



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 lutego 2023 r.

Poz. 967

UCHWAŁA NR LVIII/454/23 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 26 stycznia 2023 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 14 ust. 8 i 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 w związku z uchwałą nr XLII/331/21 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gminy Oborniki Śląskie, zmienioną uchwałą nr XLVII/381/22 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 24 marca 2022 r. - po stwierdzeniu, iż plan nie narusza 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 r. oraz uchwałą nr XV/140/19 z dnia 29 listopada 2019 r. - uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

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

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

3. Integralną częścią ustaleń planu stanowiącą treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) rysunki planu w skali 1:1000:

- a) załącznik nr 1 - fragment obrębu Jary,
- b) załącznik nr 2 - fragment obrębu Lubnów,
- c) załącznik nr 3 - fragment obrębu Osolin,
- d) załącznik nr 4 - fragment obrębu Pęgów,
- e) załącznik nr 5 - fragment obrębu Pęgów,
- f) załącznik nr 6 - fragment obrębu Pęgów,
- g) załącznik nr 7 - fragment obrębu Siemianice,
- h) załącznik nr 8 - fragment obrębu Uraz,
- i) załącznik nr 9 - fragment obrębu Wielka Lipa-Osola,
- j) załącznik nr 10 - fragment obrębu Wilczyn;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - stanowiące załącznik nr 11 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowiące załącznik nr 12 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, zapisane w postaci elektronicznej - stanowiące załącznik nr 13 do uchwały.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce budowlanej - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 3) nadzorze archeologicznym - należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek, z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość do 1,5 m: schodów zewnętrznych, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków, tarasów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami;
- 5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia zawarte są w niniejszej uchwale;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi;
- 7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który - w wyniku realizacji ustaleń planu - dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 8) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe i zajmuje – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – nie więcej niż 40 % powierzchni terenu zagospodarowanego zgodnie z jego podstawowym przeznaczeniem;
- 9) rysunkach planu – należy przez to rozumieć rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowiące integralną część jego ustaleń, określone w § 1 ust. 3 uchwały;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną w planie jednostkę o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) terenów z zakazem zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) strefa "B" ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego;
- 7) strefa "OW" ochrony konserwatorskiej;
- 8) lokalizacja stanowiska archeologicznego;
- 9) strefa oddziaływania od linii napowietrznej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 10) strefa oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 11) strefa kontrolowana od gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunkach planu – inne niż wymienione w ust. 1 są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 5. Ustala się następujące oznaczenia określające podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 4) **R** - tereny rolnicze;
- 5) **ZL** - teren lasu;
- 6) **IE** - tereny elektroenergetyki;
- 7) **KDD** - teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 8) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) w zakresie zasad zagospodarowania terenów: realizację zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, przy czym dla fragmentów budynków zlokalizowanych na tej linii dopuszcza się przebudowę, a także rozbudowę wyłącznie w kierunku tej linii oraz zgodnie z warunkami niniejszego planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów, urządzeń, sieci infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych w obudowie prefabrykowanej-betonowej;
- 3) sytuowanie budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizowania:
 - a) urządzeń budowlanych,
 - b) dróg wewnętrznych, dróg pożarowych, parkingów, zieleni urządzonej,
 - c) stacji trafo w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 5) dla infrastruktury technicznej i komunikacji nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) intensywności zabudowy,
 - b) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,

- c) maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - d) wysokości zabudowy;
- 6) dla przeznaczenia użytkowego, ogólnodostępnego wymagane jest zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osobom niepełnosprawnym.

