



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 21 grudnia 2016 r.

Poz. 5935

### UCHWAŁA NR XXXV/234/16 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 29 listopada 2016 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Oborniki Śląskie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.), oraz w związku z uchwałą nr XIX/138/15 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30 grudnia 2015 r., Rada Miejska Obornik Śląskich stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie przyjętego uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r. zmienionego uchwałą nr XX/147/16 z dnia 28 stycznia 2016 r. i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Oborniki Śląskie.

#### **Rozdział 1.** **Przepisy ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na rysunkach planu stanowiących załączniki od nr 1 do nr 6 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały są rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1 - 6.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 7;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 8.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, usytuowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;
- 2) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 3) usługi publiczne i usługi:
  - a) handlu detalicznego: działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
  - b) gastronomii: restauracje, bary, itp,

- c) rzemiosła nieprodukcyjnego związanego z konsumpcją indywidualną, naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, naprawą i obsługą pojazdów mechanicznych,
  - d) rzemiosła produkcyjnego: działalność małych zakładów produkcyjnych i naprawczych prowadzonych przez osobę fizyczną, przy zatrudnieniu niewielkiej liczby pracowników, których praca ma na celu wspieranie działalności rzemieślnika,
  - e) 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 w szczególności: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych,
  - f) zdrowia - w szczególności działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek,
  - g) oświaty - w szczególności działalność ośrodków i placówek edukacyjnych szkół, przedszkoli,
  - h) opieki i pomocy społecznej,
  - i) opieki dziennej nad dziećmi w szczególności żłobki,
  - j) sportu i rekreacji;
- 4) aktywność gospodarcza- przemysł, usługi, bazy, składy, magazyny.

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej:
  - a) „A” ochrony konserwatorskiej,
  - b) „B” ochrony konserwatorskiej,
  - c) „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
  - d) „OW” ochrony konserwatorskiej;
- 6) obszar historycznego układu urbanistycznego miasta;
- 7) obszar historycznego parku przy ul. Dunikowskiego wpisanego do wykazu zabytków.

## **Rozdział 2.**

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

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) MN1, MN2, MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) U/MN1, U/MN2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 3) U1 – tereny zabudowy usługowej,
- 4) UP1, UP2 – tereny usług publicznych i usług,
- 5) AG1 – tereny aktywności gospodarczej,
- 6) MW1, MW2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 7) MW/U1, MW/U2 – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
- 8) KS/ZP1 – teren obiektów i urządzeń obsługi komunikacji oraz zieleni urządzonej,
- 9) E1, E2 – teren urządzeń elektroenergetycznych,

- 10) KDZ1, KDZ2 – teren drogi publicznej klasy Z - zbiorczej,
- 11) KDD1, KDD2, KDD3 – tereny dróg klasy D - dojazdowych,
- 12) KDPJ1, KDPJ2 – tereny ciągów pieszo-jezdných,
- 13) KDW1, KDW2 – tereny dróg wewnętrznych.

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

- 1) działalność obiektów na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem MW, MN jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem U/MN, MW/U jak dla terenów pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - c) dla terenów oznaczonych symbolem UP jak dla terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę „A” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu tj. historyczne nawierzchnie, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, małą architekturę i zieleni,
  - b) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 40°- 45°, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym matowym, z wyłączeniem obiektów, które posiadały historycznie inne formy dachu lub inne pokrycie, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,
  - c) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
  - d) zakazuje się lokalizacji obiektów typu kiosk, pawilon,
  - e) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
  - f) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,
  - g) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione;
- 2) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące ustalenia:
  - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego oraz kompozycję zieleni,
  - b) przy inwestycjach związanych z rozbudową obiektów istniejących obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej,
  - c) w nowej lub przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 40°- 45°, kryte dachówką matową w kolorze ceglastym matowym, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,
  - d) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w otoczeniu budynkach ujętych w wykazie zabytków o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie: podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane,
  - e) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
  - f) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych,

