



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 6 lipca 2015 r.

Poz. 2949

### UCHWAŁA NR XI/78/15 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 30 czerwca 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie**

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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199), oraz w związku z uchwałą nr XXXVI/298/13 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 26 września 2013 r. Rada Miejska Obornik Śląskich stwierdza że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie” przyjętego uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r. i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie.

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 500 stanowiący załącznik nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, której nie mogą przekroczyć ściany zewnętrzne wszelkich budynków;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy i itp.;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – przeznaczenie, które dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

- 4) 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;
- 5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 6) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód;
- 7) usługi:
  - a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych;
  - b) rzemiosła nieprodukcyjnego związanego z konsumpcją indywidualną, naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, naprawą i obsługą pojazdów mechanicznych i 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 i itp.;
  - d) zdrowia – działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek i itp.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) granica planu;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych „OW”.

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

## **Rozdział 2.**

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

§ 6. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” ochrony zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklam, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni:

- 1) dopuszczenie realizacji frontowych ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyższej niż 1,8 m i zastosowaniu takich materiałów jak cegła, drewno, kamień, metaloplastyka, dopuszcza się także ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;

- 2) zakazuje się umieszczania w granicach posesji od strony terenów publicznych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 3) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 4) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

**§ 9.** W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) działalność obiektów usługowych w miejscu lokalizacji oraz poza granicami nieruchomości nie może powodować obniżenia standardów środowiska określonych w przepisach odrębnych.
- 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może zaliczać się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku teren objęty planem zalicza się do terenów mieszkaniowo-usługowych.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia technicznego kolidującej z planowaną zabudową;
- 2) 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, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń, o ile przepisy odrębne nie będą tego wykluczać.

**§ 11.** W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - b) usunięcie ze ścieków substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach odrębnych w przypadku gdy charakter działalności stwarza takie zagrożenie;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych, usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach odrębnych przed wylotami kolektorów deszczowych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:
  - a) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową,
  - b) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) dopuszcza się kominki jako uzupełniające źródło ciepła;
- 6) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Ze względu na brak przedmiotu ustaleń 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.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30% dla terenu określonego w niniejszym planie.

§ 14. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują następujące ustalenia:
  - a) działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontów nie mniejszą niż 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80 - 90 stopni.

### **Rozdział 3.**

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

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi;
- 2) uzupełniające:
  - a) budynki gospodarcze, garaże,
  - b) urządzenia komunikacji – parkingi,
  - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla właściciela, współwłaściciela lub zarządcy terenu;
- 2) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekraczać 12 m;
- 3) ustala się dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 5°- 45°;
- 4) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie 5°- 45°, wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80%;
- 6) w ramach działki przeznaczonej do zabudowy minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej wynosi 3%;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 2,0;
- 8) należy zapewnić co najmniej 1 stanowisko postojowe na 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej 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 oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 10) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 3 m od wschodniej granicy planu;
- 11) teren leży w strefie "OW" ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7.

### **Rozdział 4.**

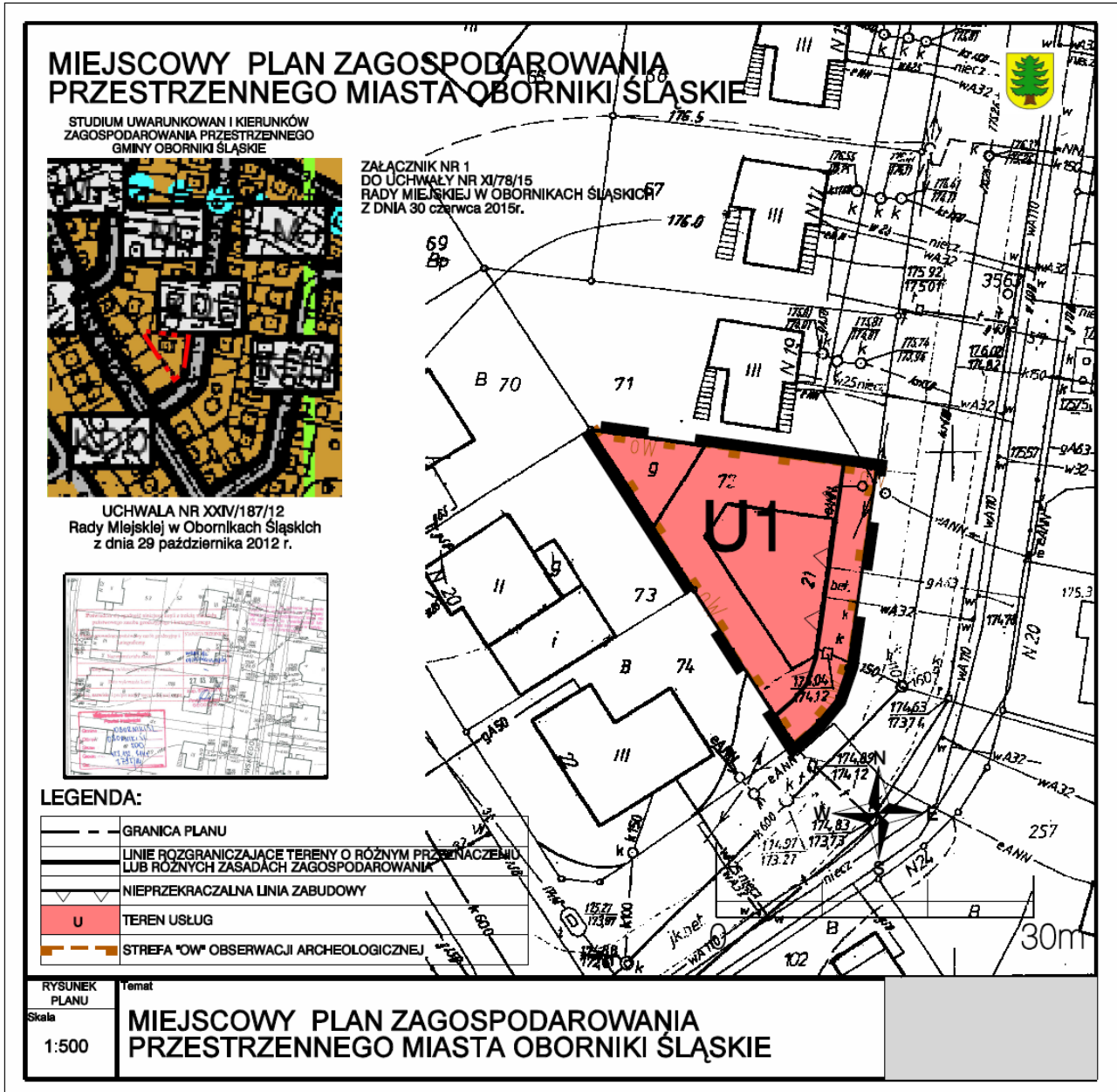
#### **Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

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

Załącznik nr 1 do uchwały nr XI/78/15 Rady Miejskiej  
w Obornikach Śląskich z dnia 30 czerwca 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XI/78/15 Rady Miejskiej  
w Obornikach Śląskich z dnia 30 czerwca 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
**miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie**

Rada Miejska w Obornikach Śląskich stwierdza brak uwag wymagających rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 10 lutego 2015 r. poz. 199).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XI/78/15 Rady Miejskiej  
w Obornikach Śląskich z dnia 30 czerwca 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY:

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy.