



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 4 sierpnia 2015 r.

Poz. 3366

### UCHWAŁA NR XIII/94/15 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 30 lipca 2015 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu miasta Oborniki Śląskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 5 lutego 2015 r., poz. 199), oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XXXIV/279/13 z dnia 28 sierpnia 2013 roku, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r. uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu miasta Oborniki Śląskie, zwana dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnie zagrożonych powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ze względu na brak takich terenów;
- 4) miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - ze względu na brak takich terenów.

**§ 2. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu miasta Oborniki Śląskie.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w 2 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, w skali 1:1000, będące załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty;
- 9) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu;
- 10) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny: kierunek obsługi komunikacyjnej.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne planu**

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym zmianą planu, dopuszcza się:

- a) lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe;
  - b) lokalizację parkingów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej;
- 2) na terenie objętym planem zakazuje się: wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów żelbetowych od frontu.

**§ 6.** Ustala się z następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/1, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 4) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 5) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;
- 6) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

**§ 7.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie wód opadowych na teren nieruchomości;
  - a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) zakazuje się wprowadzenie nie oczyszczonych ścieków;
- 4) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe, dopuszcza się linie napowietrzne lub napowietrzno-kablowe;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą zostanie zapewnione z indywidualnych źródeł ciepła, dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł alternatywnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
  - b) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o przepisy odrębne;
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;
- 7) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych i istniejących sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu;

9) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Teren położony jest w obrębie historycznego układu urbanistycznego miasta Oborniki Śląskie wraz z przedmieściami, w otoczeniu historycznej zabudowy. Ze względu na zapewnienie właściwej ochrony krajobrazu kulturowego, wskazuje się na uwzględnienie następujących warunków: nową zabudowę należy staranie wpisać w krajobraz oraz realizować w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów tradycyjnych, lokalnych formach; należy stosować zabudowę maksymalnie do dwóch kondygnacji, ze stromymi dachami dwuspadowymi o symetrycznych połaciach z pokryciem dachówki ceramicznej w kolorze ceglącym matowym.

**§ 9.** Ustala się następujące granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Wyznacza się strefę ochrony sanitarnej w odległości 50 m od granicy działki cmentarza znajdującego się poza obszarem opracowania planu, dla strefy tej obowiązują ustalenia zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 10.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 900 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4) pod objekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 11.** Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu korzystania terenu.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe planu**

**§ 12.** Wyznacza się teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem U/1;

- 1) przeznaczenie podstawowe: nieuciążliwe usługi lokalne - handlowe, biurowe, fotograficzne, poligraficzne, pensjonatowe, gastronomiczne, finansowe, oświaty, pracownie artystyczne, galerie sztuki;
- 2) nie dopuszcza się usług: stacji paliw, obsługi pojazdów mechanicznych, napraw urządzeń mechanicznych, handlu materiałami budowlanymi;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) garaże i budynki gospodarcze;
  - c) zieleń urządzona;
  - d) objekty i sieci infrastruktury technicznej.
- 4) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
  - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 10 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
  - c) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45, pokrycie dachu dachówką ceramiczną, kolor pokrycia dachowego ceglasty matowy;
  - d) w budynkach usługowych, gospodarczych i garażach dopuszcza się dachy płaskie;
  - e) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków;

- f) maksymalna powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej;
- g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna wynosi: nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- h) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0;
- i) ustala się obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
  - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe lub
  - 2 miejsca dla funkcji mieszkaniowej;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 900 m<sup>2</sup>;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy w następujących odległościach:
  - a) 6 m od zachodniej granicy opracowania planu;
  - b) 4 m od południowej granicy opracowania planu.

§ 13. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: U/1 = 30%.