§ 7. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko - za wyjątkiem terenu U/1 oraz infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) 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;
- 4) w zakresie ochrony akustycznej – obowiązek zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych MN, jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego MNU, jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

§ 8. W zakresie ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego:

- 1) określa się strefę "B" ochrony konserwatorskiej, obejmującą obszar załączników nr 2, 4, 7. Dla tych terenów obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, jeśli ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
 - a) nawiązanie nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie lokalizacji, gabarytów, zastosowanych form architektonicznych użytych materiałów elewacyjnych, kolorystyki itd.,
 - 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 ceramicznej lub cementowej 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 4;
- 2) określa się strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą obszar załączników nr 1, 2, 3, 8, 10, dla której określa się następujące wymogi, jeśli ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej:
 - a) nawiązanie nowej zabudowy do zabudowy historycznej w zakresie lokalizacji, gabarytów, zastosowanych form architektonicznych użytych materiałów elewacyjnych, kolorystyki,
 - b) dla nowej zabudowy realizowanej w strefie obowiązują dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połąci o kącie nachylenia 38-45°, z pokryciem z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglonym matowym, bądź z blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglonym lub brązowym matowym,
 - c) nowa zabudowa powinna zostać wpisana w krajobraz 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 4,
 - d) działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 3) określa się strefę "OW" ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków ze względu na położenie na terenie osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, o obszarze wsi o średniowiecznej metryce, w sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, dla załączników nr 2, 7, 9. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w granicach załącznika nr 2 obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne 3/79/76-27 AZP ślad osadnictwa wczesnośredniowiecznego i późnośredniowiecznego; realizacja robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, po przeprowadzeniu badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości, przy ustaleniu:
 - a) minimalnej szerokości: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 18 m;
 - b) minimalnej szerokości: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 18 m;
- 3) ustalenia, o których mowa w pkt 2 lit. a) i b) nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, ciągów pieszych, miejsc parkingowych, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60°;
- 5) dopuszczenie w obrębie poszczególnych terenów wydzielenia działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Ustala się podstawową obsługę komunikacyjną terenów za pośrednictwem dróg projektowanych, oraz istniejących dróg publicznych: wojewódzkiej, powiatowych i gminnych, znajdujących się poza obszarami objętymi planem:

- 1) teren drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD/1**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń towarzysząca, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDW/1**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń towarzysząca, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom miejsc parkingowych (w tym postojowych i garażowych) dla nowych inwestycji, 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 każde mieszkanie w zabudowie jednorodzinnej (dopuszczalne 1 miejsce w garażu);
- 3) 1 miejsce dla zabudowy usługowej - na 30 m² powierzchni usług;
- 4) 2 miejsca na 5 stanowisk pracy dla baz, magazynów i składów;
- 5) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie oddziaływania napowietrznej linii średniego napięcia o szerokości 14 m (licząc po 7 m od osi na każdą ze stron), z zakazami według przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie stref oddziaływania w indywidualnych przypadkach, z uwzględnieniem norm i przepisów odrębnych;
- 3) zniesienie stref oddziaływania, pokazanych na rysunku planu, w przypadku skablowania linii bądź zmiany jej przebiegu;
- 4) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów znajdujących się w strefie oddziaływania kablowej sieci średniego napięcia o 0,5 m szerokości (licząc po 0,25 m od osi linii na każdą ze stron);
- 5) przestrzeganie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów od gazociągu podwyższonego ciśnienia DN 100 PN 1,6 MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 40 m, licząc po 20 m po obu stronach gazociągu, licząc od jego osi, z zakazem nasadzeń roślinności wysokiej w odległości mniejszej niż 2 m od gazociągu.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej, po jej rozbudowie;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. W zakresie kanalizacji sanitarnej:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych, do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej;
- 3) możliwość stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie kanalizacji deszczowej:

- 1) możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub poprzez budowę zbiorników wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie gospodarki odpadami:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 16. W zakresie zasilania w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w oparciu o istniejące sieci i urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z dopuszczeniem ich rozbudowy;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) lokalizację stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej, stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 4) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej, znosi się strefy ochronne, pokazane na rysunku planu;
- 5) wskazuje się stosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: obowiązek zaopatrzenia z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, z obowiązkiem stosowania instalacji lub urządzeń (kotłów) spełniających graniczne wartości emisji, zgodnie z przepisami odrębnymi. Wskazuje się stosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, za wyjątkiem turbin wiatrowych.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) możliwość rozbudowy istniejącego układu sieciowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz płynny.