- g) zakaz lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
  - h) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione;
- 3) strefę „K” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują następujące ustalenia:
- a) 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, a wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
  - b) w nowej lub w przebudowywanej zabudowie należy stosować dachy strome dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 40° - 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, matowym w kolorze ceglącym lub brązowym matowym, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,
  - c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w Konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa”, tzw. Wykazie obiektów zabytkowych” – i położonych na obszarze objętym strefą,
  - d) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, stawiania konstrukcji wieżowych, stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 4) strefę „OW” ochrony konserwatorskiej, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) strefy „A”, „B”, „K” ochrony konserwatorskiej, o których mowa w pkt 1, 2, 3 leżą w granicach obszaru historycznego układu urbanistycznego miasta, którego ustalenia są odpowiednio z nimi tożsame;
- 6) obiekty ujęte w wykazie zabytków:
- a) dom zakonny, ob. mieszkalny, ul. Skłodowskiej-Curie 88,
  - b) dom mieszkalny, ul. Skłodowskiej-Curie 90,
  - c) dom mieszkalno-biurowy, ul. Skłodowskiej-Curie 57;
- 7) dla obiektów ujętych w wykazie zabytków obowiązują następujące wymogi:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
  - c) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
  - d) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
  - e) utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - f) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - g) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- 8) obszar ujęty w wykazie zabytków: Wojewódzki Zespół Szpitalno-Sanatoryjny (Oddział I i II - Szpital Przeciwgruźliczy) teren zabytkowego parku przy ul. Dunikowskiego;
- 9) przy planowaniu nowych funkcji lub wprowadzaniu zmian należy uwzględnić zabytkowy charakter parku przy ul. Dunikowskiego i konieczność podporządkowania działań inwestycyjnych wymogom ochrony zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakazuje się realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z zastrzeżeniem pkt 2;

- 2) na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się zieleń urządzoną oraz urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wzdłuż dróg publicznych zakazuje się budowy prefabrykowanych ogrodzeń betonowych;
- 4) na terenach, o których mowa w § 5 zakazuje się lokalizowania reklam świetlnych i podświetlanych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania oraz ograniczeń w zagospodarowaniu terenów ustala się:

- 1) dla terenów na załącznikach nr **1 i 4** oznaczonych symbolem **od MN1 do MN3** :
  - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,65,
  - c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 50%,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
  - e) na terenach MN1 i MN2 dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym lub brązowym matowym,
  - f) na terenach MN1 i MN2 dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - g) na terenach MN1 i MN2 dopuszcza się w modernizowanych istniejących budynkach obecne formy dachu,
  - h) na terenie MN3 formy i pokrycie dachu zgodne z odpowiednimi strefami ochrony konserwatorskiej „B” i „K”, o których mowa w § 7 w pkt 2, 3,
  - i) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu w odległości:
    - 8 m od granicy planu, na terenie MN3,
    - 6 m od granicy planu, na terenach MN1 i MN2,
    - 6 m od linii rozgraniczających dróg publicznych KDZ1, KDD1, KDD3, na terenach MN1, MN2, MN3,
    - 4 m od linii rozgraniczających z terenem KDPJ1, na terenie MN3,
    - 2 m od linii rozgraniczających z terenem KDW2, na terenie MN1,
  - j) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - k) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 2) dla terenów na załączniku **nr 1** oznaczonych symbolem **od U/MN1 do U/MN2** :
  - a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,25,
  - c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 30%,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
  - e) dachy strome dwu lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorach ceglastym lub brązowym matowym,
  - f) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od granicy planu, oraz terenu drogi publicznej KDD1,

- h) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu w odległości 2 m od linii rozgraniczających z terenami KDW1 i KDW2,
  - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - j) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 3) dla terenu na załączniku **nr 1** oznaczonego symbolem **U1** :
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,5,
  - c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 20%,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
  - e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od zachodniej granicy planu oraz 4m od południowej granicy planu,
  - g) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu w odległości 2 m od linii rozgraniczającej z terenem KDW1,
  - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - i) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 4) dla terenu na załączniku **nr 2** oznaczonego symbolem **UP1** :
- a) wyklucza się usługi z zakresu rzemiosła nieprodukcyjnego i rzemiosła produkcyjnego,
  - b) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
  - d) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 40%,
  - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
  - f) forma i pokrycie dachu zgodne ze strefą „K” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 pkt 3,
  - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - h) dopuszcza się dachy płaskie o dowolnym pokryciu lub dachy wielospadowe o symetrycznych nachyleniach połaci pod kątem do 40°,
  - i) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej KDD2,
  - j) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - k) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 5) dla terenów na załączniku **nr 2** oznaczonych symbolami **UP2 i UP3** :
- a) wyklucza się usługi z zakresu rzemiosła nieprodukcyjnego i rzemiosła produkcyjnego,
  - b) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,

- d) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 40%,
  - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
  - f) forma i pokrycie dachu zgodne ze strefami "B" i „K” ochrony konserwatorskiej, o których mowa w §7 pkt 2 i 3,
  - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od granicy planu dla terenu UP2 oraz od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej KDD2,
  - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - j) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 6) dla terenu na załączniku **nr3** oznaczonego symbolem **AG1** :
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,5,
  - c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 20%,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
  - e) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia,
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od granicy planu,
  - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
  - h) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 7) dla terenu na załączniku **nr 4** oznaczonego symbolem **UP4** :
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 1,5,
  - c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 40%,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
  - e) forma i pokrycie dachu zgodne ze strefą „K” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 pkt 3,
  - f) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - g) dopuszcza się dachy płaskie o dowolnym pokryciu lub dachy wielospadowe o symetrycznych nachyleniach połaci pod kątem do 40°,
  - h) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu w odległości 8 m od granicy planu, oraz 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej KDD3,
  - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - j) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 8) dla terenu na załączniku nr **4** oznaczonego symbolem **MW1** :
- a) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,5,

