



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 kwietnia 2015 r.

Poz. 1676

UCHWAŁA NR VII/49/15 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 31 marca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Rościslawice

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 5 lutego 2015 r., poz. 199) oraz w związku z uchwałą nr 0150/XXVII/158/08 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 17 czerwca 2008 r. po stwierdzeniu iż miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie”, uchwalonym 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) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
 - 6) 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;
 - 7) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;
 - 8) usługi publiczne – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i urządzeń użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, opieki społecznej i administracji publicznej;
 - 9) usługi niepubliczne 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 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 i opieki społecznej – działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek i itp.,
 - e) turystyki – działalność hoteli, moteli, domów wypoczynkowych, schronisk młodzieżowych i itp.,
 - f) rzemiosła – obsługa motoryzacji, obróbka metali, obróbka drewna, obróbka kamienia, szwalnie, tapicernie i itp.,
 - g) oświaty – należy przez to rozumieć: przedszkola i szkoły wraz z obiektami towarzyszącymi a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu i itp.,
 - h) sportu i rekreacji:
 - organizacja imprez i wydarzeń związanych ze sportem, kulturą i turystyką i itp.,
 - ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe, boiska sportowe, place zabaw i 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 odrębnymi.

§ 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,
 - c) „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

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 rysunkach planu oraz przepisy wymienione w ust. 2, 3, 4.

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 można poddać restauracji i modernizacji technicznej pod warunkiem dostosowania 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 Rościszewic,
 - g) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form za-inwestowania 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) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 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) w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego:
- 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) 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,
 - c) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form za-inwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - d) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
 - e) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,
 - f) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze, jest zabronione,
 - g) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.
3. Na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) w trakcie robót ziemnych istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych, ich wykaz podlega weryfikacji i uzupełnieniu;

2) w obrębie udokumentowanych stanowisk archeologicznych roboty ziemne i zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Określa się obszary i obiekty objęte ewidencją i rejestrem zabytków:

- 1) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 2) w obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązuje wymóg nawiązywania do tradycyjnej zabudowy wsi, tj. dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym matowym;
- 3) zasób ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 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, mieszkaniowo-usługowej, usługowej lub zagrodowej oraz terenach sportowych 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 odpowiedniej służebności.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego 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 odrębne nie będą tego wykluczać;
- 3) odprowadzenie ścieków wg przepisów odrębnych
- 4) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 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 w strefach zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej skablowanej sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej;
- 8) zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 9) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 – pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – wszystkie,
 - b) MNU – tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - c) MW – pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – wszystkie,
 - d) RM – pod zabudowę zagrodową,
 - e) US – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 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 obszarów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

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, RM, MW, U, US:

- 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 jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i zagrodowej – MN, MNU, U, RM,
 - b) 20 m dla terenów zabudowy wielorodzinnej – MW,
 - c) odstępuje się od ustalania parametru dla US;
- 2) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej – MN, MNU, U,
 - b) 3000 m² dla terenów zabudowy zagrodowej – RM,
 - c) 1500 m² dla terenów zabudowy zagrodowej – MW,
 - d) odstępuje się od ustalania parametru dla US;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80–90° z wyjątkiem działek położonych przy zakończeniach dróg;
- 4) do skomunikowania powyżej 4 działek dopuszcza się wydzielanie dojazdów 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 MN10** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia,
 - b) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne, parkingi,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
 - 2) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m;
 - 3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°–45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;
 - 4) dla terenów MN1, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10 w części lub w całości zgodnie z rysunkiem planu, objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci i spadkach 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;
 - 5) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących;
 - 6) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej 1000 m²;
 - 7) minimalna szerokość frontu działki 20 m dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej;
 - 8) co najmniej 40% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 9) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
 - 10) dopuszcza się usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona;
 - 11) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 1 stanowiska na 30 m² p.u. usług,

