



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 12 października 2015 r.

Poz. 4169

### UCHWAŁA NR XV/105/15 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 30 września 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Pęgów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199 ze zm) oraz w związku z uchwałą Nr 0150/XXVII / 161 /08 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 17.06.2008 r. po stwierdzeniu iż plan nie narusza ustaleń „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie”, uchwalonego przez Radę Miejską w Obornikach Śląskich uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r. Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszary zawarte w granicach określonych na rysunkach planu stanowiące załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały są rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1: 1000 stanowiące załączniki nr 1-2.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 4.

**§ 3. 1.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – linia wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i związanymi z nimi urządzeniami; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;
- 3) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;

- 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia kondygnacji parterowej budynku lub suma powierzchni kondygnacji parterowych budynków znajdujących się na danym terenie, liczona w zewnętrznym obrysie murów wraz z prześwitami i podcieniami;
- 5) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 8) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;
- 9) usługi z zakresu:
  - a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
  - b) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,
  - c) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,
  - d) zdrowia – działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek itp.,
  - e) turystyki – działalność hoteli, moteli, domów wypoczynkowych, schronisk młodzieżowych itp.,
  - f) rzemiosła – obsługa motoryzacji, obróbka metali, obróbka drewna, obróbka kamienia, szwalnie, tapicernie itp.;
- 10) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) elementy kompozycji:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - b) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej:
  - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
  - b) „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu oraz przepisy wymienione w ust. 2 i 3.

2. W granicach strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej:

- a) wobec terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w jej sąsiedztwie należy przewidzieć funkcje oraz rozwiązania przestrzenno – architektoniczne uwzględniające obszary i obiekty objęte ewidencją zabytków,
- b) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
- c) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- d) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną, a wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- e) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną,
- f) nowa lub przebudowywana zabudowa musi nawiązywać do historycznej zabudowy Pęgowa,
- g) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji, pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- h) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,
- i) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- j) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

2) w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Określa się obszary i obiekty objęte ewidencją zabytków:

1) niżej wymienione obiekty objęte ewidencją zabytków oznaczono na rysunku planu:

- a) Pęgów ul. Główna 57,
- b) Pęgów ul. Główna 69;

2) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi.

4. Zasób ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

5. Dla obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;
- 3) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
- 4) utrzymać – lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;

- 5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 6) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- 7) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 8) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego;
- 9) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

§ 6. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) na obszarze zabudowanym sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji;
- 4) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 3 i które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek; w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszarów objętych planem ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać;
- 3) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej;
- 4) dopuszcza się budowę monolitycznych zbiorników bezodpływowych, po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych lub systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 6) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;
- 7) obowiązek prowadzenia sieci w strefach zabudowy mieszkaniowej jako skablowanych;
- 8) zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 9) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność obiektów usługowych na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – wszystkie,
  - b) MNU, MWU – zabudowa mieszkaniowo-usługowa - wszystkie.

§ 7. Ze względu na brak przedmiotu ustaleń zmiany planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 8. 1. Nie ustala się terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, których zabudowa i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszego planu wymaga poprzedzającego przeprowadzenia odpowiedniej procedury.

3. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości położonych w granicach terenów o przeznaczeniu na zabudowę oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNU, MWU, U, RU, AG:

- 1) szerokość frontów działek z wyjątkiem działek położonych przy łukach dróg lub ich zakończeniach, nie powinna być mniejsza niż:
  - a) 20 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej - MN, RU,
  - b) 20 m dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej - MNU,
  - c) 25m dla terenów aktywności gospodarczej - AG,
  - d) odstępuje się od ustalania parametru dla MWU i U;
- 2) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej - MN,
  - b) 1500 m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej wolno stojącej - MNU,
  - c) 1500 m<sup>2</sup> dla terenów zabudowy usługowej – U,
  - d) odstępuje się od ustalania parametru dla RU, MWU i AG;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80<sup>o</sup> - 90<sup>o</sup>;
- 4) do skomunikowania powyżej 4 działek dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8 m;
- 5) do skomunikowania maksymalnie 4 działek dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo-jezdných oraz pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m.

### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami od MN1 do MN3 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia,
  - b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
  - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 0,9;
- 2) liczba nadziemnych kondygnacji nie może przekraczać trzech, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;

- 3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglстым lub brązowym matowym, z wyjątkiem pkt 4;
- 4) na terenie MN1 w części leżącej w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым matowym;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) co najmniej 45% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 35%;
- 8) dopuszcza się usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 9) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 2 stanowiska na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 10) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu:
  - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 1 symbolami KDL1, KDD1, KDW1, KDPj2 oraz od południowej granicy planu,
  - b) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDG2;
- 11) określa się obowiązującą linię zabudowy według rysunku planu:
  - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDL1,
  - b) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDG2;
- 12) teren MN1 częściowo, zgodnie z rysunkiem, leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz historycznego układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1 i §5 ust. 3;
- 13) tereny leżą w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.
  3. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolami **MNU1 do MNU3** ustala się przeznaczenie:
    - 1) podstawowe:
      - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
      - b) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia, rzemiosła;
    - 2) uzupełniające:
      - a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
      - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
  4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:
    - 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 1,2;
    - 2) liczba nadziemnych kondygnacji nie może przekraczać trzech, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m;
    - 3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglстым lub brązowym matowym, z wyjątkiem pkt 4;
    - 4) na terenie MNU1, w części objętej strefą „B” ochrony konserwatorskiej, dla nowych i przebudowywanych obiektów ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglстым matowym;

- 5) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, usługowych, produkcyjnych lub towarzyszących;
  - 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1500 m<sup>2</sup>;
  - 7) co najmniej 40% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
  - 8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
  - 9) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
  - 10) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod zabudowę usługową lub rzemieślniczą;
  - 11) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu podstawowego;
  - 12) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 2 stanowiska na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
  - 13) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu:
    - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 1 symbolami KDD1, KDW1 ,KDPj2,
    - b) dla MNU2 i MNU3 w odległości 20m od terenów kolejowych KK2, KK3 oraz od terenów kolejowych poza granicą planu w jego południowej części;
  - 14) teren MNU1 częściowo, zgodnie z rysunkiem, leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz historycznego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2 §5 ust. 2, pkt. 1 i §5 ust. 3;
  - 15) tereny leżą w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.
5. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem U1, ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: usługi;
  - 2) uzupełniające:
    - a) urządzenia komunikacji – miejsca parkingowe,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
6. Na terenie, o którym mowa w ust. 5 obowiązują następujące ustalenia:
- 1) liczba nadziemnych kondygnacji nie może przekraczać trzech, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
  - 2) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie formy dachu oraz liczby kondygnacji;
  - 3) ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;
  - 4) powierzchnia zajęta przez budynki w stanie wykończonym nie może zajmować więcej, niż 80% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) co najmniej 10% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
  - 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0 – 2,4;
  - 7) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem co najmniej 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> p. u. usług ;
  - 8) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

- 9) teren zgodnie z rysunkiem, leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz historycznego układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2 §5 ust. 2, pkt. 1 i §5 ust. 3;
- 10) teren leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

7. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem **AG1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny aktywności gospodarczej;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia, turystyki,
  - b) urządzenia komunikacji – miejsca parkingowe,
  - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

8. Na terenie, o którym mowa w ust.7 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakazuje się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,4 – 3,2;
- 3) liczba nadziemnych kondygnacji nie może przekraczać czterech, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
- 4) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie formy dachu oraz liczby kondygnacji;
- 5) ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połąci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką w kolorze ceglonym matowym;
- 6) powierzchnia zajęta przez budynki w stanie wykończonym nie może zajmować więcej, niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 7) co najmniej 10% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 8) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem co najmniej 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 9) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 10) teren zgodnie z rysunkiem, leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz historycznego układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2 §5 ust. 2, pkt. 1 i §5 ust. 3;
- 11) teren leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

9. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem **MWU1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - b) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia, turystyki;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia komunikacji – miejsca parkingowe,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

10. Na terenie, o którym mowa w ust. 9 obowiązują następujące ustalenia:



- 1) dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych wielorodzinnych i usługowych o gabarycie do trzech kondygnacji lecz nie więcej niż 12 m;
- 2) ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym;
- 3) powierzchnia zajęta przez budynki w stanie wykończonym nie może zajmować więcej, niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) co najmniej 10% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,4 – 3,2;
- 6) dopuszcza się przeznaczyć całość obiektów pod funkcję usługową;
- 7) dopuszcza się przeznaczyć całość obiektów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 8) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 2 stanowiska na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 9) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1,2 miejsca postojowego na 1 pokój gościnny;
- 10) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających obsługi transportowej ponad 2 kursy w ciągu doby i ponad 3,5 tony transportu dostawczego;
- 11) teren zgodnie z rysunkiem, leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz historycznego układu ruralistycznego wsi, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2 §5 ust. 2, pkt. 1 i §5 ust. 3;
- 12) teren leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

11. Dla terenu oznaczonego na załączniku **nr 1** symbolem **RU1** ustala się przeznaczenie na tereny produkcji i obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

12. Na terenie, o którym mowa w ust. 11 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 0,9;
- 2) minimalna wielkość działki budowlanej 1500 m<sup>2</sup>;
- 3) dopuszcza się przebudowę budynków i obiektów istniejących oraz budowę nowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym matowym;
- 5) w przypadku remontu, przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie formy, kolorystyki, typu pokrycia dachu, liczby kondygnacji, linii zabudowy;
- 6) dopuszcza się lokalizację hal, wiat i magazynów o wysokościach nie przekraczających 12 m;
- 7) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 50% powierzchni nieruchomości, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.);
- 8) dopuszcza się zabudowę zagrodową;
- 9) dopuszcza się budynki lub lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców prowadzonej działalności;
- 10) dopuszcza się wydzielanie parkingów oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleń towarzyszącą;
- 11) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;

- 12) należy zapewnić przynajmniej 2 stanowiska postojowe na każdej działce, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;;
- 13) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej;
- 14) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonymi na załączniku nr 1 symbolem KDPj2;
- 15) teren leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

13. Dla terenów oznaczonych na załączniku **nr 1** symbolami od **ZL1 do ZL3** ustala się przeznaczenie na lasy.

14. Na terenach, o których mowa w ust. 13 dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia na cele rekreacyjno – wypoczynkowo – sportowe oraz dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

15. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami **KDG1, KDG2** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: publiczne drogi główne, o szerokości w liniach rozgraniczających w obecnym stanie władania;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

16. Na terenach, o których mowa w ust. 15 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obsługa obszarów przyległych przez istniejące skrzyżowania i zjazdy;
- 2) lokalizacja nowych zjazdów zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) lokalizacja nośników reklamowych, tymczasowych obiektów handlowych, urządzeń technicznych i zieleni w pasie drogowym zgodnie z przepisami szczególnymi.

17. Dla terenu oznaczonego na załączniku **nr 1** symbolem **KDL1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

18. Dla terenu oznaczonego na załączniku **nr 1** symbolem **KDD1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: publiczna droga dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 10m zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

19. Dla terenów oznaczonych na załączniku **nr 1** symbolem **KDW1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

20. Dla terenów oznaczonych na załączniku **nr1** symbolami **KDPj1, KDPj2**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: drogi pieszko-jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

21. Dla terenu oznaczonego na załączniku **nr 1** symbolem **E1** ustala się przeznaczenie na tereny urządzeń elektroenergetycznych, użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

22. Dla terenów oznaczonych na załączniku **nr 1** symbolami **KK1, KK2, KK3** ustala się przeznaczenie na tereny komunikacji kolejowej, użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi - dopuszcza się infrastrukturę techniczną oraz zabudowę związaną z koleją.

23. tereny, o których mowa w ust.13, ust.15, ust.16, ust.17, ust.18, ust.19, ust.20, ust.21, ust.22, leżą w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem MN4 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia,
  - b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
  - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 0,9;
- 2) liczba nadziemnych kondygnacji nie może przekraczać trzech, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym matowym;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 7) dopuszcza się usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 8) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 2 stanowiska na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 9) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDD2 i KDD3;
- 10) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL2;
- 11) teren leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

3. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem MNU4 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
  - b) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia,
  - c) usługi rzemiosła – obsługa motoryzacji;
- 2) uzupełniające:
  - a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
  - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 1,2;
- 2) liczba nadziemnych kondygnacji nie może przekraczać trzech, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 12 m;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym matowym;

- 4) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, usługowych lub towarzyszących;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych 1000 m<sup>2</sup>;
- 6) co najmniej 40% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
- 8) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, na której są zlokalizowane;
- 9) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 10) usługi nie mogą przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
- 11) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu podstawowego;
- 12) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 2 stanowiska na 40 m<sup>2</sup> p. u. usług w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 13) lokalizacja nowych wjazdów na działki z drogi wojewódzkiej oznaczonej na rysunku symbolem KDZ1 zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 14) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDZ1;
- 15) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL2;
- 16) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD3;
- 17) teren leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

5. Dla terenu oznaczonej na załączniku **nr 2** symbolem **KDZ1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 5 lokalizacja nośników reklamowych, tymczasowych obiektów handlowych, urządzeń technicznych i zieleni w pasie drogowym zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Dla terenu oznaczonego na załączniku **nr 2** symbolem **KDL2** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

8. Dla terenów oznaczonych na załączniku **nr 2** symbolami **KDD2**, **KDD3** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: publiczne drogi dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

9. Dla terenu oznaczonego na załączniku **nr 2** symbolem **E2** ustala się przeznaczenie na tereny urządzeń elektroenergetycznych, użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

