

2105**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH
NR 0150/XXXVII/267/09**

z dnia 26 lutego 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Gołędzinów, Pęgów, Kotowice, Wilczyn, Zajączków, Paniowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr 0150/XLVIII/352/06 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 27.07.2006 r. z późniejszymi zmianami, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie”, zmienionym przez Radę Miejską w Obornikach Śląskich uchwałą nr 0150/XVIII/84/07 z dnia 4 grudnia 2007 r. Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwała, co następuje:

R o z d z i a ł 1**Ustalenia ogólne****§ 1**

Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków uchwalony uchwałą nr 0150/XLII/311/06 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 19 stycznia 2006 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2005 r. Nr 54, poz. 899, w granicach określonych odpowiednio na załącznikach nr 1–8 i 10 do uchwały nr 0150/XLVIII/352/06 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 27.07.2006 r. z późniejszymi zmianami dla nieruchomości położonych w następujących obrębach zgodnie z ww. załącznikami:

- 1) Obręb Gołędzinów,
- 2) Obręb Pęgów,
- 3) Obręb Kotowice,
- 4) Obręb Wilczyn,
- 5) Obręb Zajączków.

§ 2

Integralną częścią uchwały są rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1–8 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia pod-

stawowego wszystkie kategorie przeznaczenia podstawowego mogą występować łącznie lub każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

- 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 i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze o odrębnej konstrukcji, takie jak: szklarnie, altany, szopy itp.,
- 6) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;
- 8) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego śro-

dowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;

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 przeznaczania 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 wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4

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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) „OW” obserwacji archeologicznej,
 - c) „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 5

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) ukształtowania wymagają ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych;
 - 2) ochrony wymagają obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
 - 3) na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych lub obcych krajobrazowo;
 - 4) szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 2.

2. 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych może być realizowane po ich wstępnym podczyszczeniu do stopnia odpowiadającego wymogom odprowadzenia ścieków do wód i ziemi.

§ 6

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunkach planu oraz przepisy wymienione w ust. 2 i 3.
2. W granicach poszczególnych stref obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) W strefie „B” ochrony konserwatorskiej:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - c) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - d) formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
 - e) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - f) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - g) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - h) wprowadza się wymóg uzyskania pozytywnej opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych: remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków oraz zmiany zagospodarowania terenu.

- 2) W strefie „OW” obserwacji archeologicznej:
 - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - b) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych; wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu,
 - c) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, niewnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych,
 - d) należy przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze uzyskać wytyczne właściwych służb ochrony zabytków co do konieczności prac ziemnych i uzyskać zezwolenie, w zakresie określonym w tych wytycznych, na prace archeologiczne i wykopaliskowe.
- 3) W strefie „K” ochrony krajobrazu:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
 - b) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współlistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne;
 - c) 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 przewidzianych w planie do zachowania i ochrony, a położonych na obszarze objętym strefą;
 - d) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
 - e) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków.
3. Na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych;
 - 2) dopuszczalne jest lokalizowanie inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego, pod warunkiem uzgodnienia i uzyskania zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Badania te uwolnią teren przeznaczony pod inwestycję od archeologicznej substancji zabytkowej i umożliwią jednocześnie przeprowadzenie tejże inwestycji. W takim przypadku badania archeologiczne prowadzone są na koszt Inwestora, który zobowiązany jest zlecić ich wykonanie wybranej przez siebie instytucji, firmie lub archeologowi uprawnionym do ich wykonywania. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.
4. Na terenach objętych planem inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 7

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) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji – zatoki, parkingi, wiaty przystankowe itp.;
- 2) dopuszcza się lokalizację w granicach linii rozgraniczających dróg i ulic elementów małej architektury i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych niezwiązanych 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.

§ 8

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) określa się orientacyjną strefę techniczną dla istniejących na obszarze objętym planem napowietrznych linii elektroenergetycznych SN, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów stałego pobytu ludzi;
- 2) określa się orientacyjną strefę techniczną dla istniejących na obszarze objętym planem linii gazowych wysokiego ciśnienia GW, w obrębie której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów stałego pobytu ludzi;
- 3) szerokość strefy, o której mowa w pkt. 1 i 2, regulują przepisy szczególne,
- 4) ustalenie, o którym mowa w pkt 1, traci moc w przypadku skablowania ww. linii;
- 5) na terenach zabudowy mieszkaniowej zakaz lokalizowania nadajników i urządzeń związanych z telefonią komórkową.