- 12) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu:
 - a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 1 symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD5, KDW1,
 - b) w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolami KDD6,
 - c) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolami KDPj2;
- 13) określa się obowiązującą linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 1 symbolami KDD4, KDD5, KDW1, KDPj1;
- 14) tereny oznaczone na załączniku nr 1 symbolami MN1, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10 zgodnie z rysunkiem, częściowo lub w całości leżą w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt. 1;
- 15) tereny leżą w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 2;
- 16) tereny leżą w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 3;
- 17) na terenach oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 znajdują się stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.
 3. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem **US1** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: usługi publiczne i niepubliczne związane ze sportem i rekreacją,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi niepubliczne handlu detalicznego i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne, parkingi,
 - e) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się działalność, której uciążliwość nie przekracza granic terenu, na którym jest prowadzona;
 - 2) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m;
 - 3) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;
 - 4) zabrania się lokalizowania zabudowy o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
 - 5) co najmniej 50% powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 6) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%;
 - 7) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na 40 m² p. u. usług, lecz nie mniej niż 10 stanowisk,
 - 8) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 1 symbolami KDW1, KDPj1;
 - 9) teren leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1;
 - 10) teren leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 2;
 - 11) teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 3.
 5. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem **E1** ustala się przeznaczenie na urządzenia elektroenergetyczne.
 6. teren E1, o którym mowa w pkt 5 leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1;
 7. teren E1, o którym mowa w pkt 5 leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 2;
 8. teren E1, o którym mowa w pkt 5 leży w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 3.
 9. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem **MW1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi niepubliczne z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia, turystyki,
 - b) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne, parkingi,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
10. Na terenie MW1, o którym mowa w ust. 9, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
 - 2) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m; licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;
 - 3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym matowym;
 - 4) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 1 stanowiska na 30 m² p. u. usług,
 - 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny;
 - 6) określa się obowiązującą linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 1 symbolami KDD4 i KDPj1;
 - 7) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDD3;
 - 8) teren leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1;
 - 9) teren leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 2;
 - 10) teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 3.
11. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem MNU1 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 – dojazdy wewnętrzne, parkingi,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
12. Na terenie MNU1, o którym mowa w ust. 11, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m;
 - 2) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci i spadkach 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym matowym;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących;
 - 4) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki 1000 m²;
 - 5) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
 - 6) co najmniej 30% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
 - 8) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowiska na jeden lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 1 stanowiska na 30 m² p.u. usług,
 - 9) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDD3;
 - 10) teren zgodnie z rysunkiem, leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1;
 - 11) teren leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 2;

- 12) teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 3;
- 13) na terenie MNU1 znajduje się stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

13. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem **U1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi publiczne i niepubliczne;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne, parkingi,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
14. Na terenie U1, o którym mowa w ust. 13 obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m;
 - 2) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°–45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym ;
 - 3) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących;
 - 4) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;
 - 5) co najmniej 10% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%;
 - 7) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowiska na 40 m² p. u. usług,
 - 8) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDD3;
 - 9) teren zgodnie z rysunkiem, częściowo leży w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1;
 - 10) teren leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2, pkt. 2;
 - 11) teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 3.

15. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem **RM1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa;
 - 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne,
 - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
16. Na terenie RM1, o którym mowa w ust. 15, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12 m;
 - 2) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°–45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym;
 - 3) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 1000 m²;
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
 - 5) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;
 - 6) dopuszcza się boiska sportowo-rekreacyjne oraz place zabaw dla dzieci;
 - 7) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno gospodarstwo, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
 - 8) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDD6, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 9) teren leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 2;
 - 10) teren leży w strefie w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt. 3.

17. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami od **KDD1 do KDD6** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: drogi dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 10 m dla KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD6 oraz nie mniej niż 8 m dla KDD5;

2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

18. Dla terenu oznaczonego 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.

19. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami **KDPJ1** i **KDPJ2** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: ciągi pieszo-jezdne, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 4 m dla terenu **KDPJ1** oraz 6 m dla terenu **KDPJ2**, zgodnie z rysunkiem planu;

2) uzupełniająca: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

20. tereny **KDD3**, **KDD4**, **KDD5**, **KDD6**, **KDW1**, **KDPj1**, **KDPj2** częściowo lub w całości, zgodnie z rysunkiem leżą w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1.

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

22. tereny o których mowa w ust. 17, ust. 18, ust. 19, leżą w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 3.

23. na terenach oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami **KDD2** i **KDD3** leżą stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem **RM2** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) uzupełniające:

a) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m;

3) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°–45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym;

4) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 3000 m²;

5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;

6) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

7) dopuszcza się boiska sportowo-rekreacyjne oraz place zabaw dla dzieci;

8) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno gospodarstwo,

9) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od zachodniej i południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

10) teren, zgodnie z rysunkiem, częściowo leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 1;

11) teren leży w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 2;

12) północna część terenu, zgodnie z rysunkiem, leży w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 2 pkt 3;

13) na terenie leży stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

3. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem **ZL1** ustala się przeznaczenie na las.