10. Tereny, o których mowa w ust.5, ust.7, ust.8, ust.9 leżą w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

## **Rozdział 5. Przepisy końcowe**

**§ 11.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

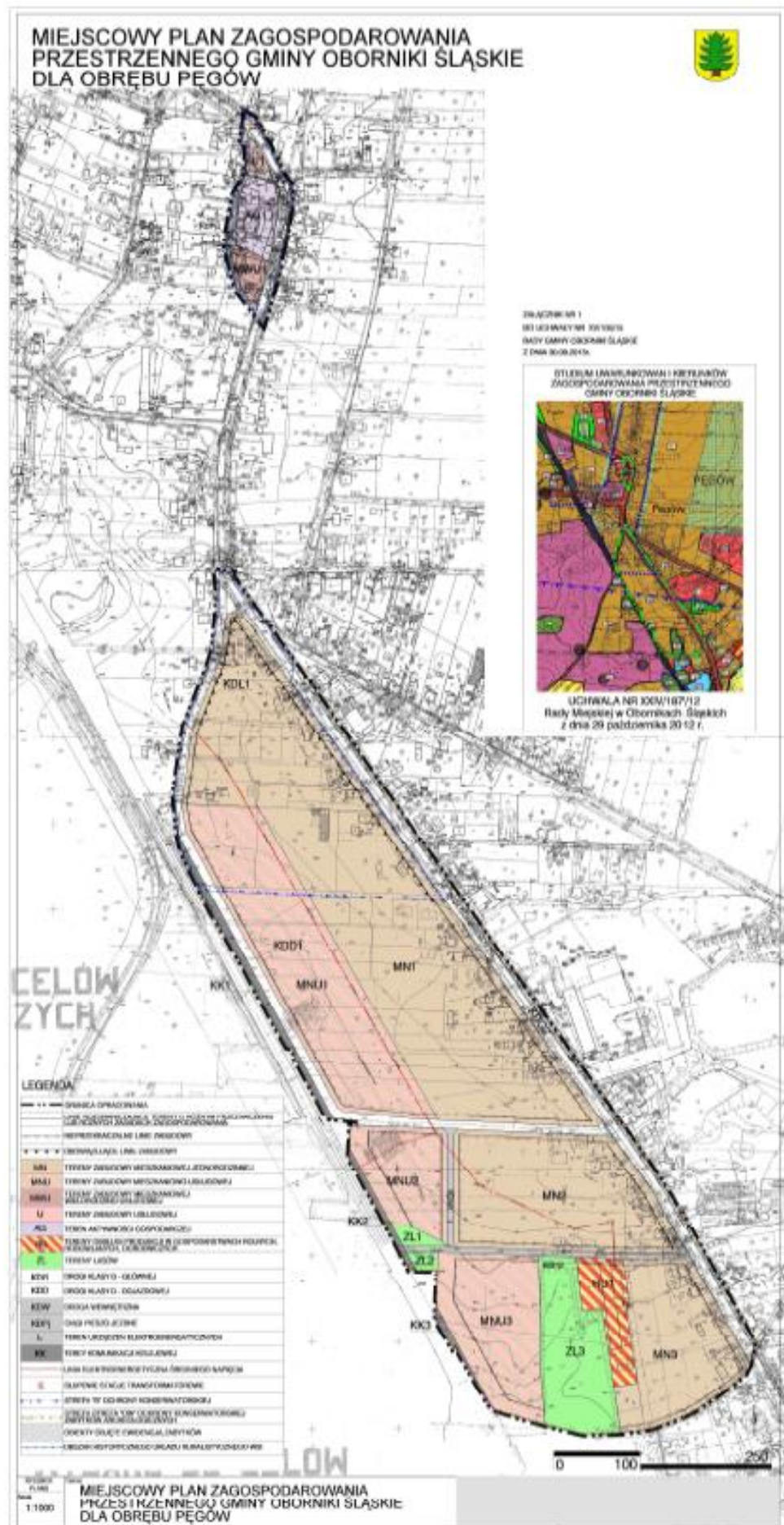
- 1) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNU, MWU, U, AG, RU;
- 2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