§ 9

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) w liniach rozgraniczających ulic należy zachować również rezerwę dla realizacji urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 4) przebudowę sieci uzbrojenia technicznego kolidującej z planowaną zabudową,
- 5) 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 na wszystkich terenach z zastrzeżeniem pkt 6, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
- 6) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt 5 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 zmianami planu ustala się:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie z własnych ujęć, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać:

2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków do istniejącego i planowanego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) na obszarach niewyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo budowę zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzania ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,
 - c) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
- a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - b) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych przed wylotami kolektorów deszczowych,
 - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b,
 - d) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych lub systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - b) wymóg przystosowania odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w zakresie wysokości zawieszenia przewodów i stopnia obustrzenia linii, do nowego, ustalonego w planie przeznaczenia terenu pod linią,
 - c) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) w budynkach mieszkalnych oraz usługach z zakresu turystyki lub gastronomii dopuszcza się kominki jako ogrzewanie dodatkowe;
- 6) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 10

Nie określa się 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 zagrożeń osuwania mas ziemnych, ponieważ ww. tereny lub obiekty nie występują na terenach objętych planem.

§ 11

W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

R o z d z i a ł 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 12

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem US 1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) tereny usług publicznych – obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca parkingowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - c) zieleń urządzona.
2. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem O 1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny urządzeń odprowadzania i utylizacji odpadów – wysypisko śmieci;
 - 2) uzupełniające:
 - a) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - b) zieleń izolacyjna.
3. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami ZL 1, ZL 2, ZL 3 ustala się przeznaczenie na lasy i zadrzewienia.
4. Na terenie US 1, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 20 m od granicy działki z terenem drogi nr 342 zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%,
 - 3) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 14 m,
 - 5) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
 - 6) ustala się zakaz wprowadzania zwartych ogrodzeń oraz ogrodzeń wykonanych z prefabrykatów betonowych,
 - 7) wzdłuż granicy z terenem wysypiska odpadów należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 10 m.
5. Na terenie O 1, o którym mowa w ust. 2, dopuszcza się stację bazową telefonii komórkowej oraz jej rozbudowę, remont i przebudowę.

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem MN/U 1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym,
 - b) usługi z zakresu:
 - handlu detalicznego,
 - zdrowia,
 - gastronomii,
 - turystyki,
 - obsługi ludności i przedsiębiorstw,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie MN/U 1, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
 - 3) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 4) budynki nie mogą przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, a wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglającym matowym,
 - 6) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług.

§ 14

1. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 3 symbolami P/RU 1, P/RU 2 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zakłady produkcyjne, rzemieślnicze, składy, hurtownie, magazyny,
 - b) obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, place składowe i manewrowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - c) zieleń urządzona i izolacyjna.
2. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 3 symbolem P/U 1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zakłady produkcyjne, rzemieślnicze, składy, hurtownie, magazyny,

- b) usługi z zakresu:
- handlu hurtowego,
 - obsługi ludności i przedsiębiorstw,
- 2) uzupełniające:
- a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, place składowe i manewrowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - c) zieleń urządzona i izolacyjna.
3. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 3 symbolami R 3, R 4, R 5 ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: tereny rolnicze – uprawy polowe,
 - 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
4. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 3 symbolem ZL 7 ustala się przeznaczenie na zadrzewienie.
5. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 3 symbolami KDG 1, KDG 2, KDG 3 ustala się przeznaczenie na drogę główną.
6. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 3 symbolem KDD 1 ustala się przeznaczenie na drogę dojazdową.
7. Na terenach P/RU 1, P/RU 2, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%,
 - 3) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 4) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 16 m,
 - 5) na każdym z terenów dopuszcza się wybudowanie budynku mieszkalnego lub utworzenie lokalu mieszkalnego.
8. Na terenie P/U 1, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%,
 - 2) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 16 m,
 - 4) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem – 1 stanowisko na 40 m² p. u.
- § 15
1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 4 symbolem MN/RM 1 ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa zagrodowa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w części parterowej:
 - handel detaliczny,
 - zdrowia,
 - gastronomia,
 - turystyki,
 - obsługa ludności lub przedsiębiorstw,
 - b) zieleń urządzona.
2. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 4 symbolem KDD 1 ustala się przeznaczenie na drogę dojazdową.
3. Na terenie MN/RM 1, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granic terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 80%,
 - 3) dla nieruchomości przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową jednorodziną co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 4) budynki nie mogą przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, a wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połąci 30°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni i brązu,
 - 6) nowo realizowane budynki gospodarcze mogą być wolno stojące garaże i lokale użytkowe mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego,
 - 7) w przypadku wprowadzenia usług należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,
 - 8) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m².
- § 16
1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 5 symbolem RU 1 ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych i leśnych;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, place składowe i manewrowe,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - c) zieleń urządzona i izolacyjna.
2. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 5 symbolami R 1, R 2 ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: tereny rolnicze – uprawy polowe,
 - 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
3. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 5 symbolami ZL 4, ZL 5, ZL 6 ustala się przeznaczenie na lasy i zadrzewienia.

4. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 5 symbolem KDG 4 ustala się przeznaczenie na drogę główną.
5. Na terenie RU 1, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy działki z terenem planowanej drogi KDG 1 zgodnie z rysunkiem planu dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%,
 - 3) co najmniej 10% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 4) liczba kondygnacji nadziemnych nowych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - 5) wysokość nowych budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 16 m,
 - 6) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych,
 - 7) dopuszcza się budowę budynków i budowli związanych z działalnością rolniczą,
 - 8) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy,
 - 9) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych,
 - 10) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 3000 m²,
 - 11) dopuszcza się scalanie gruntów,
 - 12) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy działki z ulicą Parkową zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) teren leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 1,
- 4) teren leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 2,
- 5) teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 3,
- 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%,
- 7) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- 8) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
- 9) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
- 10) należy zapewnić stanowiska postojowe zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na 40 m² p.u. usług,
- 11) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 800 m²,
- 12) szerokość frontu działek co najmniej 20 m.

§ 18

1. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 7 symbolami MN/U 2, MN/U 3 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym,
 - b) usługi z zakresu:
 - handlu detalicznego,
 - zdrowia,
 - gastronomii,
 - turystyki,
 - obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
 - 2) uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 7 symbolami MN 1, MN 2 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające: usługi wbudowane w części parterowej z zakresu handlu detalicznego, zdrowia, obsługi ludności i przedsiębiorstw.
3. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 7 symbolem KDD 2 ustala się przeznaczenie na drogę dojazdową.
4. Na terenach MN/U 2, MN/U 3, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy działki z ulicą Obornicką zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,

§ 17

- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%,
 - 3) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 4) budynki nie mogą przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, a wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - 6) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 p. u. usług,
 - 7) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2 ,
 - 8) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - 9) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90° ,
 - 10) tereny leżą w strefie „K” ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 3.
5. Na terenach MN 1, MN 2, o których mowa w ust. 2, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) obowiązująca lub nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granic działek zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 35%,
 - 3) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 4) budynki mieszkalne nie mogą przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, a wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
 - 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - 6) budynki gospodarcze oraz wolno stojące garaże i lokale użytkowe mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego,
 - 7) w przypadku wprowadzenia usług należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 p. u. usług,
 - 8) teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 4.
- § 19
1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 8 symbolem RM 1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu:
 - handlu detalicznego,
 - gastronomii,
 - turystyki,
 - obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
 - b) zieleń urządzona.
 2. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 8 symbolem AG 1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: tereny aktywności gospodarczej w zakresie usług, produkcji, baz obsługi transportu i logistyki, w tym składy, magazyny i stacje paliw;
 - 2) uzupełniające:
 - a) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,
 - b) zieleń urządzona i izolacyjna.
 3. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 8 symbolem ZI 1 ustala się przeznaczenie na zieleń izolacyjną.
 4. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 8 symbolem KDPJ 1 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.
 5. Na terenie RM 1, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od południowej granicy terenu oraz 10 m od zachodniej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
 - 3) co najmniej 40% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 4) budynki nie mogą przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, a wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - 6) dopuszcza się stosowanie dachów jedno-spadowych wyłącznie w budynkach garażowych gospodarczych lub towarzyszących,
 - 7) dopuszcza się budowle rolnicze,
 - 8) w przypadku wprowadzenia usług należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 p. u. usług,
 - 9) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 3000 m^2 .
 - 10) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.
 6. Na terenie AG 1, o którym mowa w ust. 2, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy terenu zgodnie z rysunkiem planu,

- 2) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekroczyć 85% powierzchni terenu,
- 3) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 16 m,
- 4) wysokość obiektów inżynierskim (masztów, kominów itp.) nie może przekraczać 100 m,
- 5) nie określa się wymagań w zakresie form dachów i pokryć dachowych,
- 6) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych.

R o z d z i a ł 3

Przepisy końcowe

§ 20

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

- 1) w wysokości:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 20%,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowej MN/U – 20%,
 - c) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej MN/RM – 20%,
 - d) dla terenów zabudowy zagrodowej RM – 20%,

- e) dla terenów zabudowy usługowej Uk – 20%,
 - f) dla terenów działalności produkcyjnej oraz produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich i leśnych P/RU – 20%,
 - g) dla terenów działalności produkcyjnej oraz usług P/U – 20%,
 - h) dla terenów aktywności gospodarczej AG – 20%,
 - i) dla terenów obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich i leśnych RU – 20%,
- 2) w wysokości 0% dla pozostałych terenów.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