§ 19. W zakresie telekomunikacji:

- 1) obsługa z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługa abonentów realizowana za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 20. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/1 w obrębie Jary, na załączniku nr 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,7,
 - e) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 9 m,
 - f) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 6 m,
 - g) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym o spadku 38-45°,
 - h) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - i) na budynkach gospodarczych dopuszczalne dachy płaskie;
- 3) w zakresie podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziału na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 m²;
- 4) możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości 6 m;
- 5) teren objęty jest w całości strefą ochrony "K", obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 2.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MN/2 w obrębie Lubnów, na załączniku nr 2, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi wbudowane w budynek mieszkalny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,8,

- e) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 10 m,
 - f) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 6 m,
 - g) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym o spadku 35-45°,
 - h) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - i) na budynkach gospodarczych dopuszczalne dachy płaskie;
- 3) w zakresie podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziału na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 m²;
- 4) możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości 8 m;
- 5) dla obsługi maksymalnie 4 działek dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo-jezdnych o szerokości minimum 5 m;
- 6) teren objęty w części strefą ochrony "B" i "OW", a w całości strefą "K", oraz znajduje się stanowisko archeologiczne, obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **IE/1** w obrębie Lubnów, na załączniku nr 2, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki, stacja transformatorowa SN/nN,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDD/1** w obrębie Lubnów, na załączniku nr 2, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 1.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN/3** w obrębie Osolin, na załączniku nr 3, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi wbudowane w budynek mieszkalny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,5,
 - e) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 9 m,
 - f) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 6 m,
 - g) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym o spadku 38-45°,
 - h) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - i) na budynkach gospodarczych dopuszczalne dachy płaskie;
- 3) w zakresie podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziału na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 m²;
- 4) możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości 6 m;
- 5) teren objęty jest w całości strefą ochrony "K", obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 2.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **IE/2** w obrębie Osolin, na załączniku nr 3, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki, stacja transformatorowa SN/nN,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla terenu oznaczonego symbolem **KDW/1** w obrębie Osolin, na załączniku nr 3, obowiązują ustalenia zawarte w § 10 pkt 2.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN/4** w obrębie Pęgów, na załączniku nr 4, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi wbudowane w budynek mieszkalny;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,8,
 - e) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m,
 - f) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 6 m,
 - g) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym o spadku 30-45°,
 - h) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - i) na budynkach gospodarczych dopuszczalne dachy płaskie;
- 3) w zakresie podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziału na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 m²;
- 4) możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości 8 m;
- 5) dla obsługi maksymalnie 4 działek dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo-jezdnych o szerokości minimum 5 m.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **U/1** w obrębie Pęgów, na załączniku nr 5, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, obiekty handlowe, nieuciążliwej produkcji, transportu i spedycji, oraz baz, magazynów i składów,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty gastronomiczne, biurowe, rzemieślnicze, opieki społecznej i zdrowia, oświaty, hotelowe, stacji paliw, komunikacja wewnętrzna;
- 2) dopuszcza się wydzielenie lokalu mieszkalnego dla właściciela lub zarządcy terenu;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: minimalny - 0,01, maksymalny - 1,0,
 - e) wysokość budynków nie może przekroczyć 14 m,
 - f) obowiązuje dowolna geometria dachu,

- g) w zakresie podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziału na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 500 m²;
- 4) możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości 8 m;
- 5) zachowanie istniejącej obsługi komunikacyjnej z drogi wojewódzkiej nr 342.

§ 25. Dla terenu oznaczonego symbolem **R/1** w obrębie Pęgów, na załączniku nr 6, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren rolny;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakaz lokalizowania zabudowy.