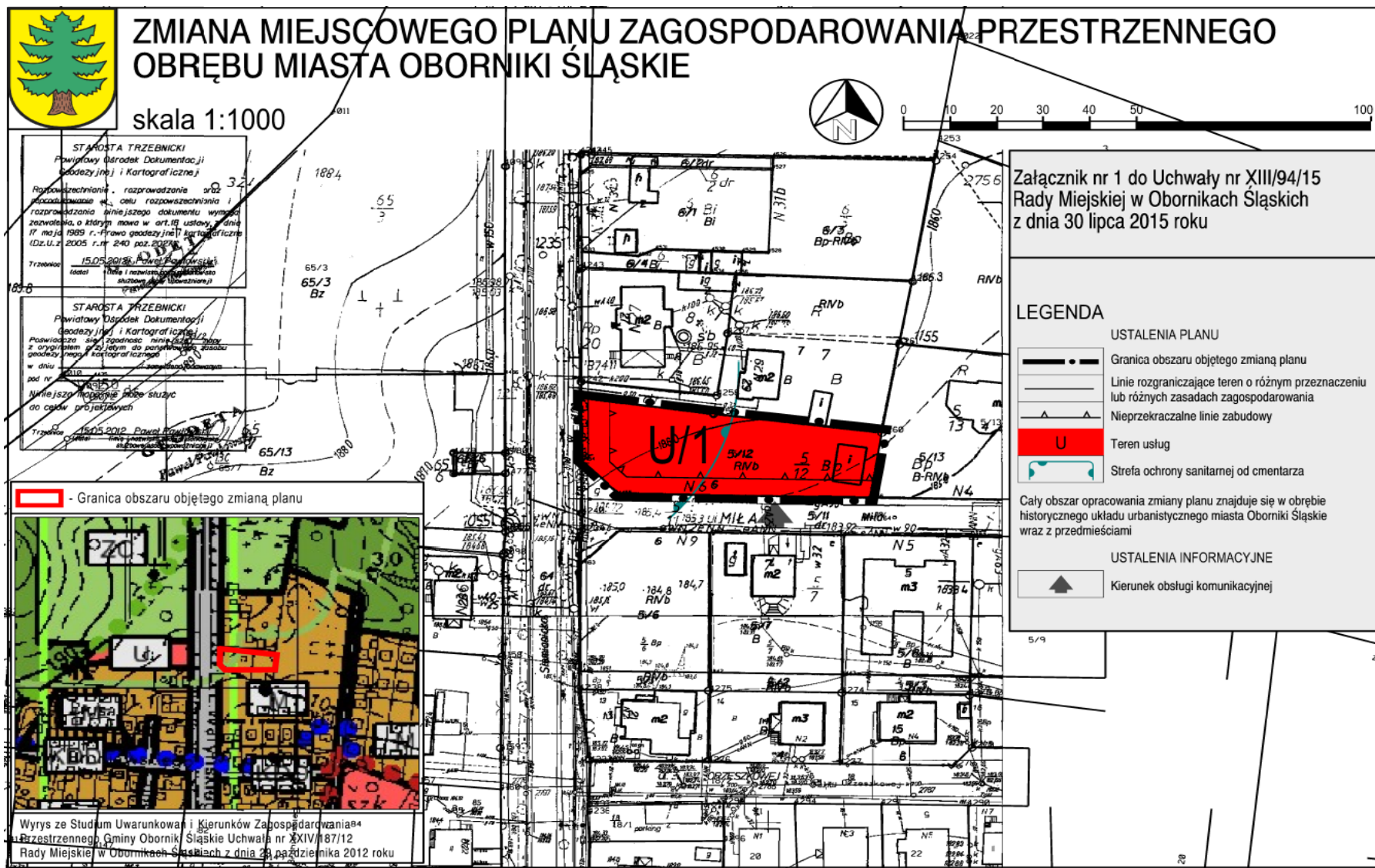
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 15. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:  
A. Zakęś

Załącznik nr 1 do uchwały nr XIII/94/15 Rady  
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30 lipca 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIII/94/15 Rady  
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30 lipca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W  
ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity; Dz. U. z dnia 5 lutego 2015 r., poz. 199) Rada Miejska w Obornikach Śląskich rozstrzyga, co następuje:

w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu miasta Oborniki Śląskie, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIII/94/15 Rady  
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30 lipca 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBREBU MIASTA  
OBORNIKI ŚLĄSKIE**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Obornikach Śląskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających 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).