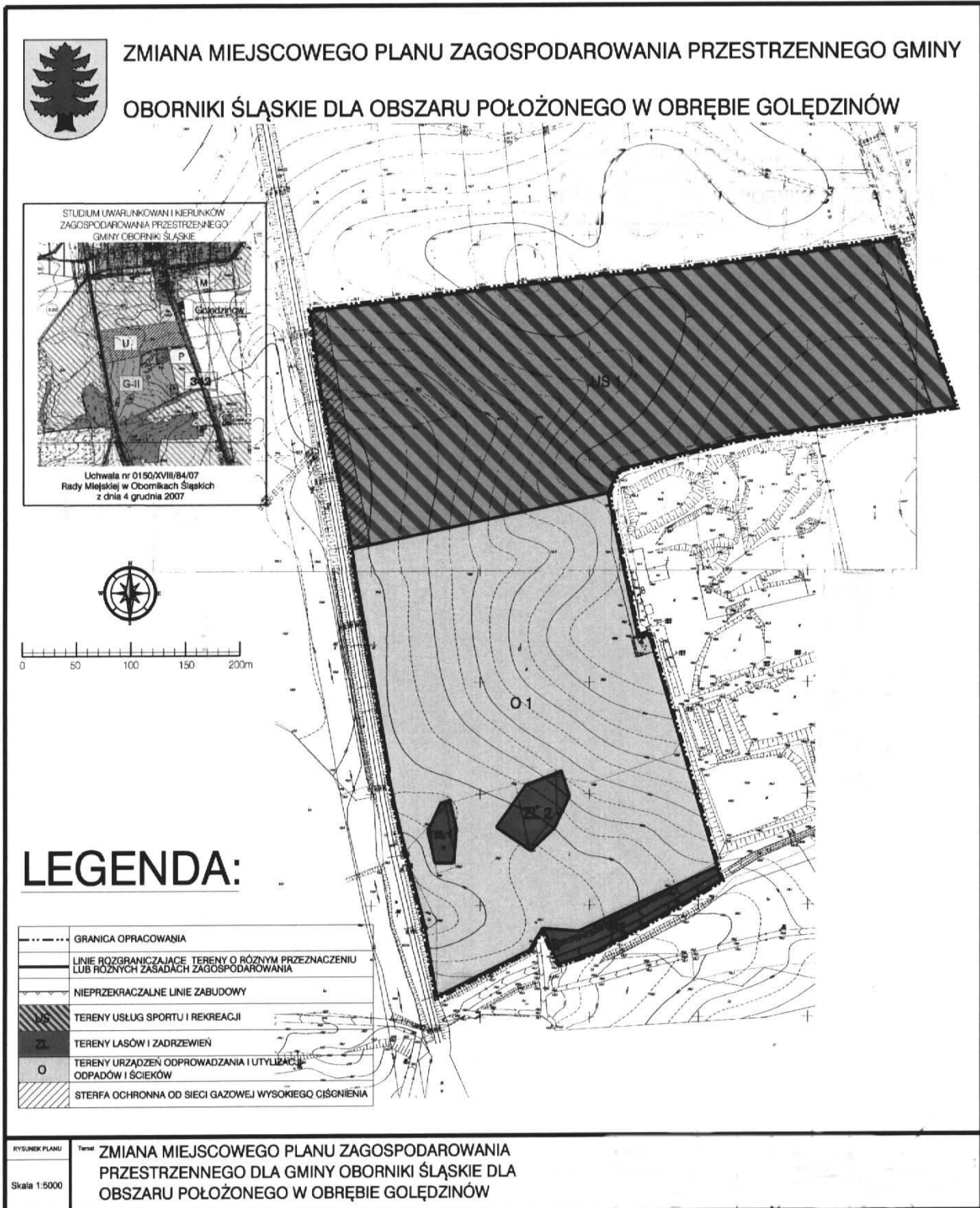
§ 22

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

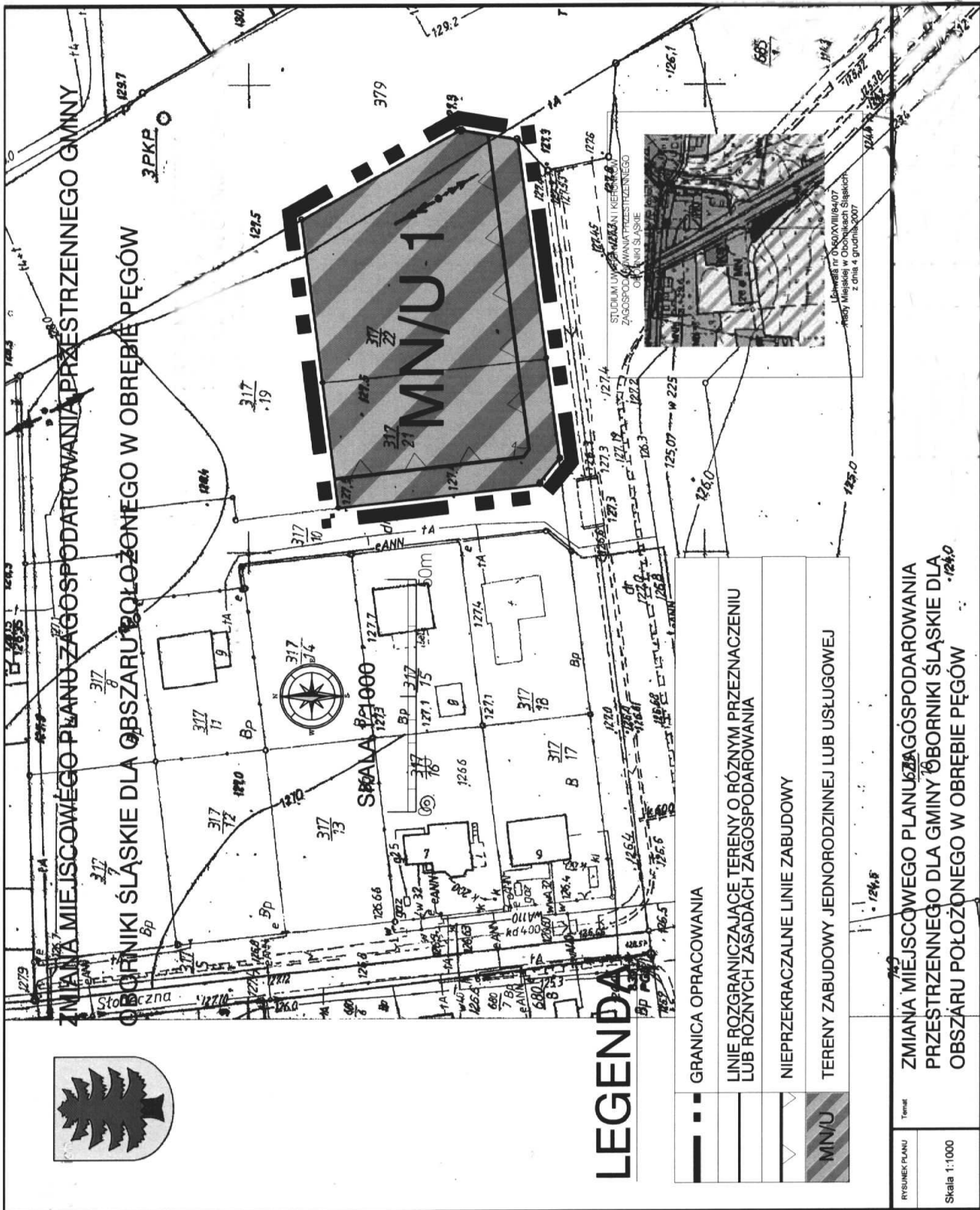
PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

SZCZEPAN ANTOSZCZYSZYN

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVII/267/09
z dnia 26 lutego 2009 r. (poz. 2105)