§ 26. Dla terenu oznaczonego symbolem **MNU/1** w obrębie Siemianice, na załączniku nr 7, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: obiekty gastronomiczne, pensjonatowe, hotelarskie itp., komunikacja wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: minimalny - 0,01, maksymalny - 1,0,
- e) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m,
- f) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 6 m,
- g) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym o spadku 35-45°,
- h) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
- i) na budynkach gospodarczych dopuszczalne dachy płaskie;
- 3) w zakresie podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziału na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 m²;
- 4) możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości 6 m;
- 5) teren objęty jest w całości strefą ochrony "B" i "OW", obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 1 i pkt 3.

§ 27. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN/5** w obrębie Uraz, na załączniku nr 8, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: usługi wbudowane w budynek mieszkalny;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,8,
- e) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 9 m,
- f) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 6 m,

- g) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym o spadku 30-45°,
 - h) pokrycie dachu dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - i) na budynkach gospodarczych dopuszczalne dachy płaskie;
- 3) w zakresie podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziału na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 m²;
- 4) teren objęty w części strefą ochrony "K", obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **MN/6** w obrębie Wielka Lipa-Osola, na załączniku nr 9, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: usługi wbudowane w budynek mieszkalny, komunikacja wewnętrzna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) lokalizowanie zabudowy zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy, oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 35 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźnik intensywności zabudowy dla działki budowlanej: minimalny - 0,01, maksymalny - 0,8,
 - e) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m,
 - f) wysokość budynków gospodarczych nie może przekroczyć 6 m,
 - g) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym o spadku 38-45°,
 - h) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - i) na budynkach gospodarczych dopuszczalne dachy płaskie;
- 3) w zakresie podziału nieruchomości: możliwość dokonywania podziału na nowe działki budowlane o powierzchni wynoszącej co najmniej 1000 m²;
- 4) możliwość wydzielenia komunikacji wewnętrznej o minimalnej szerokości 8 m;
- 5) teren objęty w całości strefą ochrony "OW" i "K", obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **R/2** w obrębie Wielka Lipa-Osola, na załączniku nr 9, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren rolny;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakaz lokalizowania zabudowy;
- 3) teren objęty jest w całości strefą ochronną "OW" i "K", obowiązują ustalenia zawarte w § 8;
- 4) dla gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia obowiązują ustalenia zawarte w § 11.

§ 29. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZL/1** w obrębie Wilczyn, na załączniku nr 10, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren lasu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) teren objęty w części strefą ochrony "K", obowiązują ustalenia zawarte w § 8 pkt 2.

Rozdział 5. **Ustalenia końcowe**

§ 30. Określa się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %.

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

§ 32. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:
Agnieszka Zakęś

Załącznik nr 2 do uchwały nr LVIII/454/23
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.