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

1) gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne;

2) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno-wypoczynkowo-sportowe: ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe.

5. teren, o którym mowa w ust. 3 leży 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 w wysokości 30% dla wszystkich terenów.

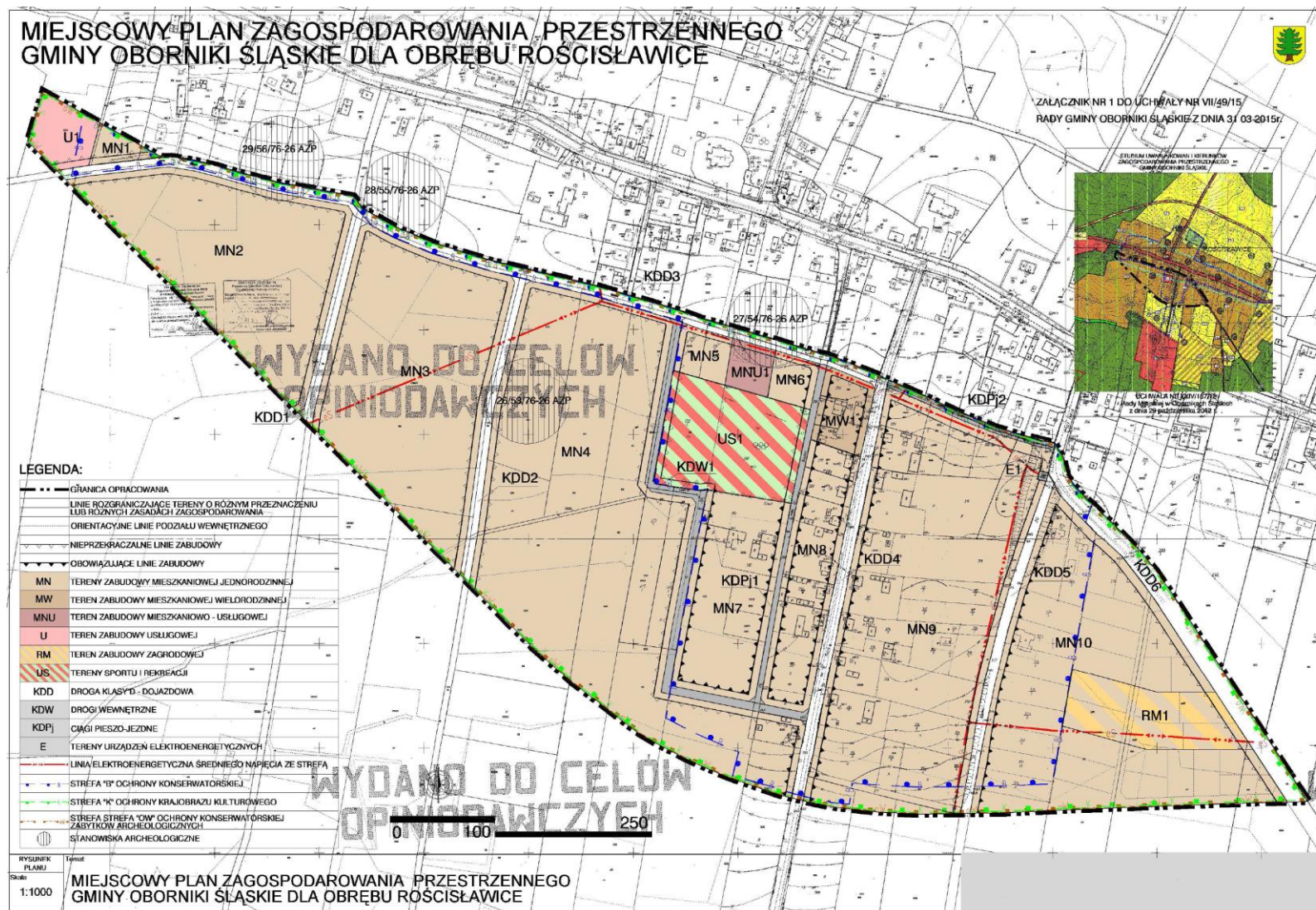
§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