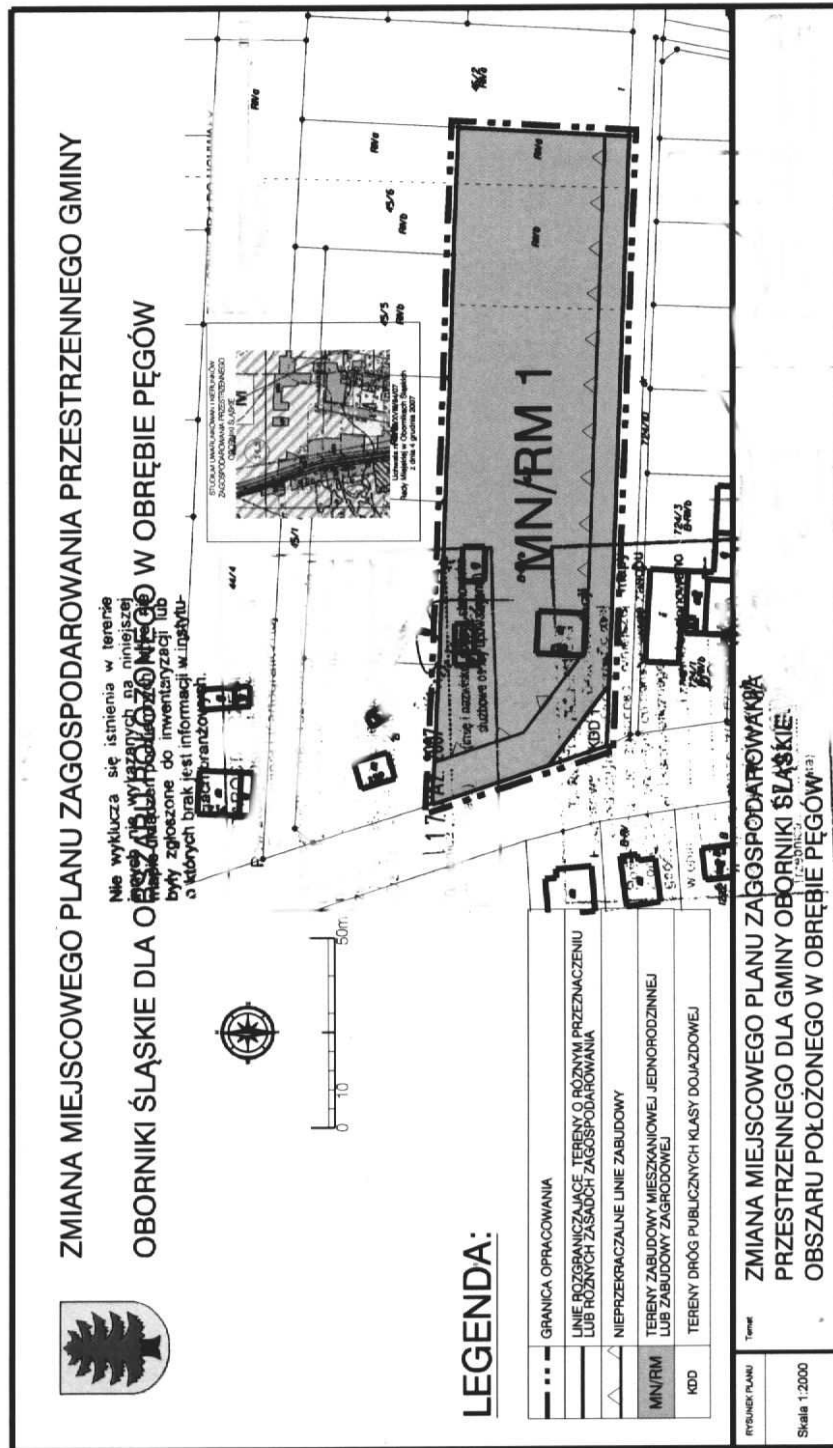
Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVII/267/09
z dnia 26 lutego 2009 r. (poz. 2105)