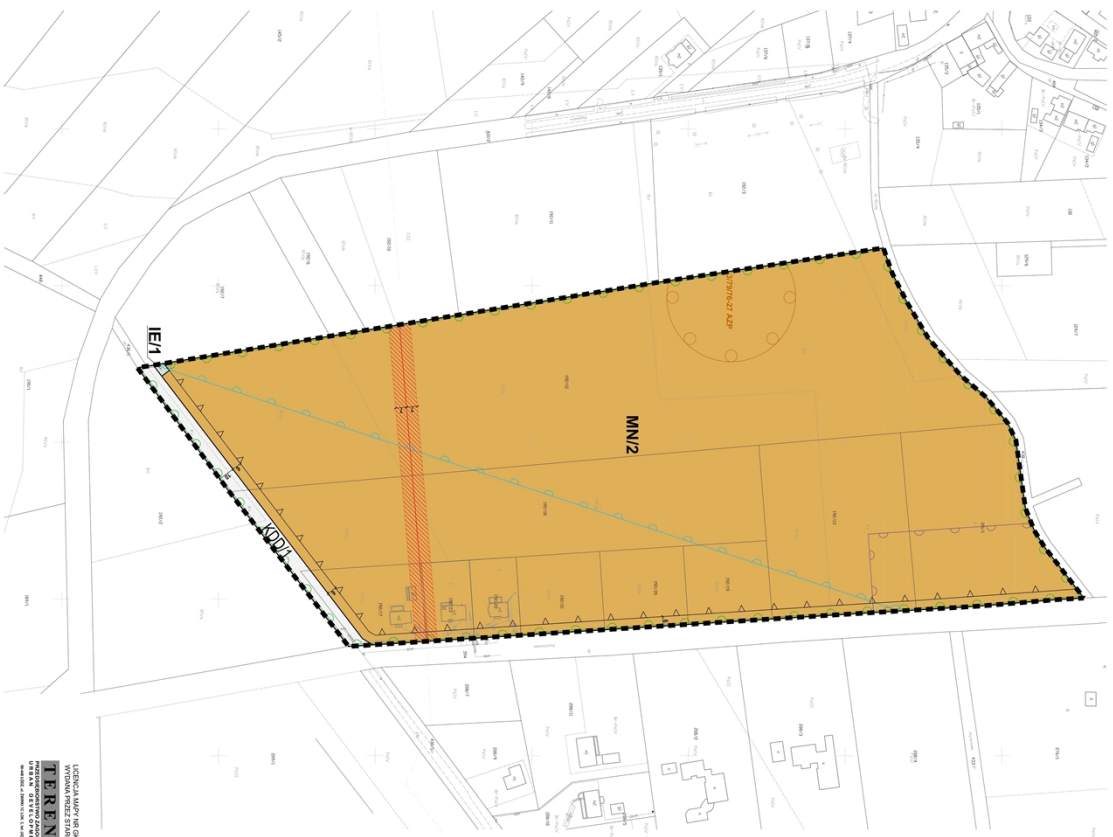
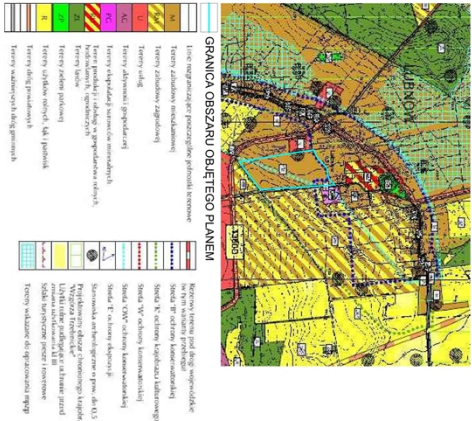
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE - OBRĘB LUBNÓW**

RYСУNEK PLANU

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZERWISTA LUB LAMA ZABUDOWY
- MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDYNOKROJOWEJ
- IE** TEREN ELEKTROENERGETYKI
- KOD** TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
- STREFA „B” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA „OW” OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA „K” OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO - cały obszar objęty planem
- LOKALIZACJA STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO
- STREFA ODZIALYWANIA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
- LINIA NAPRWIĘŻENIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE UCHWAŁA NR XVI/140/19 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH Z DNIA 29 LISTOPADA 2019 R.



SKALA 1 : 1000



LICZBA STRON: 01
LUBNÓW, 2023 R.
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE - OBRĘB LUBNÓW
TEREN - MN/2
KOD
IE/A





Załącznik nr 6 do uchwały nr LVIII/454/23
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE - OBRĘB PĘGÓW**

