych publicznych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zielen towarzysząca, drogi rowerowe,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 14 m;
- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych publicznych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zielen towarzysząca, drogi rowerowe,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m, (w obszarze ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);
- 3) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się **tereny ciągów pieszo-jezdných**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDPJ**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo-jezdných,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zielen towarzysząca,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5 m, (w obszarze ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);

4) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleni 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 ilości nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

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

3) dla zabudowy, w której prowadzona działalność handlowa lub usługowa nie przekracza 100 m² – minimum 1 miejsca postojowe na 30 m² powierzchni usług;

4) na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – minimum 1 miejsce postojowe, wliczając w to garaże;

5) dla zabudowy usługowej, w której prowadzona działalność handlowa lub usługowa przekracza 100 m², na powierzchnię parkingów należy przeznaczyć co najmniej dwukrotność powierzchni przeznaczonej na tę działalność, z wyjątkiem usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej;

6) dla terenów działalności produkcyjnej, bazy, składy i magazyny – 1 miejsce na 100 m² prowadzonej działalności;

7) 2 miejsca na jeden budynek w zabudowie gospodarczej;

8) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć minimum jedno miejsce parkingowe zlokalizowane jak najbliżej wejścia do budynku.

§ 9.1. W zakresie ustalenia zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej wyznacza się na rysunku planu **strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej w obrębie Wilczyn, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:**

1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, zabudowę i zieleni);

2) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;

3) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem historycznej linii zabudowy;

4) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia;

5) należy podtrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;

6) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły oraz nawiązać formami do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną.

2. Wyznacza się na rysunku planu **strefę „B” ochrony konserwatorskiej** tożsamą ze strefą historycznych układów ruralistycznych dla terenów w obrębach: Gołędzinów, Lubnów, Siemianice, Wilczyn; dla terenów tych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, (tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni);
- 2) funkcje oraz rozwiązanie przestrzenno-architektoniczne powinny uwzględnić wartości zabytkowe terenu i otoczenia;
- 3) obowiązuje wymóg stosowania zabudowy jedno lub dwukondygnacyjnej w nawiązaniu do lokalnej zabudowy, o wysokości nie większej niż 9 m licząc od najniższego poziomu terenu przyległego do ściany budynku do szczytu kalenicy, z dachami dwuspadowymi o symetrycznych połaciach, o kącie od 38-45°, z pokryciem z dachówki w kolorze ceglastym matowym, elewacje ceglane lub tynkowe, dla istniejących zabytkowych obiektów pozostawia się rozwiązania historyczne;
- 4) nową zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem: lokalizacji zabudowy historycznej i w nawiązaniu do historycznej linii zabudowy;
- 5) nową zabudowę należy nawiązać do gabarytów istniejących obiektów historycznych, zastosowanych form architektonicznych, użytych materiałów elewacyjnych, kolorystyki z zastrzeżeniem dot. istniejących zabytkowych obiektów, dla których pozostawia się rozwiązania historyczne;
- 6) obowiązuje lokalizacja budynków z zachowaniem historycznej kompozycji urbanistycznej;
- 7) należy stosować podziały otworów okiennych i drzwiowych nawiązujące do rozwiązań historycznych;
- 8) zachować historyczną nawierzchnie kamienną, z ewentualnym jej uzupełnieniem;
- 9) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

3. Wyznacza się na rysunku planu **strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego** dla obrębów: Osolin, Siemianice, Wielka Lipa-Osola, Wilczyn; dla terenów tych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, (tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych i kompozycję zieleni);
- 2) nowoprojektowaną zabudowę i inne elementy zagospodarowania należy lokalizować w rozwinięciu istniejącej siatki dróg, w przypadku wprowadzania nowej zabudowy w obrębie historycznym, należy ją planować w separacji od pierwotnej zabudowy z zachowaniem czytelnego historycznego układu przestrzennego;
- 3) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
- 4) wysokość zabudowy w nawiązaniu do lokalnej zabudowy, z dachami o symetrycznych połaciach, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym;
- 5) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

4. Wyznacza się na rysunku planu **strefę ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych**, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków dla obrębów: Golędzinów, Lubnów, Osolin, Paniowice, Pęgów, Siemianice, Wielka Lipa-Osola, Wilczyn.

5. Wyznacza się stanowiska archeologiczne, dla którego ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w obrębie stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenie inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych;
- 2) wykaz stanowisk archeologicznych:
 - a) załącznik nr 1 obręb Golędzinów nr 15/57/76-29 AZP, osada późnośredniowieczna,
 - b) załącznik nr 5 obręb Osolin nr 10/5/75-27 AZP, ślad osadnictwa z epoki kamienia,
 - c) załącznik nr 7 obręb Pęgów nr 3/51/77-28 AZP, osada osadnictwa pradziejowego, 10/2/76-27 AZP – ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej, osada wczesnośredniowieczna; 11/3/76-27 AZP – osada późnośredniowieczna,

d) załącznik nr 9 obręb Wielka Lipa-Osolin nr 33/28/75-27 AZP, ślad osadnictwa ludności kultury łużyckiej; 5/71/75-27 AZP – cmentarzysko ciałopalne ludności kultury łużyckiej datowane od IV okresu epoki brązu po okres halsztacki,

e) załącznik nr 10 obręb Wilczyn nr 21.5 – osada ludności kultury łużyckiej; 21.6.

6. Obiekty w rejestrze zabytków: załącznik nr 10 obręb Wilczyn – Mauzoleum rodu von Lauterbach, oraz dawny cmentarz ewangelicki, nr rejestru A/3921/553/W.