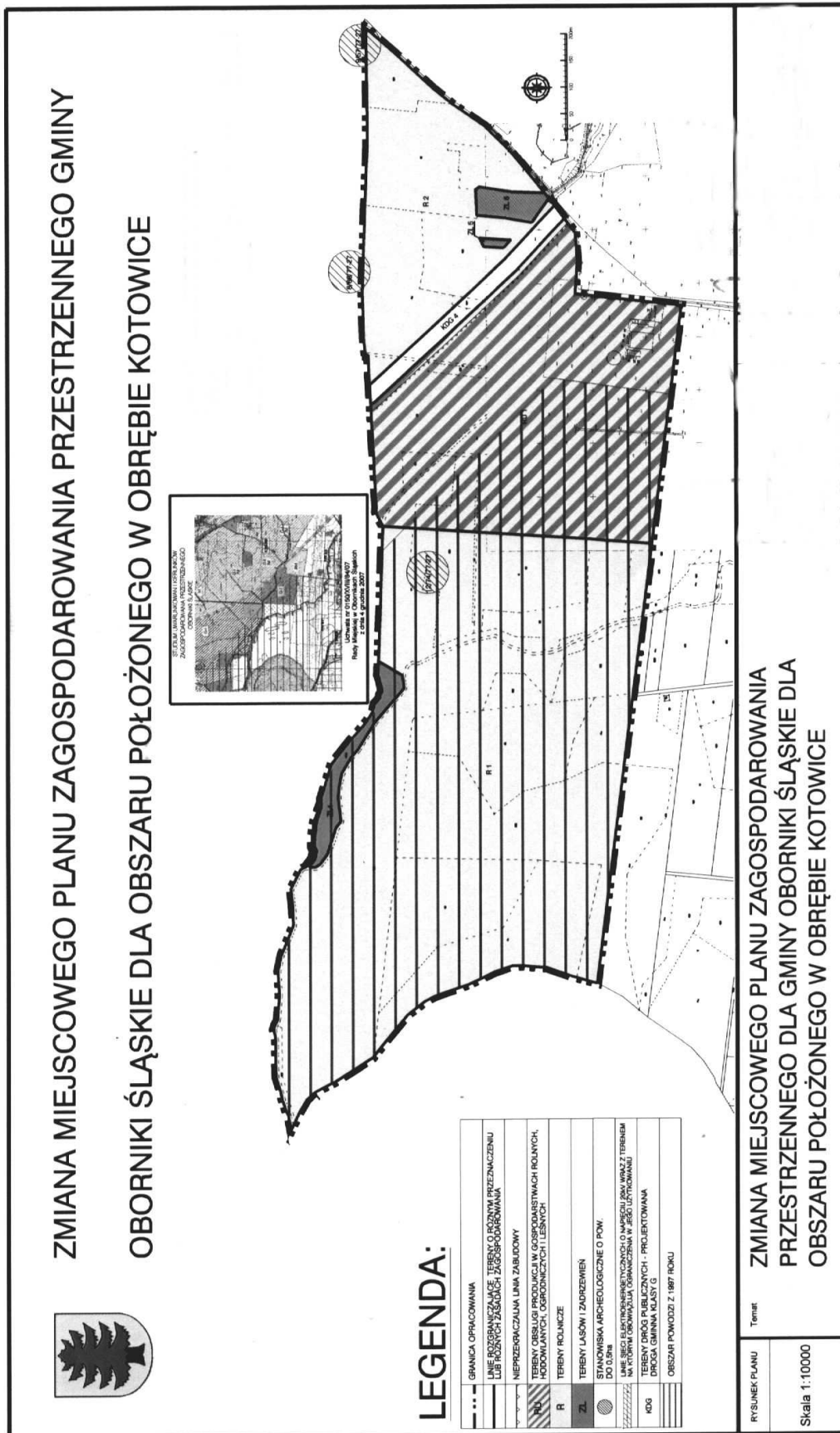
LEGENDA

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
	MN/U
RYSUNEK PLANU Skala 1:1000 Temat: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE PĘGÓW	

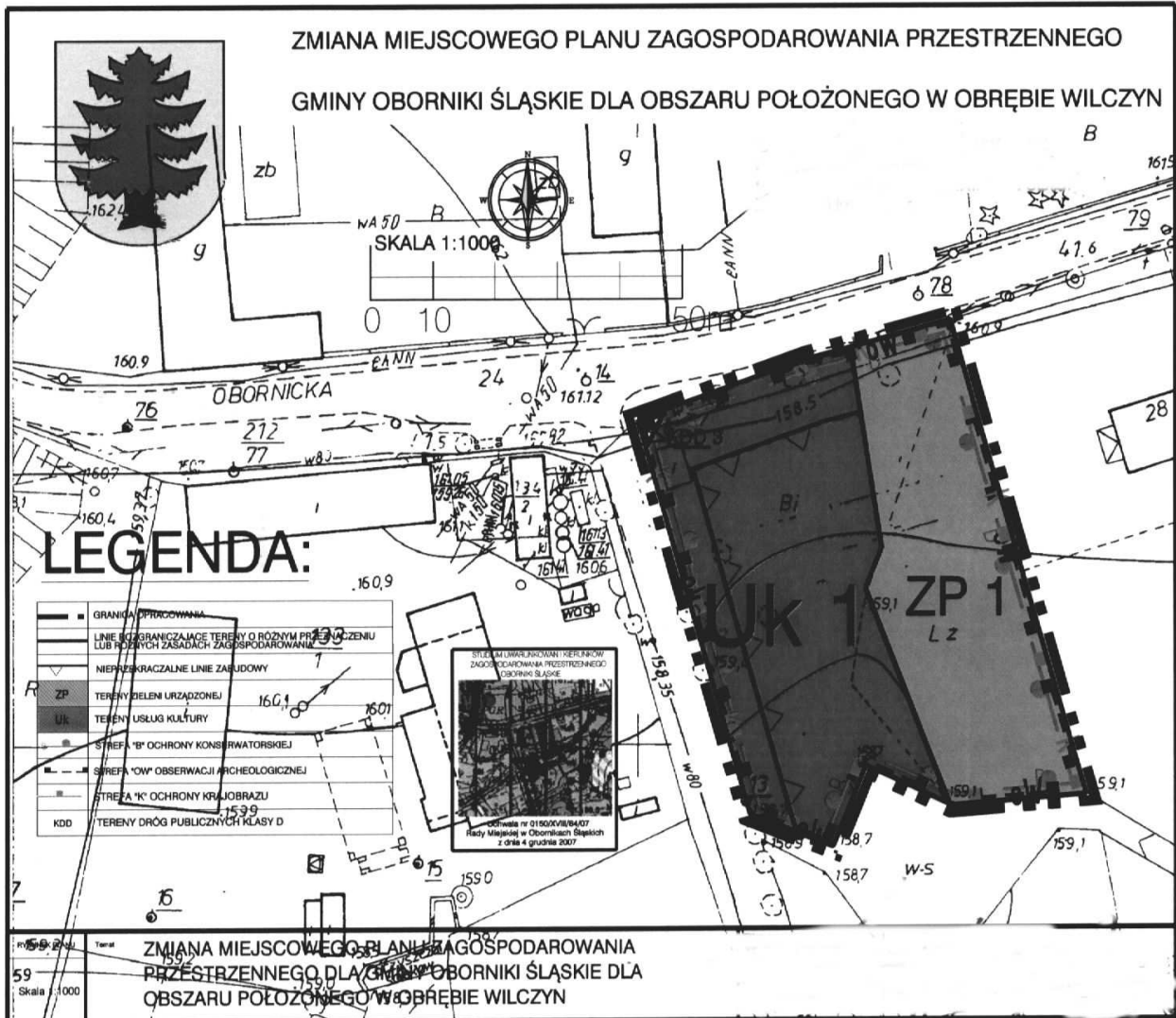
Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVII/267/09
z dnia 26 lutego 2009 r. (poz. 2105)