- c) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 25%,
  - d) wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m,
  - e) forma i pokrycie dachu zgodne z odpowiednią strefą „A”, „B” lub „K” ochrony konserwatorskiej, o których mowa w §7 w pkt 1 - 3,
  - f) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - g) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu w odległości 8 m od granicy planu, 6m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej KDD3, oraz 4 m od linii rozgraniczającej z terenem ciągu pieszo-jezdnego KDPJ1,
  - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - i) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 9) dla terenu na załączniku nr 5 oznaczonego symbolem **MW2** :
- a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,5,
  - b) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 25%,
  - c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
  - d) forma i pokrycie dachu zgodne z odpowiednią strefą „A”, „B” lub „K” ochrony konserwatorskiej, o których mowa w §7 w pkt 1 - 3,
  - e) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - f) nieprzekraczalna linia zabudowy według rysunku planu wzdłuż północnej granicy planu,
  - g) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - h) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 10) dla terenów na załącznikach nr 5 i 6 oznaczonych symbolem **od MW/U1 do MW/U2** :
- a) wyklucza się usługi z zakresu rzemiosła nieprodukcyjnego i rzemiosła produkcyjnego,
  - b) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 2,5,
  - d) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 25%,
  - e) wysokość zabudowy nie może przekraczać 12 m,
  - f) forma i pokrycie dachu zgodne ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej, o której mowa w §7 w pkt 1,
  - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
  - h) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu w odległości:
    - 8 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi publicznej KDZ2,
    - 6 m od granicy planu dla terenu MW/U2,
    - 4 m od granicy planu dla terenu MW/U1,
  - i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - j) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;



- 11) dla terenu na załączniku nr 1 oznaczonego symbolem **KS/ZP1** :
  - a) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 40%,
  - b) liczba terenowych miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową nie może być mniejsza niż 3,
  - c) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 12) dla terenów na załącznikach nr 1 i 4 oznaczonych symbolami **E1 i E2**:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale od 0,1 do 0,5,
  - b) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej 20%,
  - c) wysokość zabudowy nie może przekraczać 6 m,
  - d) dopuszcza się dowolne formy dachu i rodzaje pokrycia;
- 13) dla terenów na załącznikach nr 4 i 5 oznaczonych symbolami **KDZ1 i KDZ2**:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w granicach władania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 14) dla terenów na załącznikach nr 1 i 2 oznaczonych symbolami **KDD1, KDD2**:
  - a) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających w granicach władania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 15) dla terenu na załączniku nr 4 oznaczonego symbolem **KDD3**:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, z narożnymi ścięciami na skrzyżowaniu, w części przyległej do ulicy Trzebnickiej, w pozostałej części w granicach władania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 16) dla terenów na załączniku nr 1, oznaczonych symbolami **KDW1, KDW2**:
  - a) ustala się szerokości w liniach rozgraniczających w granicach władania, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń;
- 17) dla terenu na załączniku nr 5, oznaczonego symbolem **KDPJ1**:
  - a) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, z narożnymi ścięciami na skrzyżowaniu, w części przyległej do ulicy Nowowiejskiej,
  - b) na terenie dopuszcza się przeprowadzenie rozdzielczych i dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz związanych z nimi urządzeń.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem MN i U/MN :
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem MW i MW/U:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 30 m,

- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami U, UP i AG:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 500 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80 do 90;
- 4) dla pozostałych terenów:
- a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 2 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10 do 90.

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

- 1) dopuszcza się dojazdy wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m w granicach terenów oznaczonych symbolami MN, U/MN, U, UP, AG, MW, MW/U;
- 2) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym do systemu kanalizacji deszczowej,
  - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
  - c) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym,
  - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń wykorzystujących odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru,
  - c) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych jako obiekty wolnostojące lub wbudowane,
  - d) linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia należy realizować wyłącznie jako kablowe;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

**§ 12.** 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 wszystkich terenów.

**§ 13.** Ze względu na brak przedmiotu ustaleń planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony oraz kształtowania krajobrazu,

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**Rozdział 3.**  
**Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