7. Dla obiektów budowlanych figurujących w rejestrze zabytków obowiązują ustalenia:

- 1) należy zachować lub w przypadku zniszczenia odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, geometrię dachu, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny;
- 2) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane przy tych obiektach i w obrębie zabytkowych zespołów budowlanych, należy prowadzić zgodnie z przepisami szczegółowymi wynikającymi z ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8. 1. Obiekty w ewidencji zabytków:

- 1) załącznik nr 10, Zespół Folwarczny w Wilczynie przy ul. Obornickiej, w skład którego wchodzi stajnia i obora, obora I, obora II, stodoła oraz brama z murem;
- 2) załącznik nr 10 – ogrodzenie dawnego cmentarza ewangelickiego;
- 3) historyczny układ ruralistyczny wsi: Gołędzinów, Jary, Lubnów, Osolin, Przecławice, Pęgów, Siemianice, Wilczyn.

2. Wymagania dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

- 1) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, geometrię dachu, użyte historyczne materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny;
- 2) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym;
- 3) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 4) należy zachować historyczną stolarkę okienną i drzwiową.

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

- 1) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MN nie może być mniejsza niż 1000 m² dla zabudowy wolno stojącej;
- 2) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem U i MNU nie może być mniejsza niż: 1000 m²;
- 3) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem P nie może być mniejsza niż: 1500 m²;
- 4) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;
- 5) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni;
- 6) powyższe ustalenia nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego oraz poprawy istniejącego zagospodarowania terenu;
- 7) dopuszcza się, w obrębie poszczególnych terenów wydzielienie działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

§ 11. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) na terenie opracowania planu występują następujące tereny podlegające ochronie:
 - a) ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 70 m, po 35 m od osi gazociągu, dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 350, ciśnieniu 6,3 Mpa, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - sposób zagospodarowania oraz lokalizacja obiektów w obszarze strefy kontrolowanej gazociągu zgodnie z przepisami szczególnymi;

- 2) dla obszarów planu graniczących z terenami kolejowymi, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wynikające z przepisów odrębnych, dotyczy terenu MN/1 na załączniku nr 9 Wielka Lipa-Osola;
- 3) wyznacza się dla istniejących i planowanych linii elektroenergetycznych należących do sieci dystrybucyjnych następujące szerokości pasów technologicznych (pasy ochrony funkcyjnej):
 - a) 14 m (7 m od osi linii po każdej ze stron) dla linii napowietrznych średniego napięcia,
 - b) 0,5 m (0,25 m od osi linii po każdej ze stron) dla linii kablowych średniego napięcia,
 - c) w pasach technologicznych obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 12. Wyznacza się w obrębie Gołędzinów **teren rolny** na załączniku nr 1 oznaczony symbolem **R/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze w tym hodowla pszczoł;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynek gospodarczy związany z prowadzeniem hodowli pszczoł,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) drogi transportu rolnego,
 - d) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 6 m,
 - b) dopuszcza się dowolną geometrię i pokrycie dachu,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,4.

§ 13. Wyznacza się w obrębie Gołędzinów **teren zabudowy mieszkaniowej i usług** na załączniku nr 2 oznaczony symbolem **MNU/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa,
 - b) zabudowa mieszkaniowa z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego lub w formie wolno stojącej;
- 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 nowej zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
 - b) dla budynków istniejących dopuszcza się zachowanie istniejących gabarytów,
 - c) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
 - d) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45°,

- e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,5.

§ 14. Wyznacza się w obrębie Jary **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 3 oznaczony symbolem **MN/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
 - b) stanowiska do parkowania,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 20% 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 1200 m².

§ 15. Wyznacza się w obrębie Lubnów **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług** na załączniku nr 4 oznaczony symbolem **MNU/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego lub w formie wolno stojącej,
 - c) zabudowa usługowa;
- 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 może przekroczyć 9 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45°,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.

§ 16. 1. Wyznacza się w obrębie Osolin **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 5 oznaczony symbolem od **MN/1** do **MN/3**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
 - b) stanowiska do parkowania,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połączenie dachowe o spadkach 30-45°,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m².

2. Wyznacza się w obrębie Osolin **tereny rolne** na załączniku nr 5 oznaczone symbolami **R/1** i **R/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi transportu rolnego,
 - c) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
 - d) ciągi pieszo-rowerowe, szlaki turystyczne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
 - b) stanowiska do parkowania,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
- c) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym lub wielospadowe, połacie dachowe o spadkach 15-45°,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.

§ 18. 1. Wyznacza się w obrębie Pęgów **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 7 oznaczone symbolem od **MN/1** do **MN/3**:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
- b) stanowiska do parkowania,
- c) zieleń urządzona,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
- c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% 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;

2. Wyznacza się w obrębie Pęgów **tereny zieleni izolacyjnej** na załączniku nr 7 oznaczone symbolami **ZI/1** i **ZI/2**:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wielopoziomowej zieleni izolacyjnej;

2) w zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- a) ustala się wymóg zadrzewienia i zakrzewienia terenu określonego na rysunku planu; w strefie kontrolowanej gazociągu w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów,
- b) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- c) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej.

3. Wyznacza się w obrębie Pęgów **teren infrastruktury elektroenergetycznej** na załączniku nr 7 oznaczony symbolem **IE/1**:

1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne, stacje transformatorowe;

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Wyznacza się w obrębie Siemianice **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 8 oznaczone symbolem od **MN/1** do **MN/4**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
 - b) stanowiska do parkowania,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
 - b) dla pozostałych terenów wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
 - c) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
 - d) dla pozostałych terenów obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
 - e) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45°,
 - f) dla pozostałych terenów obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - i) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1000 m².

2. Wyznacza się w obrębie Siemianice **tereny sadów i ogrodów przydomowych** na załączniku nr 8 oznaczone symbolami **RO/1** i **RO/2**:

- 1) zakaz lokalizacji budynków trwale związanych z gruntem;
- 2) dopuszcza się prowadzenie napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej;
- 3) w strefie kontrolowanej gazociągu w pasie 6 m (po 3 m od osi gazociągu) obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów.

§ 20. 1. Wyznacza się w obrębie Wielka Lipa-Osola **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 9 oznaczone symbolami **MN/1** i **MN/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
 - b) stanowiska do parkowania,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym,
- c) obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połączenie dachowe o spadkach 30-45°,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.

2. Wyznacza się w obrębie Wielka Lipa-Osola **teren rolny** na załączniku nr 9 oznaczony symbolem **R/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi transportu rolnego,
 - c) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
 - d) ciągi pieszo-rowerowe, szlaki turystyczne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

3. Wyznacza się w obrębie Wielka Lipa-Osola **teren urządzeń zaopatrzenia w wodę** wraz ze strefą ochronną na załączniku nr 9 oznaczony symbolem **W/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę;
- 2) na terenie obowiązują właściwe przepisy odrębne, w tym przepisy określające wymagania, dla stref ochronnych ujęć wody.

4. Wyznacza się w obrębie Wielka Lipa-Osola **teren lasu** na załączniku nr 9 oznaczony symbolem **ZL/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia turystyczne,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) ciągi piesze, drogi rowerowe, szlaki turystyczne.

§ 21. 1. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** na załączniku nr 10 oznaczone symbolem od **MN/1** do **MN/7**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,
 - b) stanowiska do parkowania,
 - c) zieleń urządzonej,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wysokość zabudowy nie może przekroczyć 9 m,

- b) dla pozostałych terenów wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
- c) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
- d) dla pozostałych terenów obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
- e) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45°,
- f) dla pozostałych terenów obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
- g) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
- h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
- i) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.

2. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **tereny zabudowy usługowej** na załączniku nr 10 oznaczone symbolem od U/1 do U/3:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi: handlowe, biurowe, pensjonatowe, hotelarskie, gastronomiczne, finansowe, publiczne, zdrowia, opieki społecznej, sakralne;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) stanowiska do parkowania,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 9 m,
 - b) dla pozostałych terenów wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
 - c) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,
 - d) dla pozostałych terenów obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
 - e) dla terenów położonych w strefie „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują dachy dwuspadowe lub czterospadowe z przedłużoną kalenicą w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45°,
 - f) dla pozostałych terenów obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,
 - i) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8.

3. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren działalności produkcyjnej, bazy, składy i magazyny** na załączniku nr 10 oznaczony symbolem P/1:

- 1) przeznaczenie podstawowe: magazyny, składy, bazy, przemysł, biura, usługi handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) stanowiska do parkowania,

b) drogi wewnętrzne,

c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 10 m,

b) dla nowej zabudowy obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,

c) dla nowej zabudowy obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45°,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,2,

g) nową zabudowę wprowadzać tylko jako uzupełnienie historycznej zabudowy. Obowiązuje zakaz zabudowy majdanu folwarcznego.

4. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren działalności produkcyjnej, bazy, składy i magazyny** na załączniku nr 10 oznaczony symbolem **P/2**:

1) przeznaczenie podstawowe: magazyny, składy, bazy, przemysł, biura, usługi handlu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) stanowiska do parkowania,

b) drogi wewnętrzne,

c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 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 50% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,5.

5. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren lasu** na załączniku nr 10 oznaczony symbolami **ZL/1** i **ZL/2**:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) urządzenia turystyczne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) ciągi piesze, drogi rowerowe, szlaki turystyczne.

6. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren zieleni parkowej** na załączniku nr 10 oznaczony symbolem **ZP/1**:

1) przeznaczenie podstawowe: zielen parkowa urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

b) ciągi piesze, drogi rowerowe;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń i elementów parkowo-wypoczynkowych i sportowo rekreacyjnych;

- 4) dopuszcza się budowę altan i wiat;
- 5) zakazuje się lokalizowania nowych obiektów kubaturowych;
- 6) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

7. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **tereny wód powierzchniowych** na załączniku nr 10 oznaczone symbolami **WS/1** i **WS/2**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące, ciekі, rowy melioracyjne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się budowle i urządzenia wodne w tym mosty, przepusty,
- b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

8. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren infrastruktury elektroenergetycznej** na załączniku nr 10 oznaczony symbolem **IE/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne, stacje transformatorowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren zabudowy zagrodowej** na załączniku nr 11 oznaczony symbolem **RM/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki hodowlane i ogrodnicze,
 - b) stanowiska do parkowania,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym, brązowym lub grafitowym,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe i wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
 - d) dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe wyłącznie na parterowych budynkach gospodarczych,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7.

2. Wyznacza się w obrębie Wilczyn **teren rolny** na załączniku nr 11 oznaczony symbolem **R/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) drogi transportu rolnego,
 - c) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
 - d) ciągi pieszo-rowerowe, szlaki turystyczne;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 23. 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.

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

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

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

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

Wiceprzewodniczący Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:

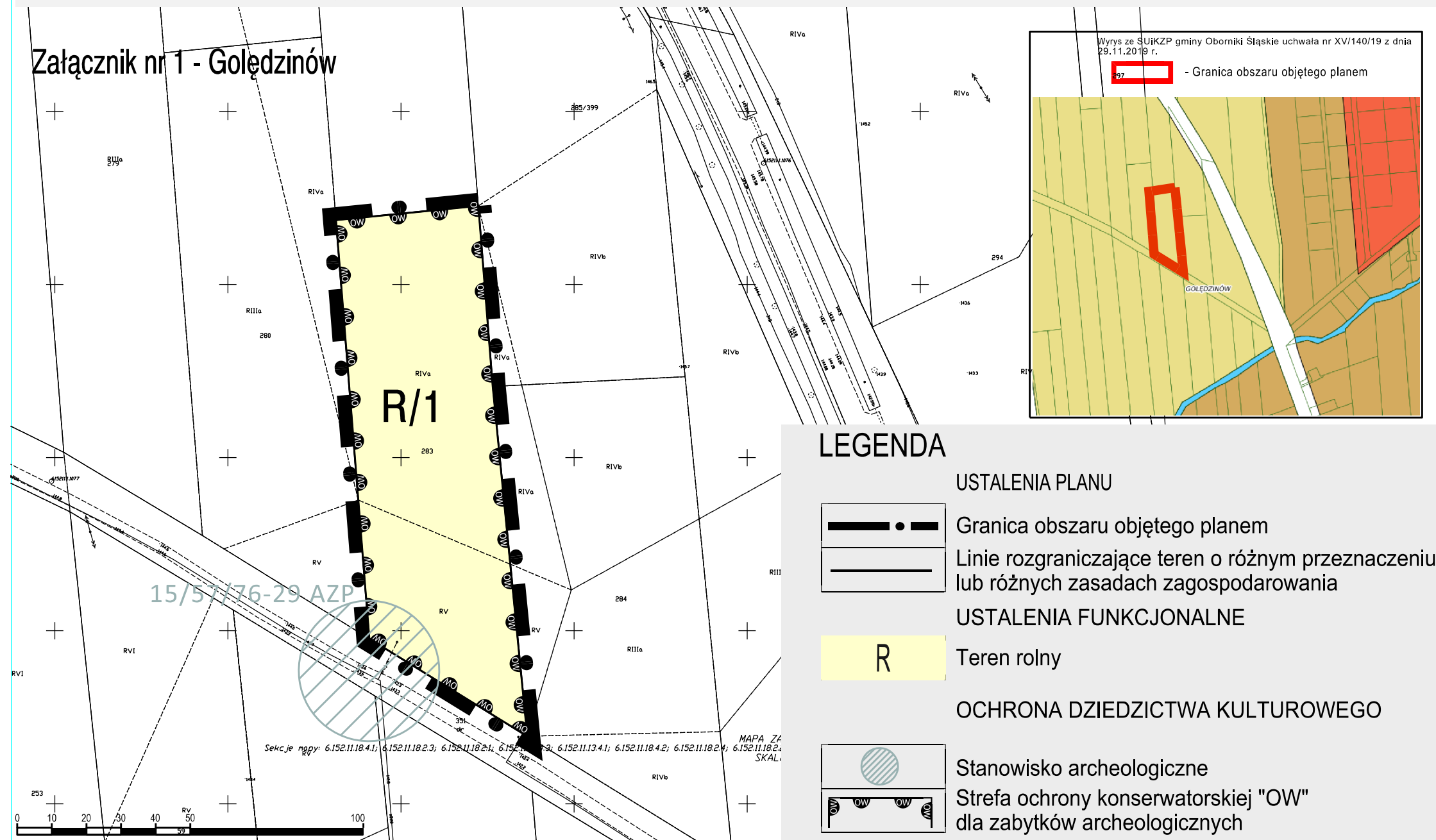
Maciej Borowski

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

skala 1:1000

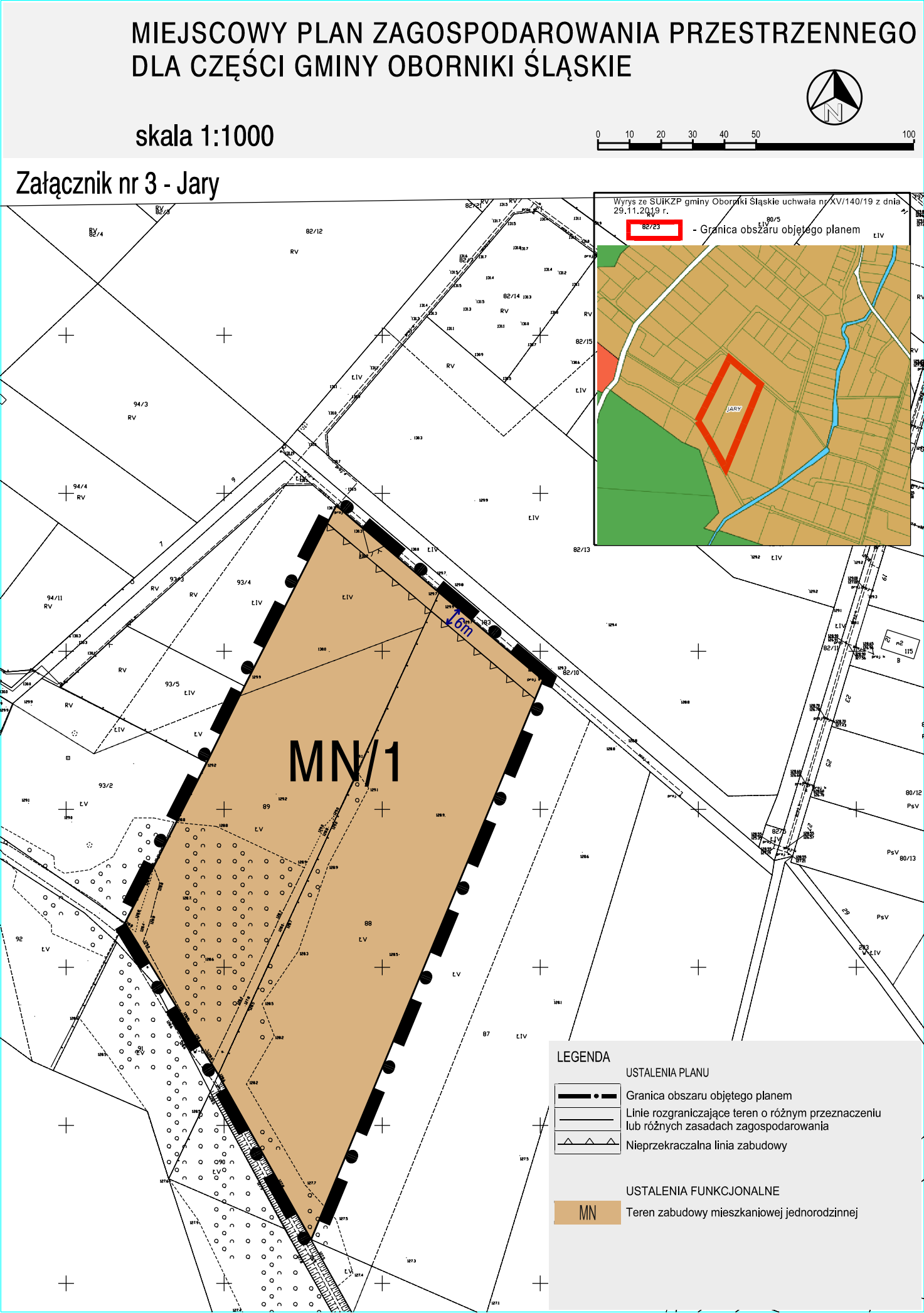


Załącznik nr 1 - Gołędzinów



z dnia 31 sierpnia 2023 r.





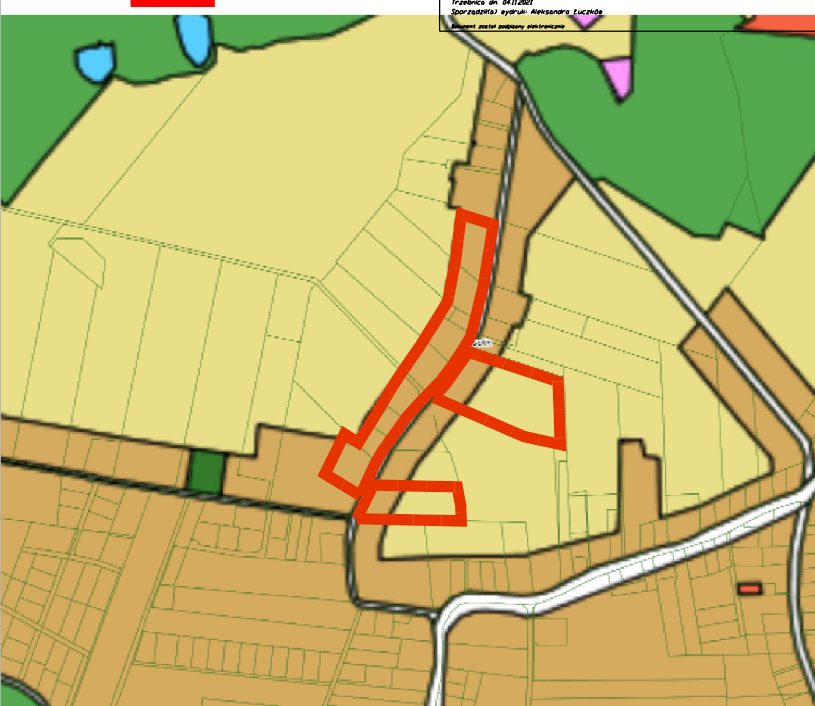
z dnia 31 sierpnia 2023 r.



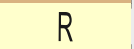
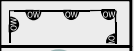
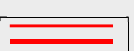
skala 1:1000

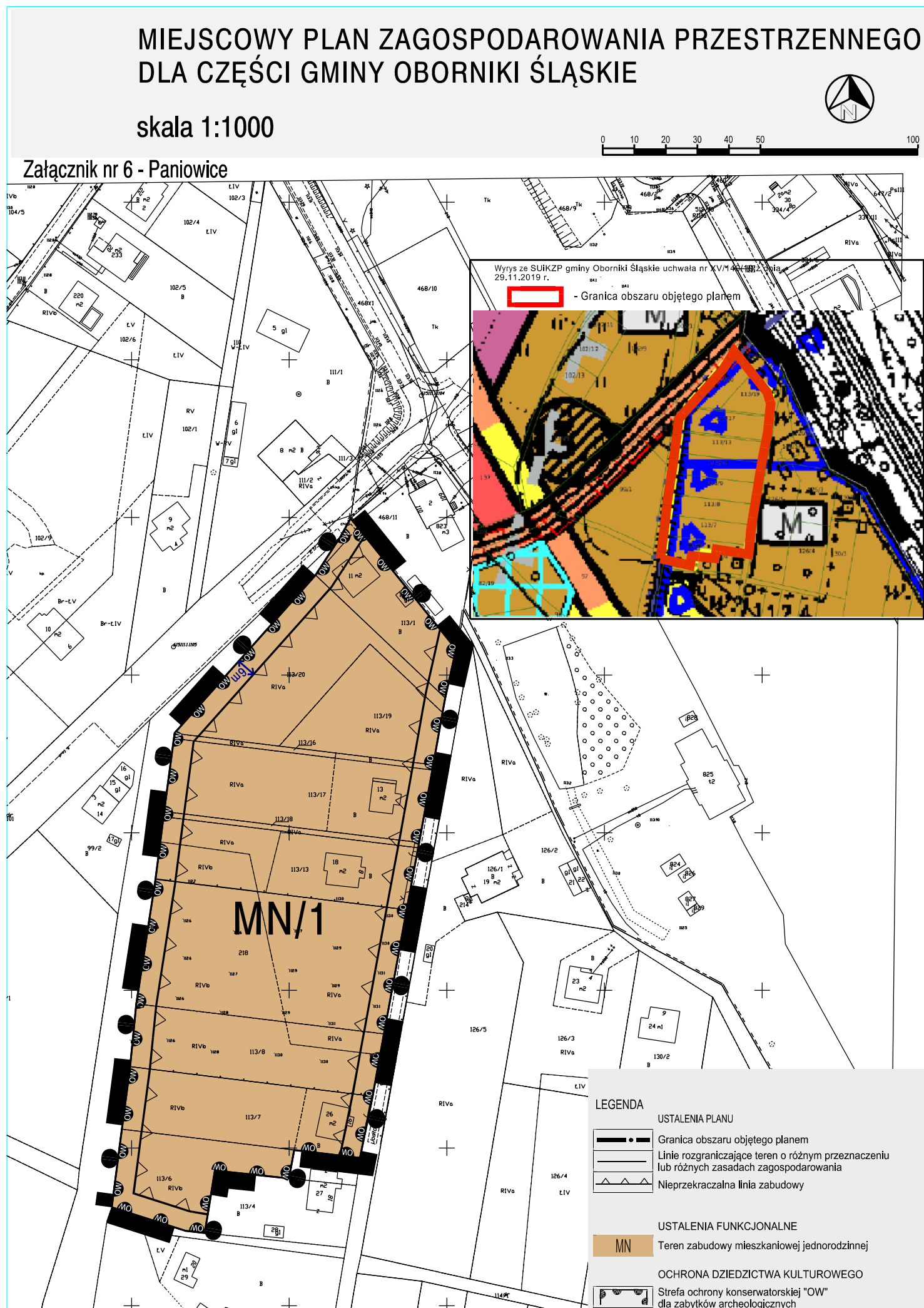


Wyrus ze SUIKZP gminy Oborniki Śląskie uchwała nr XV/140/19 z dnia 29.11.2019 r.



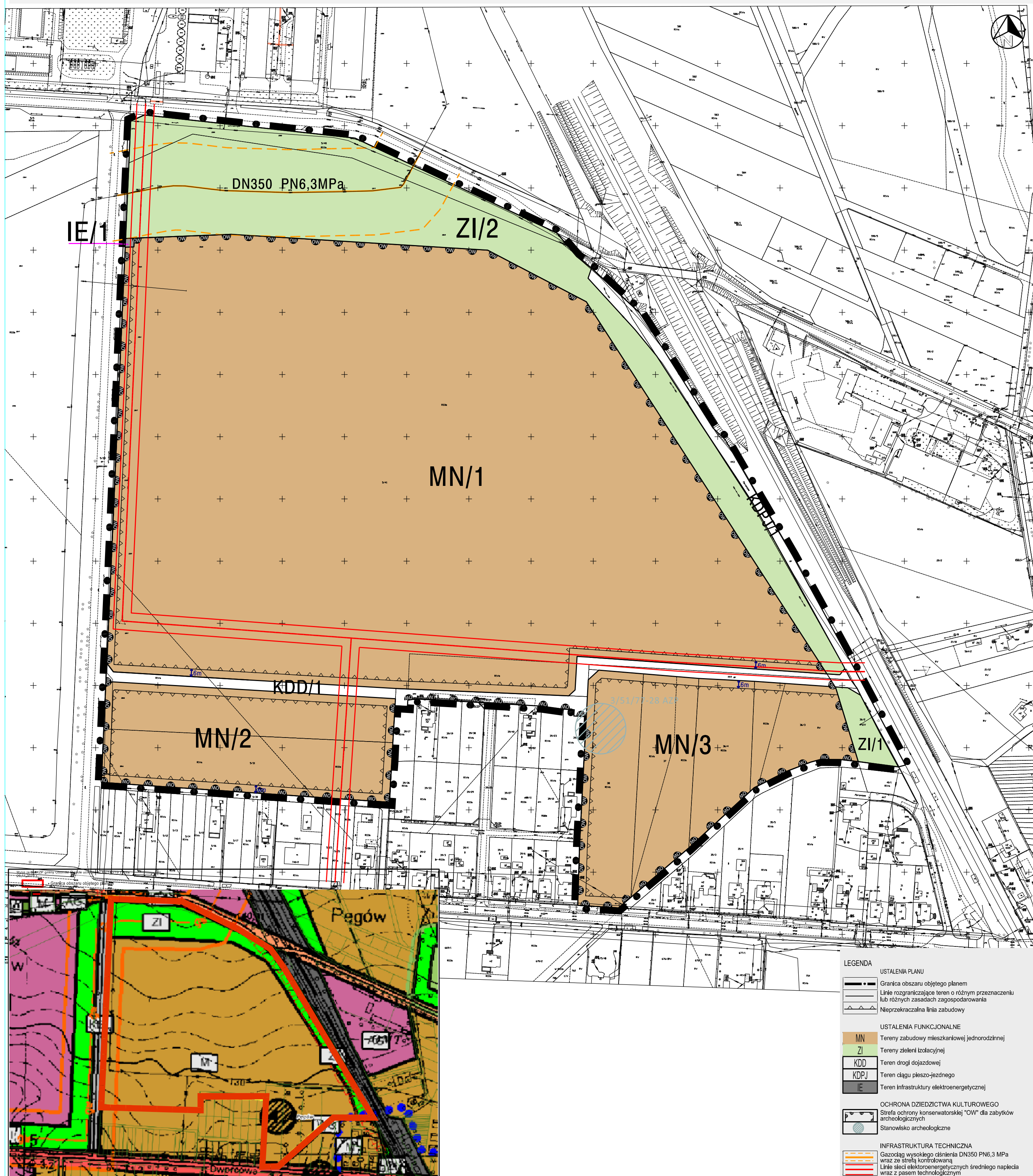
USTALENIA PLANU

- | | |
|---|--|
|  | Granica obszaru objętego planem |
|  | Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | Nieprzekraczalna linia zabudowy |
| USTALENIA FUNKCJONALNE | |
|  | Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
|  | Teren rolny |
| OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO | |
|  | Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych |
|  | Stanowisko archeologiczne |
| INFRASTRUKTURA TECHNICZNA | |
|  | Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym |

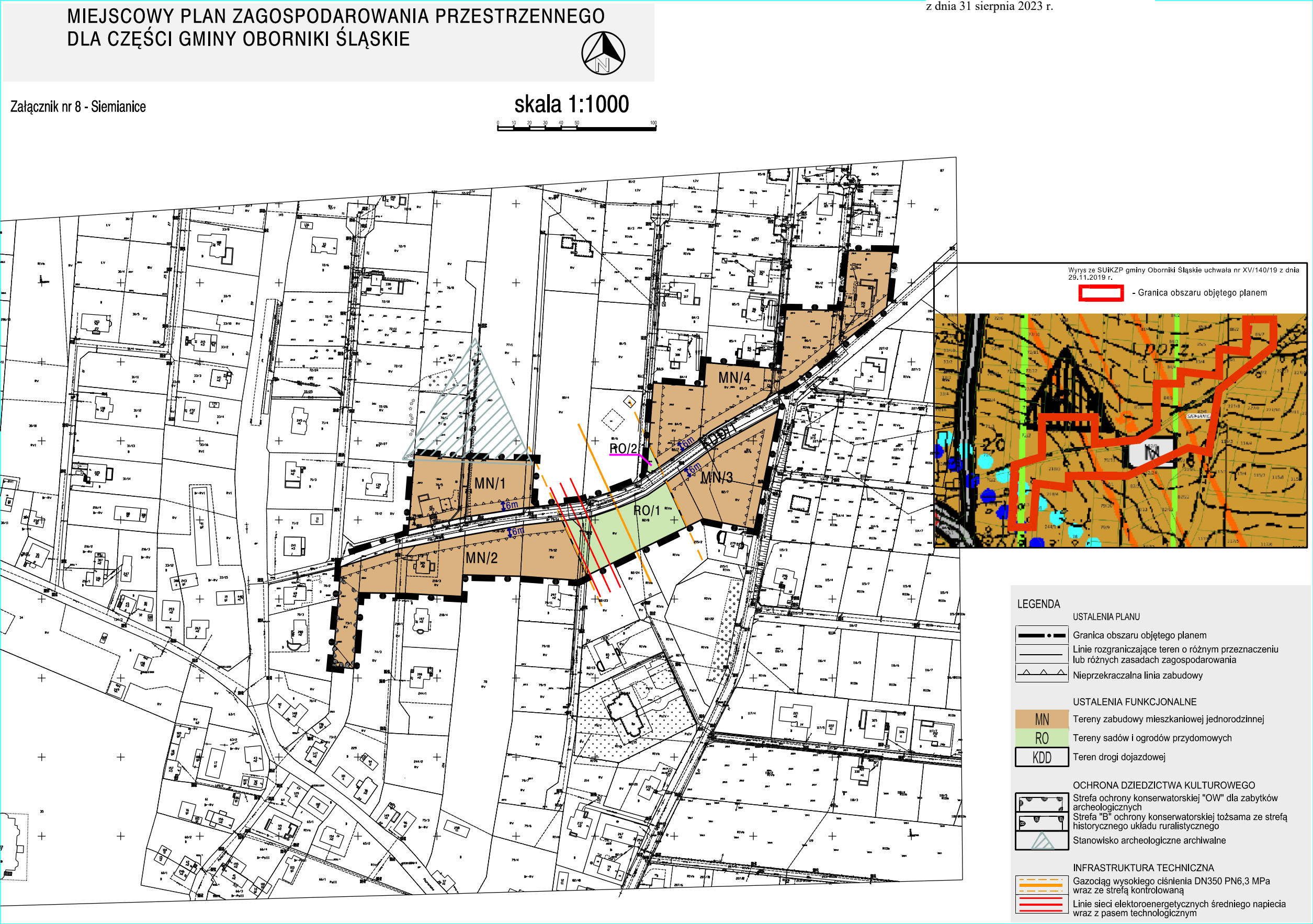


Załącznik nr 7 - Pęgów

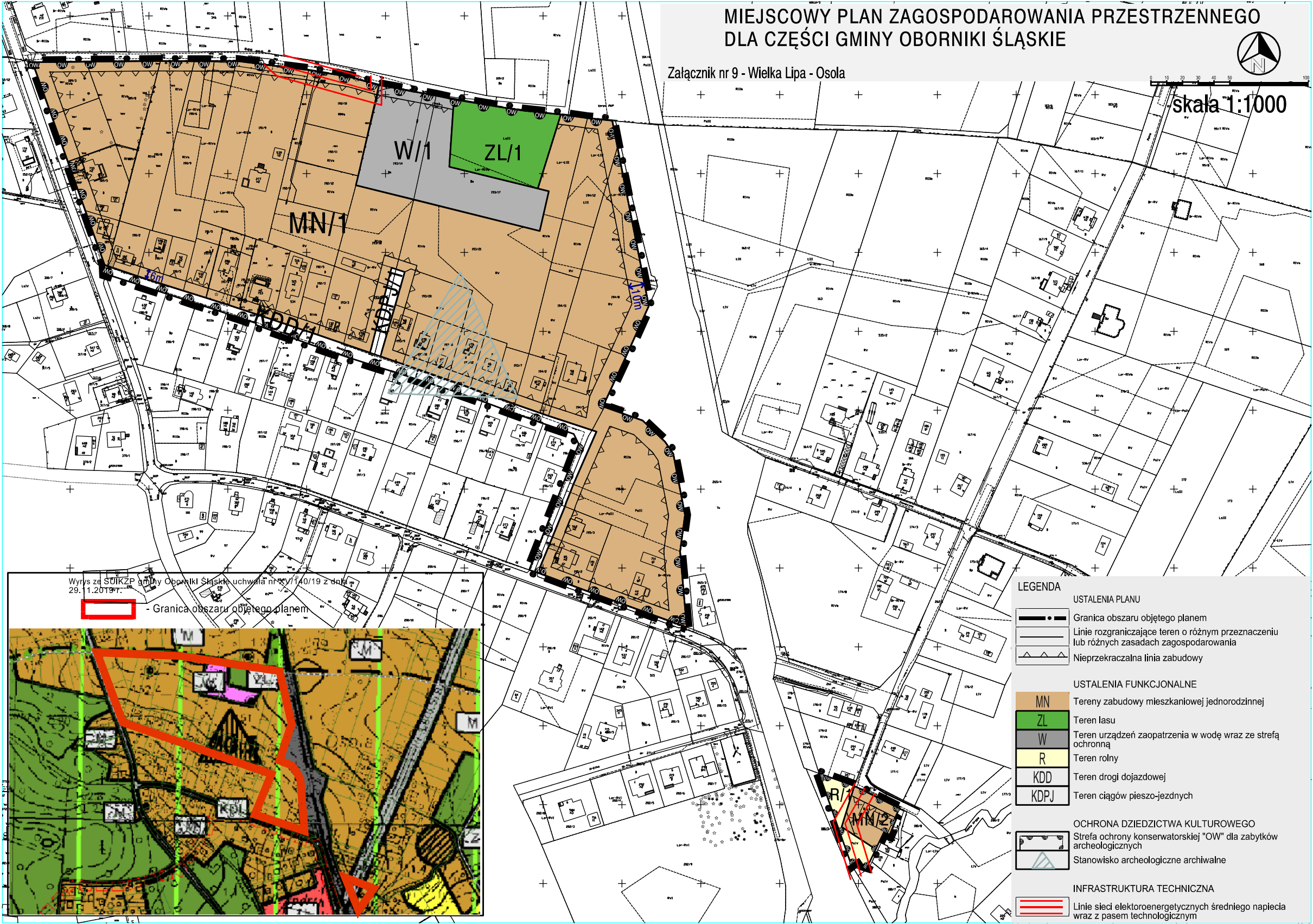
skala 1:1000

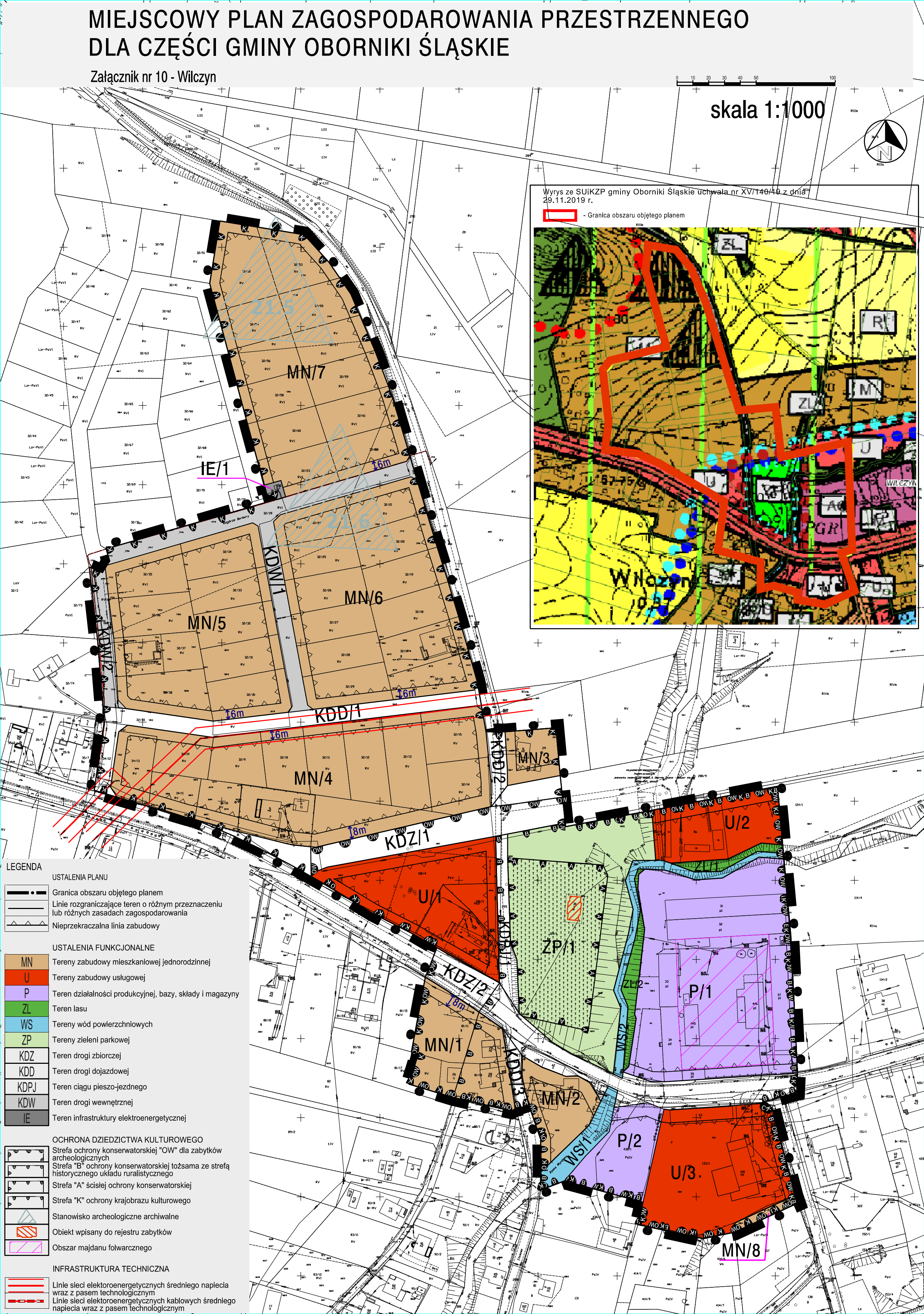


Załącznik Nr 8 do uchwały Nr LXVII/525/23
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 sierpnia 2023 r.



Załącznik Nr 9 do uchwały Nr LXVII/525/23
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 sierpnia 2023 r.





Załącznik Nr 11 do uchwały Nr LXVII/525/23
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 sierpnia 2023 r.



Załącznik Nr 12 do uchwały Nr LXVII/525/23
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 sierpnia 2023 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) Rada Miejska w Obornikach Śląskich rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Oborniki Śląskie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy takie jak rozbudowa sieci wodociągowej, budowa dróg gminnych będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr LXVII/525/23
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 sierpnia 2023 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Ze względu na brak uwag nieuwzględnionych do projektu planu, Rada Miejska w Obornikach Śląskich nie podejmuje się rozstrzygnięć związanych z nieuwzględnionymi uwagami do projektu planu, o których mówi art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.).

Załącznik Nr 14 do uchwały Nr LXVII/525/23

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

Zalacznik14.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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.