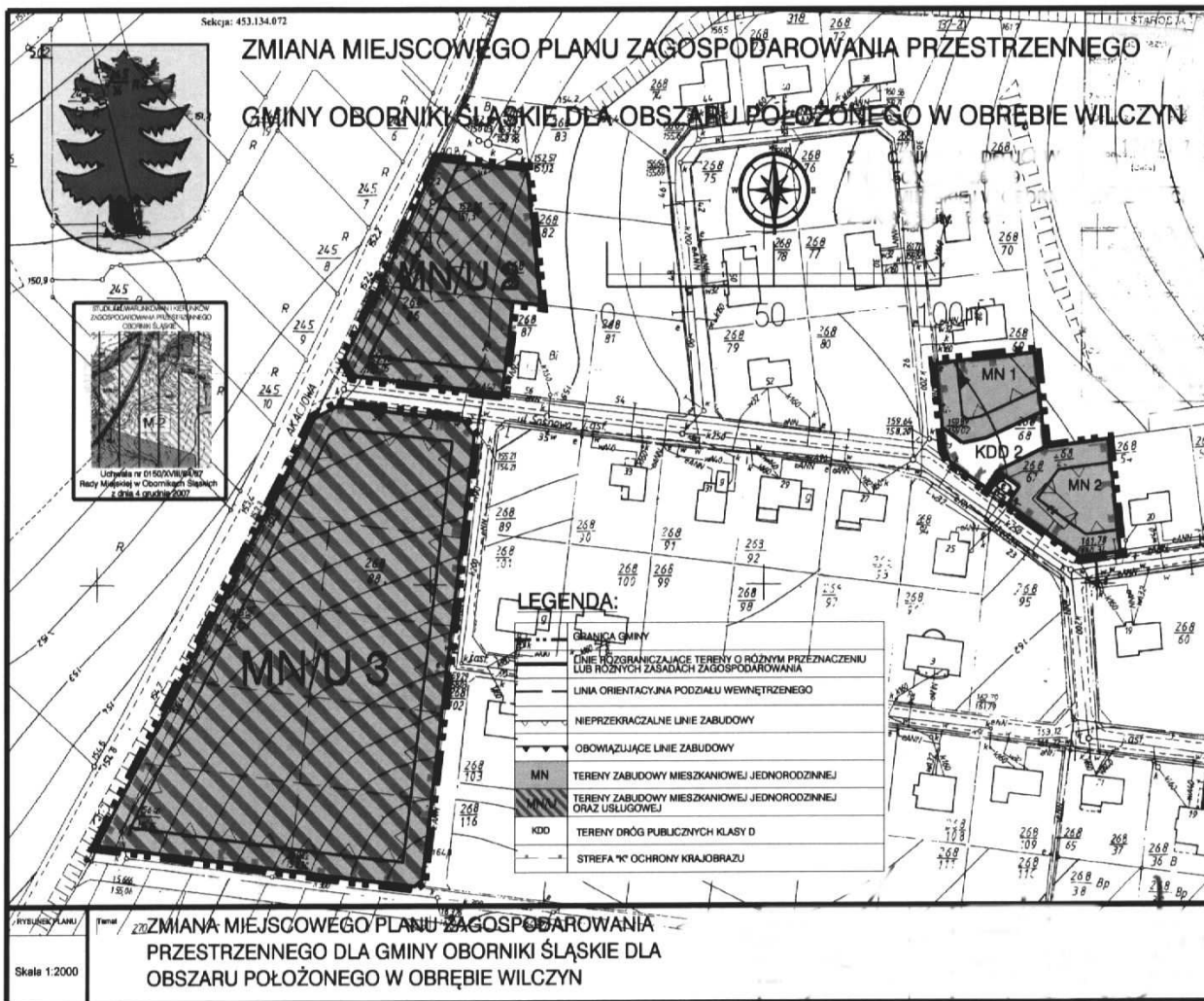
Załącznik nr 5 do uchwały Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVII/267/09
z dnia 26 lutego 2009 r. (poz. 2105)



Załącznik nr 6 do uchwały Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVII/267/09
z dnia 26 lutego 2009 r. (poz. 2105)



Załącznik nr 7 do uchwały Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVII/267/09
z dnia 26 lutego 2009 r. (poz. 2105)



Załącznik nr 8 do uchwały Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVII/267/09
z dnia 26 lutego 2009 r. (poz. 2105)