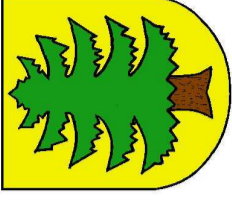
§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:

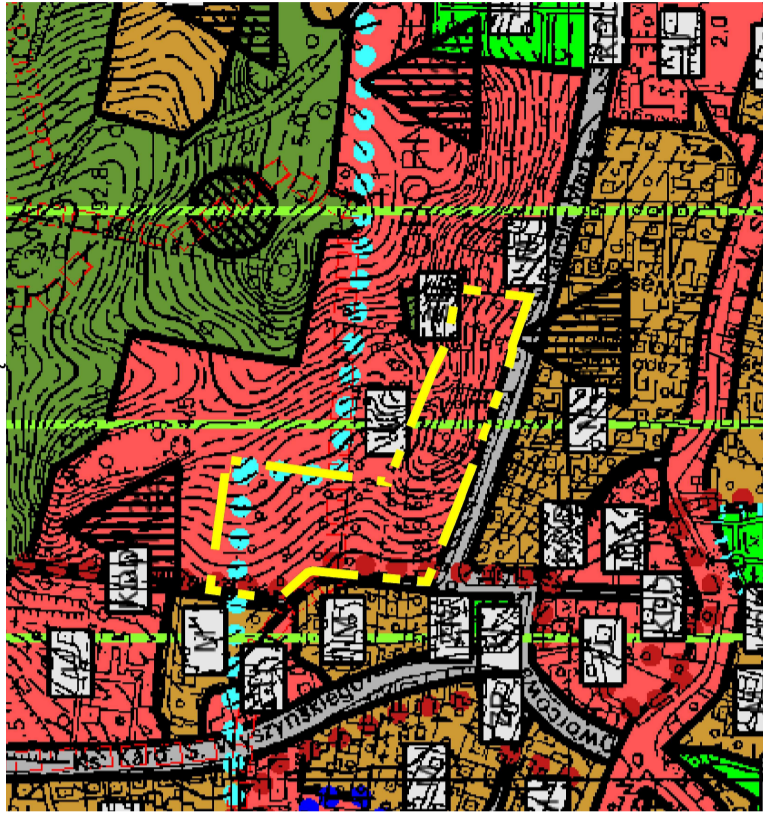
*A. Zakęś*



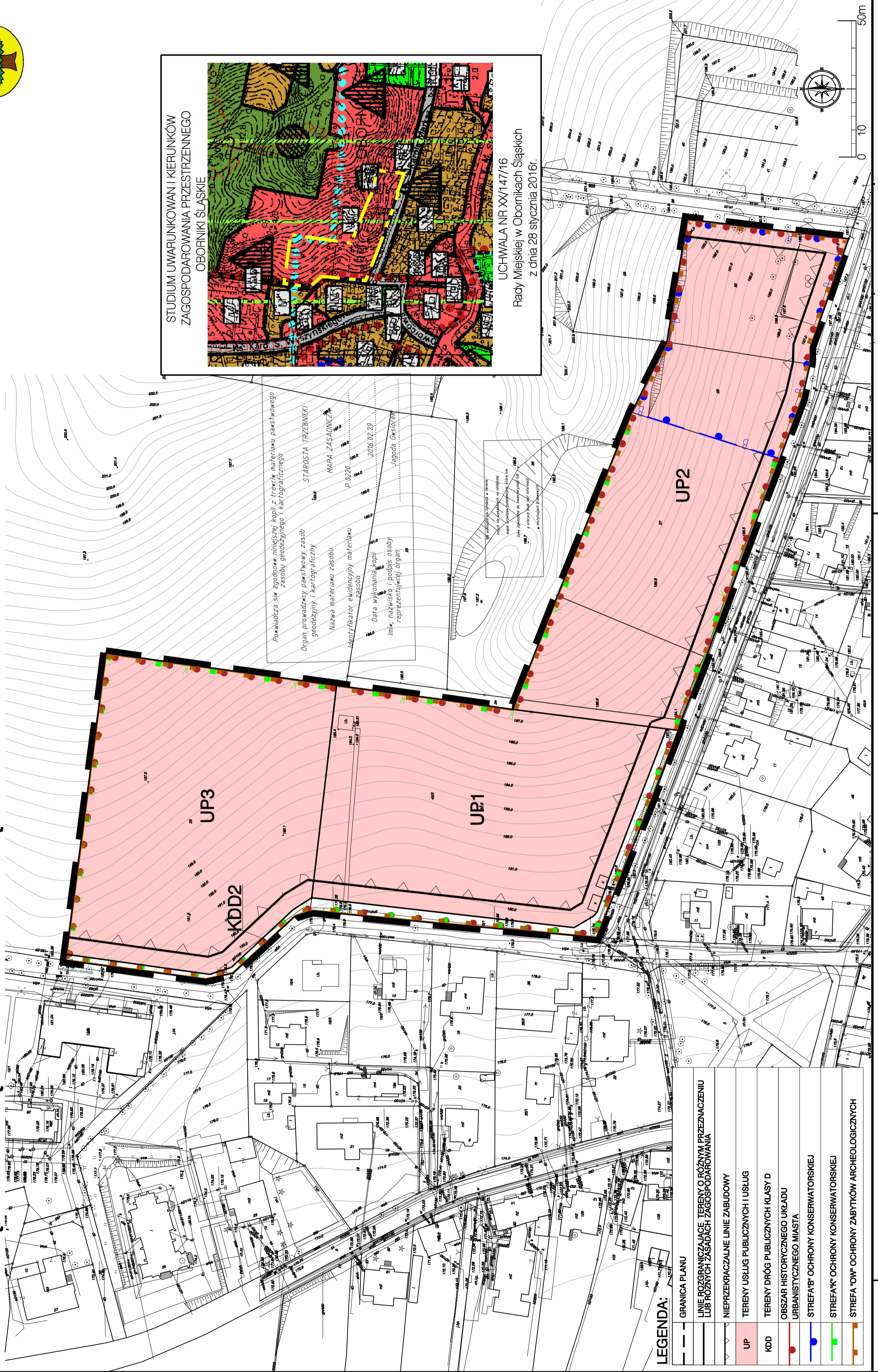
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU OBORNIKI ŚLĄSKIE