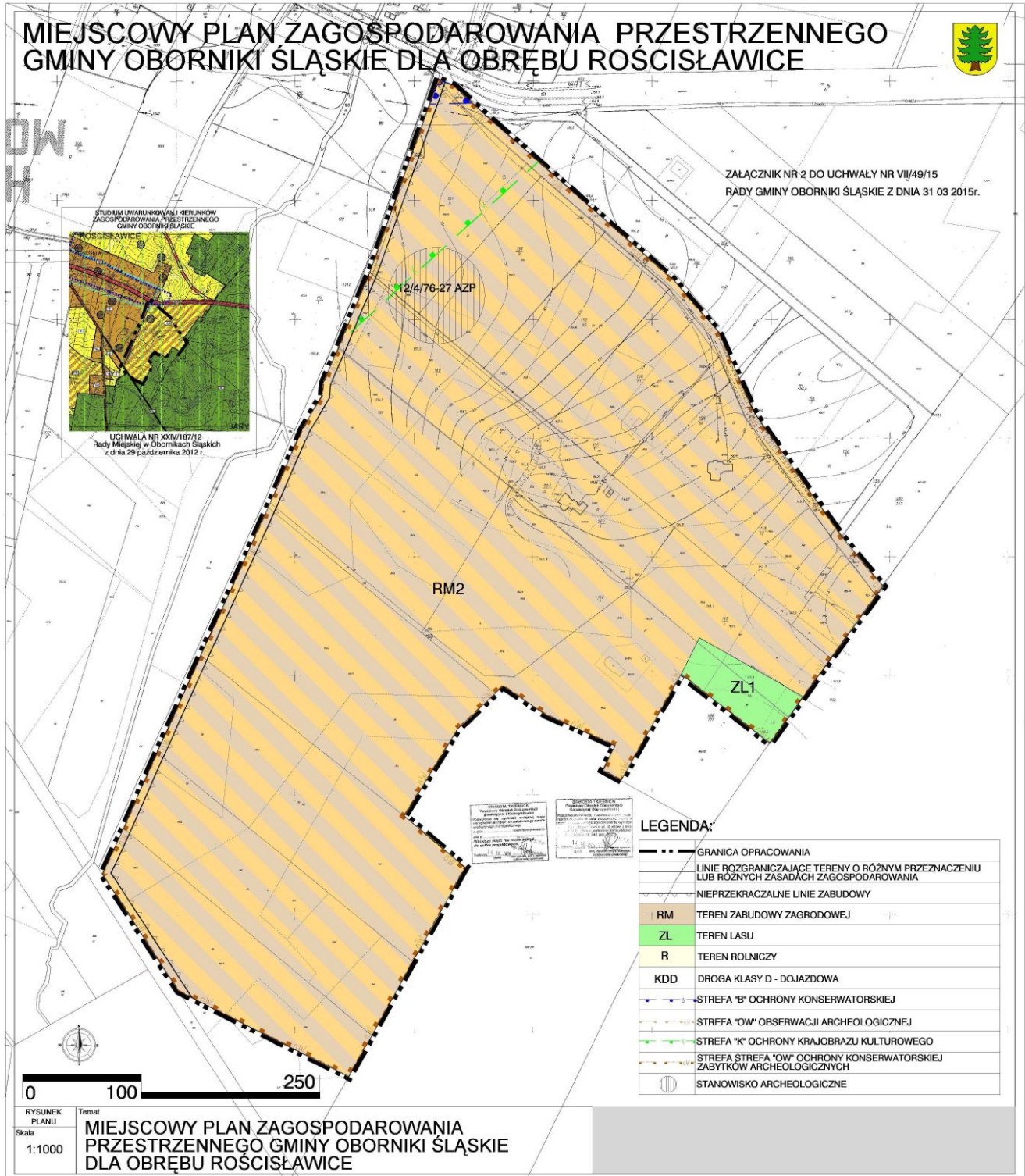
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:

A. Zakeś

Załącznik nr 1 do uchwały nr VII/49/15
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 marca 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr VII/49/15
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 marca 2015 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr VII/49/15
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 marca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Rościslawice**

Rada Miejska w Obornikach Śląskich stwierdza brak uwag wymagających rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z dnia 5 lutego 2015 r., poz. 199).

Załącznik nr 4 do uchwały nr VII/49/15
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 marca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY:
dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Rościslawice**

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Rościslawice, występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

W związku z ustaleniem przeznaczenia terenów na drogi publiczne o długości 300 m oraz poszerzenie drogi publicznej o długości 520 i szerokości 4 m:

- przewiduje się wykup gruntów o powierzchni 1185 m²
- przewiduje się wykup gruntów o powierzchni 1000 m²
- przewiduje się docelowo realizację odcinków sieci wodociągowej o długości ok. 300 m.