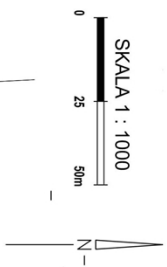
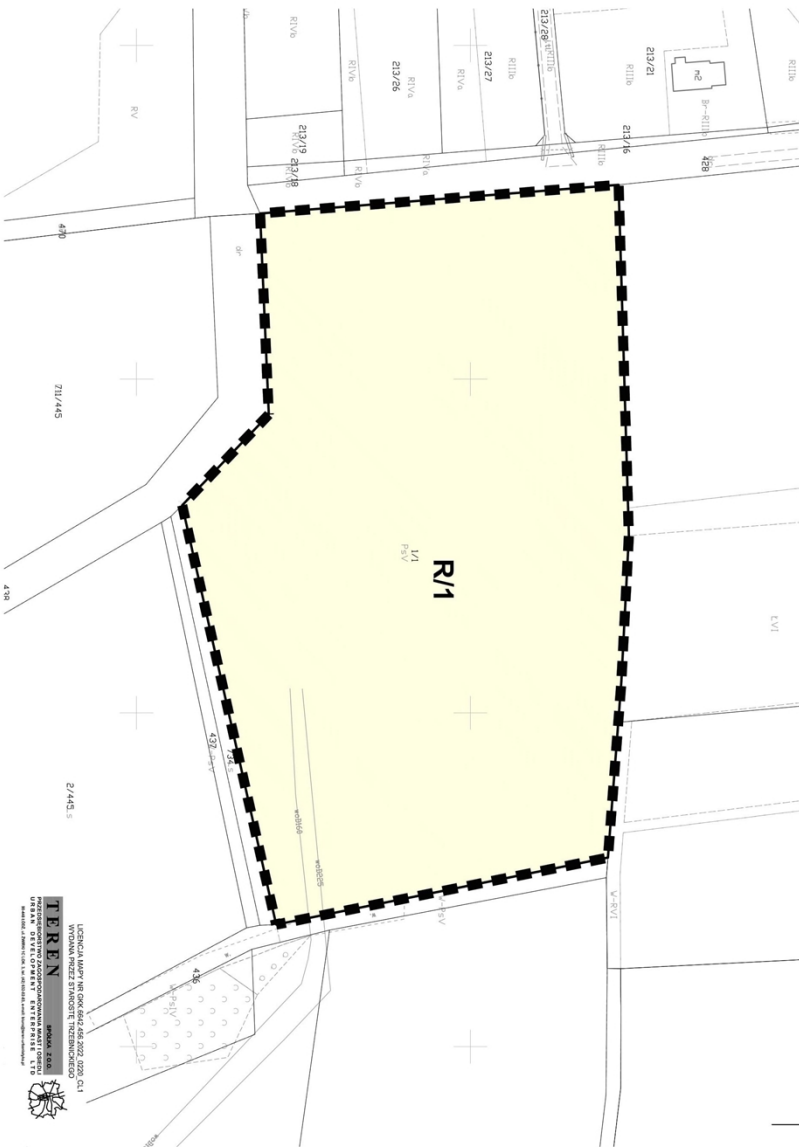
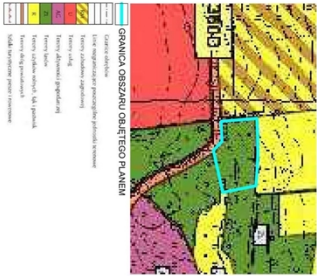
RYSUNEK PLANU

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICZNA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
-  LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  TEREN UŻYTKÓW ROLNICZYCH, ŁĄK I PASTWISK

WYRYS ZE STUDIUM ROZDZ. 14.3.1
DO PLANU PRZESTRZENNEGO ZACHOWANIE SPECYFICZNYCH
CZĘŚCI TERENÓW WIEDUG STANU NA DZIEŃ PRZYSTAPIENIA DO
SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I
UZNAJE SIĘ JAKO ZGODNE Z USTALENIAMI STUDIUM.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE UCHWAŁA NR XVII/4019
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH Z DNIA 29 LISTOPADA 2019 R.