STUDIUM UWARUNKOWAN I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBORNIKI ŚLĄSKIE



UCHWAŁA NR XX/147/16  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia 28 stycznia 2016r.



**LEGENDA:**

---	GRANICA PLANU
---	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
---	NIEPRZEKŁAZALNE LINIE ZABUDOWY
UP	TERENY USŁUG PUBLICZNYCH I USŁUG
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY D
---	OBSZAR HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA
---	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
---	STREFA "K" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
---	STREFA "OW" OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

RYSUNEK PLANU

Temat

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI OBRĘBU OBORNIKI ŚLĄSKIE**

Skala 1:1000

50m

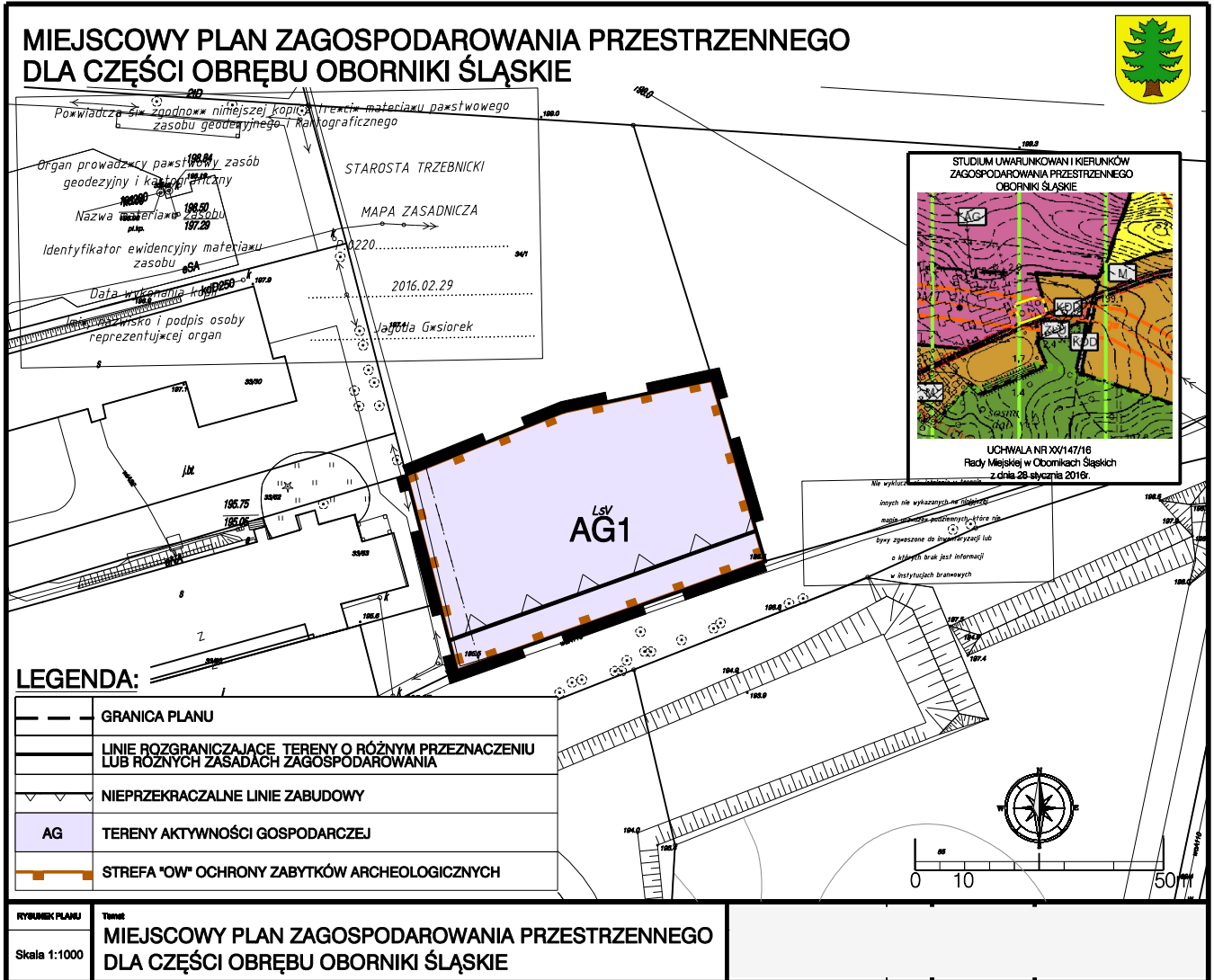


Załącznik nr 3

do uchwały nr XXXV/234/16

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia 29 listopada 2016 r.

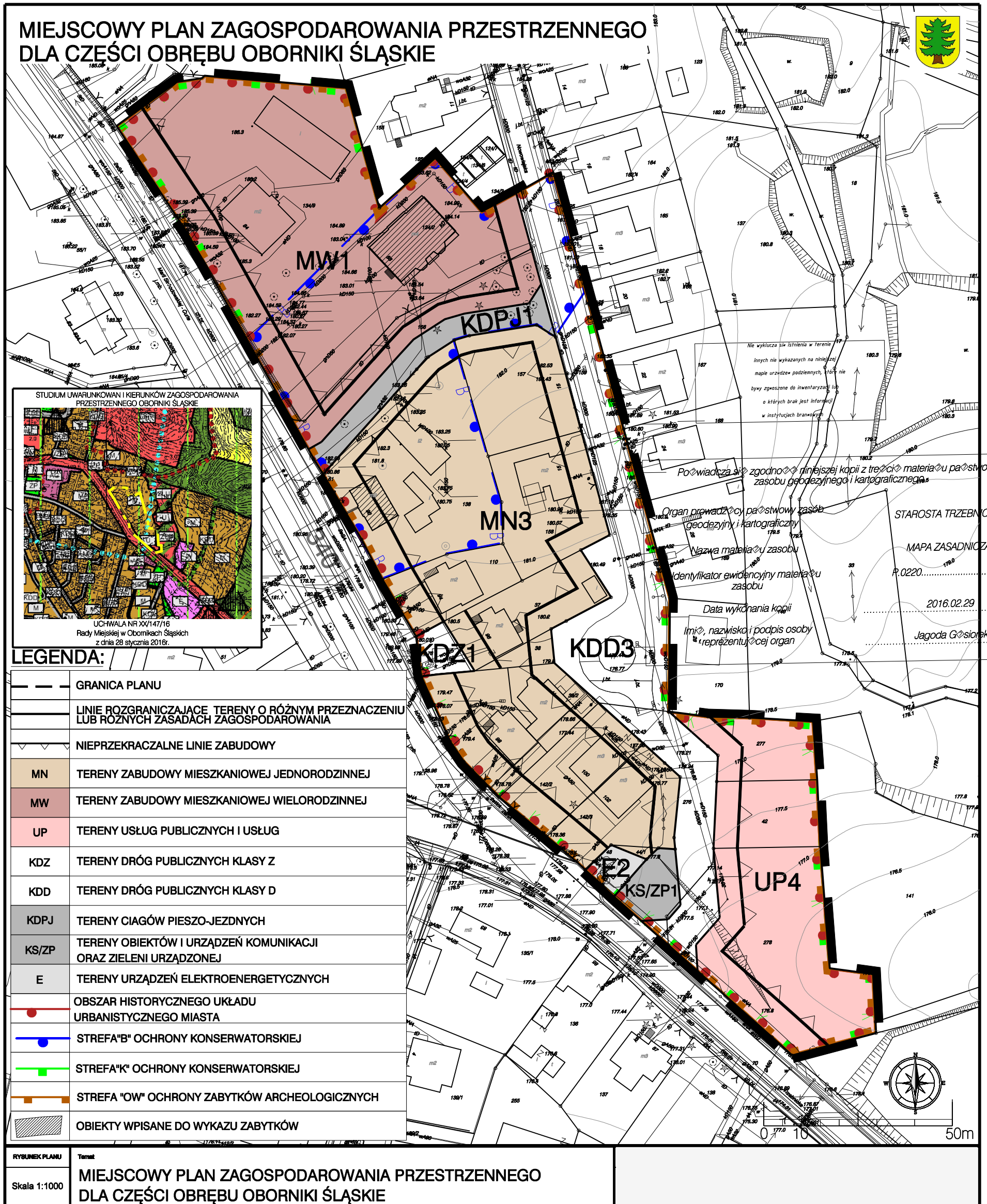


Załącznik nr 4

do uchwały nr XXXV/234/16

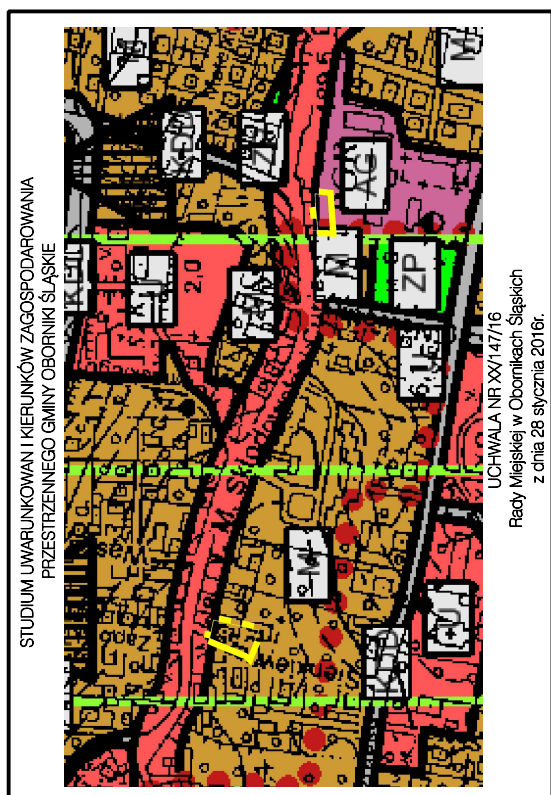
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia 29 listopada 2016 r.





# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU OBORNIKI ŚLĄSKIE



UCHWAŁA NR XXI/147/16  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia 28 stycznia 2016r.

Powiadacza s/w zgodna z niniejszą kopią z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny  
STAROSTA TRZEBNICKI  
MAPA ZASADNICZA  
P.0220.....  
2016.02.29  
Jagoda Gajsiorek

Nazwa materiału zasobu  
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu

Data wykonania kopii  
imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

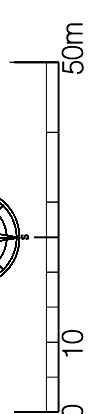
### LEGENDA:

---	GRANICA PLANU
---	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
---	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MW/U	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
—●—	OBSZAR HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA
—●—	STREFA "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
—●—	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
—●—	STREFA "OW" OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
▨	OBIEKTY WPISANE DO WYKAZU ZABYTKÓW
KDZ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY Z
KDPJ	TERENY CIAGÓW PIESZO-JEZDNYCH

RYSUNEK PLANU

Skala 1:1000

Temat  
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI OBRĘBU OBORNIKI ŚLĄSKIE**