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

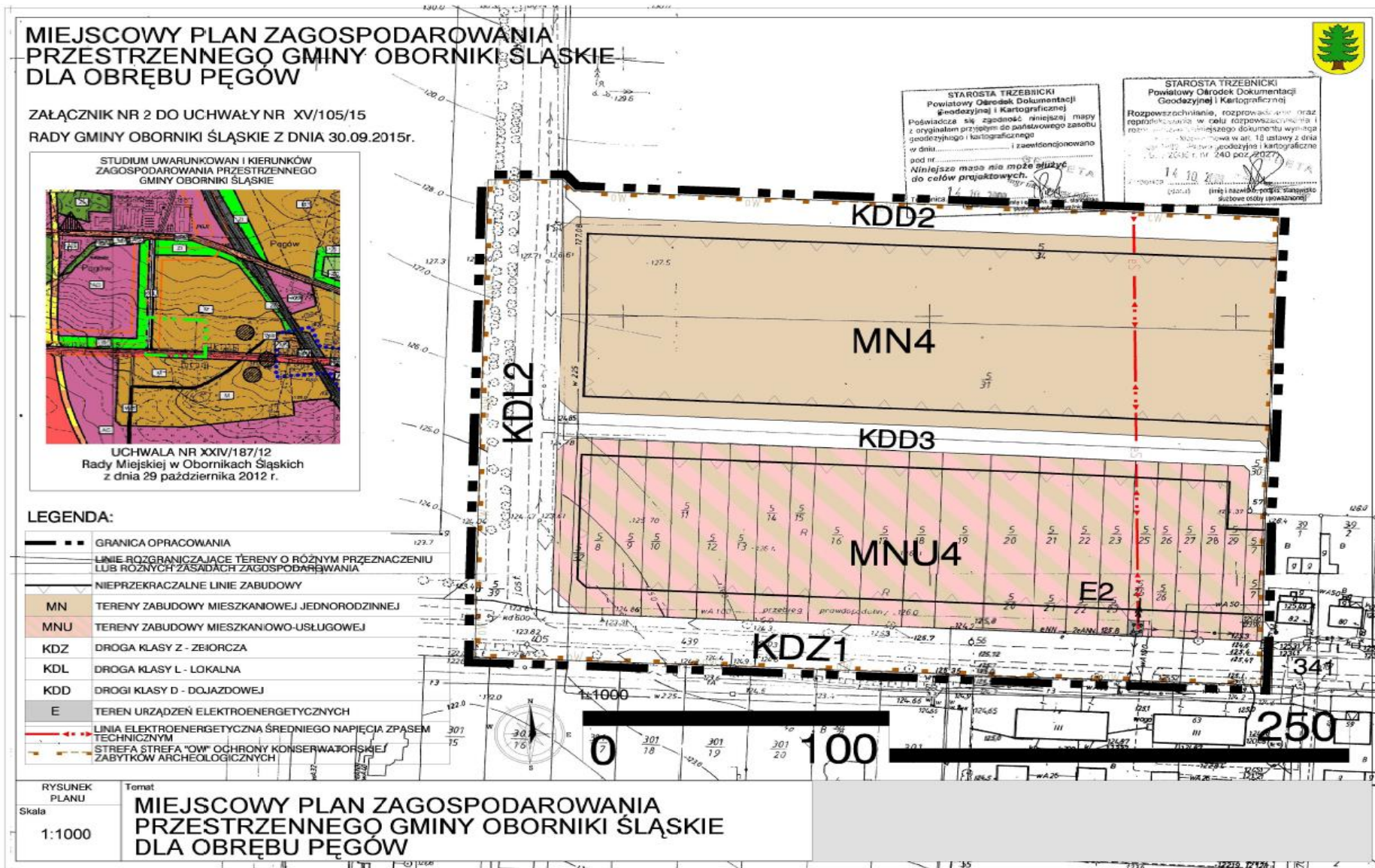
**§ 13.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:  
*A. Zakęś*

Załącznik nr 1 do uchwały nr XV/105/15 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30 września 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały Nr XV/105/15 Rady  
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30 września 2015 r.



Załącznik nr 3 do uchwały Nr XV/105/15 Rady  
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU**  
**ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA TERENU**  
**POŁOŻONEGO W GRANICACH OBRĘBU PĘGÓW**

Do projektu planu na skutek trzech wyłożeń planu:

1. od 15 maja 2012r. do 05 czerwca 2012r,
2. od 02.stycznia 2013 do 23 stycznia 2013 r.
3. od 20 lipca 2015r. do 10 sierpnia 2015 r.,

wpłynęło łącznie 4 uwagi, które Burmistrz Obornik Śląskich przyjął w całości i poczynił odpowiednie korekty.



Załącznik nr 4 do uchwały Nr XV/105/15 Rady  
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZO ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Pęgów dla terenów określonych na załączniku graficznym do uchwały inwestycją z zakresu zadań własnych gminy będzie budowa drogi gminnej o długości około 675 metrów, wraz z infrastrukturą (woda, kanalizacja), służącą jako główny ciąg komunikacji i infrastruktury dla nowoprojektowanej zabudowy. Przewiduje się, że realizacja oraz finansowanie tego zadania odbywać się będzie ze środków Gminy, zgodnie z przyjętym Wieloletnim Planem Inwestycyjnym oraz Planem Rozwoju Lokalnego Gminy, jak również ze środków zewnętrznych.