WYKONANIE: BIURO INŻYNIERSTWA I ARCHITECTURY
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE S.P.A.
ul. Piłsudskiego 17B, 53-600 Oborniki Śląskie
tel. 71 722 22 22, 71 722 22 21
www.urbandevelopment.pl



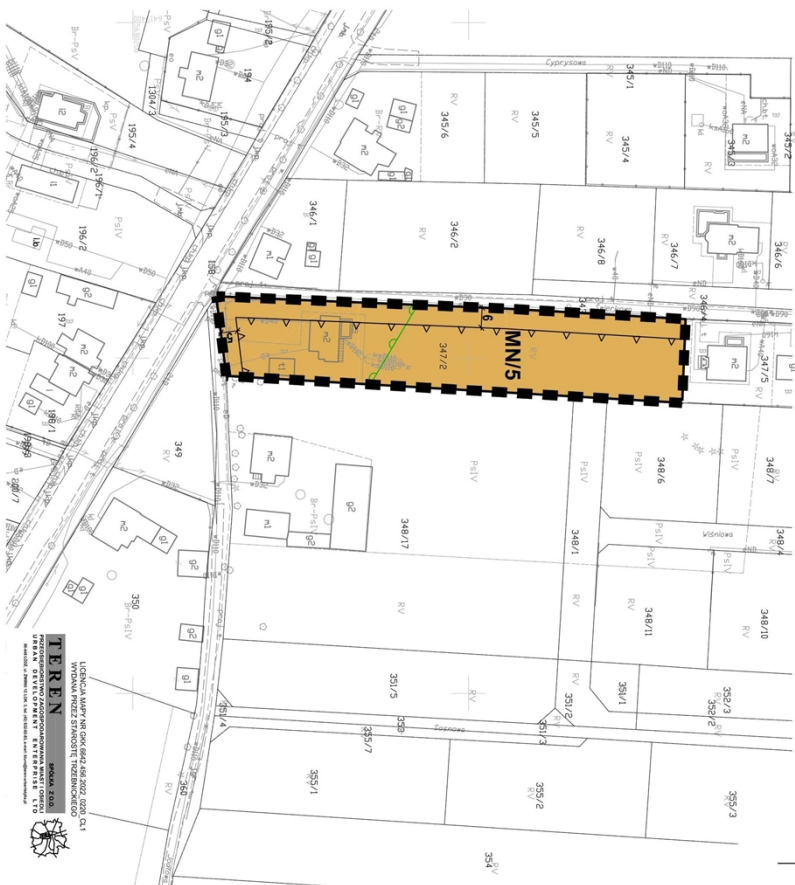
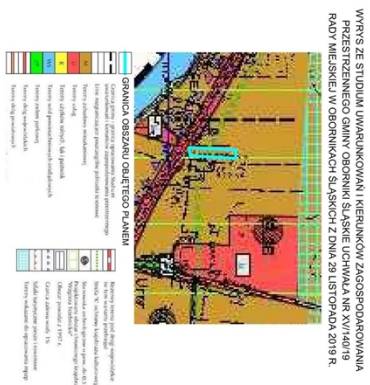
Załącznik nr 8 do uchwały nr LVIII/454/23
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA CZĘŚCI GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE - OBRĘB URZĄD**

RYSUNEK PLANU

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**
- GRANICA OBSZARU OBIEKTU PLANEM
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - NIEPRZEKRĄCZAJĄCA LINIA ZABUDOWY
 - MN** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO



Załącznik nr 11 do uchwały nr LVIII/454/23
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części gminy Oborniki Śląskie

Procedura pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 29 września 2022 r. do 20 października 2022 r.

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, 1846 i 2185).

Procedura drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu od 8 grudnia 2022 r. do 29 grudnia 2022 r.

Podczas drugiego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu w wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi. Wobec powyższego 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, 1846 i 2185).

Załącznik nr 12 do uchwały nr LVIII/454/23
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach
publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846 i 2185), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. 559, 583, 1005, 1079 i 1561), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634, 1725, 1747, 1768 i 1964) Rada Miejska w Obornikach Śląskich rozstrzyga, co następuje:

1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

Załącznik Nr 13 do uchwały Nr LVIII/454/23

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia 26 stycznia 2023 r.

Zalacznik13.gml

Rada Miejska w Obornikach Śląskich na podstawie 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, 1846 i 2185) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.