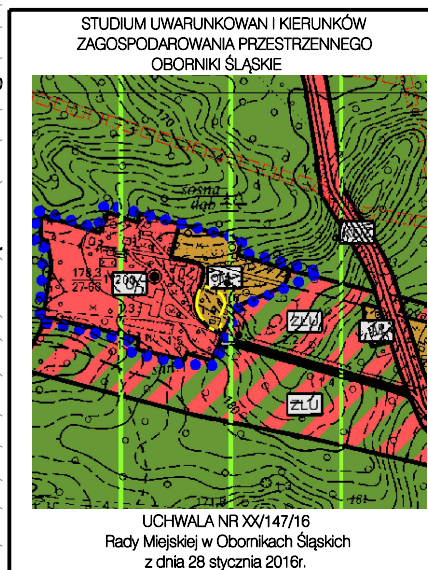
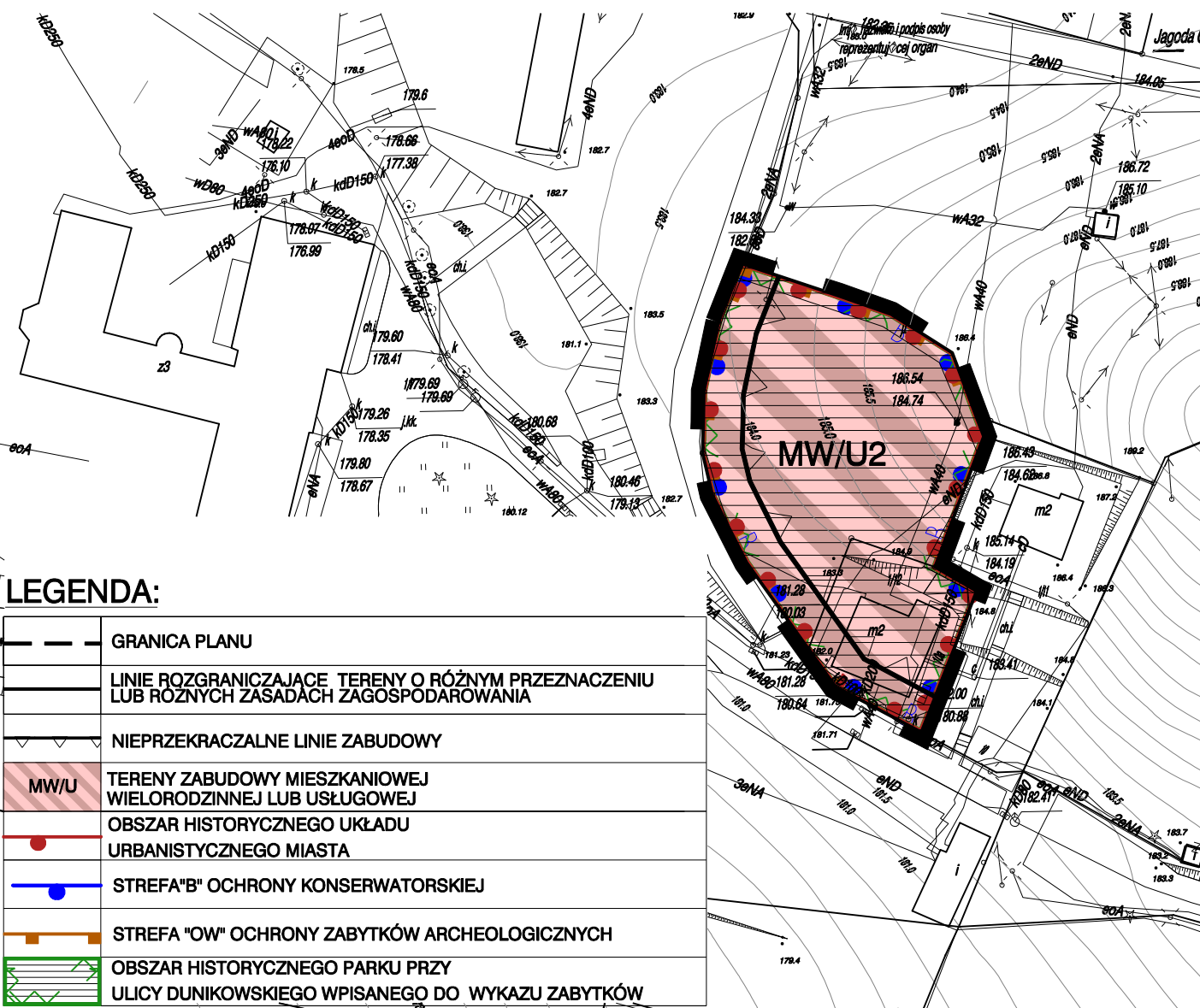




Załącznik nr 6  
do uchwały nr XXXV/234/16  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia 29 listopada 2016 r.

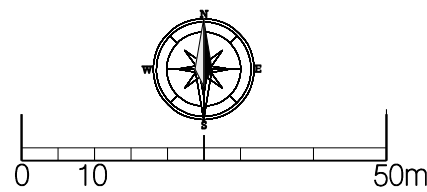


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU OBORNIKI ŚLĄSKIE



## LEGENDA:

	GRANICA PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
	OBZAR HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO MIASTA
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	STREFA "OW" OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	OBZAR HISTORYCZNEGO PARKU PRZY ULICY DUNIKOWSKIEGO WPISANEGO DO WYKAZU ZABYTKÓW



RYSBUNEK PLANU	Temat	
Skala 1:1000	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU OBORNIKI ŚLĄSKIE	

---

Załącznik nr 7  
do uchwały nr XXXV/234/16  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia 29 listopada 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu 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 2016 r. poz. 778).

Załącznik nr 8

do uchwały nr XXXV/234/16

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia 29 listopada 2016 r.

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

**dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla części obrębu Oborniki Śląskie**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części  
obrębu Oborniki Śląskie, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej  
stanowiące zadania własne gminy.