UCHWAŁA NR VII/32/11
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 10 marca 2011 r.

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

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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr 0150/XXVII / 160 /08 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 17.06.2008 r. 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 2007r. Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

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

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 2000 stanowiący załączniki nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będącymi: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;

2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem;

3) 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;

4) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;

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) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód;

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 przeznaczenia 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.,

f) opieki społecznej - placówki świadczące usługi bytowe, opiekuńcze, wspomagające i edukacyjne na poziomie obowiązującego standardu, przeznaczone dla osób wymagających całodobowej opieki z powodu wieku, choroby lub niepełnosprawności, niemogących samodzielnie funkcjonować w codziennym życiu,

10) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca - należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkaniowego wolnostojącego na jednej działce.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

1) granice opracowania;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) obowiązujące linie zabudowy;

6) granice stref ochrony konserwatorskiej:

a) „B” ochrony konserwatorskiej,

b) „OW” obserwacji archeologicznej,

c) „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Oznaczenia graficzne dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków 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 rysunku planu oraz przepisy wymienione w ust. 2.

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, kompozycję wnętrz 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) 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, jak również nie może ona dominować nad zabudową historyczną, a wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

d) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną,

e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji, pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

f) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,

g) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,

h) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym konserwatorem zabytków,

i) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

2) W strefie „OW" obserwacji archeologicznej:

a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne, także zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne, na tym obszarze winny być uzgodnione z właściwym konserwatorem zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno- konserwatorskim,

b) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych,

c) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych;

3) W strefie „K" ochrony krajobrazu kulturowego:

a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych i kompozycję zieleni,

b) 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; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

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) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

e) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz oraz wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże, wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,

f) 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,

g) wskazane jest wprowadzanie lub poszerzanie funkcji związanych z rekreacją pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem,

h) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze, jest zabronione,

i) dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie, a w przypadkach spornych lub wątpliwych, lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,

j) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym konserwatorem zabytków,

k) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

3. Na terenach objętych planem inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami, a w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za zezwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 6. 1. W zakresie zasad 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) na całym terenie objętym planem 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;

3) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 2 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 terenów objętych planem ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej;

3) dopuszcza się tymczasowo budowę zbiorników bezodpływowych , po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej;

4) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;

5) 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 nowych sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych jako skablowanych w strefach zabudowy mieszkaniowej ;

8) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

9) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się kominki jako ogrzewanie dodatkowe;

10) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi;

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

3) 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) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wszystkie MN,

b) pod zabudowę zagrodową – wszystkie MN/RM.

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w granicach terenów o przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:

1) dopuszcza się podział terenu na działki o minimalnej powierzchni 1200 m^2 i o minimalnej szerokości frontu 20 m;

2) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych, o minimalnej szerokości 8m;

3) do obsługi maksymalnie 4 działek dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo–jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5m;

4) dopuszcza się wydzielanie nieruchomości związanych z lokalizacją obiektów lub urządzeń, o których mowa w § 6 ust.1 pkt. 3;

5) nie ustala się terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości.

§ 8. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN1 do MN3, MN6 i MN7 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające:

a) usługi z zakresu: administracji, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, oświaty, turystyki, zdrowia i opieki społecznej,

b) obiekty garażowe oraz gospodarcze,

c) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,

d) 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 licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;

3) dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 30o-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dla części MN1 objętej strefą „B” ochrony konserwatorskiej ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym;

5) minimalna wielkość działek 1200m^2 ;

6) minimalna szerokość frontu działki 20m;

7) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%;

9) zakazuje się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, na której są zlokalizowane;

10) dopuszcza się usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzoną;

11) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 2 stanowiska na 40m^2 p.u. usług;

12) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: KDD1, KDD2, KDD3, KDD6, KDD7, KDW1 do KDW3, KDPJ1 oraz terenu ulicy Dębowej;

13) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 4m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD3 na odcinku przylegającym do niego w zachodniej części planu;

14) teren MN1 częściowo, zgodnie z rysunkiem leży w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;

15) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN 1 częściowo, zgodnie z rysunkiem leży w strefie ”OW” obserwacji archeologicznej, 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.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN4 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające:

a) usługi z zakresu: administracji, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, oświaty, turystyki, zdrowia i opieki społecznej, urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,

b) 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 licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;

3) dla budynków przebudowywanych i nowych obowiązują dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym;

4) co najmniej 40% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;

6) dopuszcza się usługi o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, na której są zlokalizowane, usługi wbudowane nie przekraczające 50% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

7) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 2 stanowiska na 40m^2 p. u. usług;

8) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDD4 i KDD6;

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” obserwacji archeologicznej, 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.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;

2) uzupełniające:

a) usługi z zakresu: administracji, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, oświaty, turystyki, zdrowia i opieki społecznej, urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,

b) 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 licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;

3) dla budynków przebudowywanych i nowych obowiązują dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym;

4) minimalna wielkość działek - 1000m^2 ;

5) minimalna szerokość frontu działki 20m;

6) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

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

8) dopuszcza się usługi o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, na której są zlokalizowane, usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

9) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 2 stanowisko na 40m^2 p. u. usług;

10) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem KDD4, KDD5;

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

12) teren częściowo, zgodnie z rysunkiem planu leży w strefie ”OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2;

13) teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/RM1 i MN/RM2 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej;

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może liczyć więcej niż 10m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, a liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać 2;

2) dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach 30-45°, o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w kolorze ceglastym lub brązowym;

3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, w tym usługi agroturystyczne;

4) dopuszcza się zieleń towarzyszącą;

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

6) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę, w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy, maksymalnie do 30% powierzchni nieruchomości, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.;

7) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

8) minimalna wielkość działek - 2000m^2 ;

9) miejsca postojowe dla samochodów należy zapewnić na terenie własnym;

10) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

11) teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RU1 ustala się przeznaczenie na tereny produkcji i obsługi w gospodarstwach rolnych, leśnych , hodowlanych, ogrodniczych.

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

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) dopuszcza się remont i przebudowę budynków i obiektów istniejących oraz budowę nowych;

3) nowo realizowana zabudowa nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, a jej wysokość nie może liczyć więcej niż 10m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;

4) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym;

5) dopuszcza się zabudowę zagrodową;

6) dopuszcza się zieleń towarzyszącą;

7) dopuszcza się budynki lub lokale mieszkalne dla właścicieli lub zarządców prowadzonej działalności;

8) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

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

10) miejsca postojowe dla pojazdów mechanicznych należy zapewnić na terenie własnym;

11) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD4;

12) teren leży w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;

13) teren leży w strefie ”OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2;

14) teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US1 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: tereny sportu i rekreacji;

2) uzupełniające:

a) usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia,

c) zieleń urządzona.

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

1) dopuszcza się działalność, której uciążliwość nie przekracza granic terenu, na którym jest prowadzona;

2) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 10m;

3) dachy dwuspadowe symetryczne, o nachyleniu połaci 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym, dla obiektów sportowych dopuszczalne dachy płaskie;

4) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 30%;

5) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%;

6) należy zapewnić co najmniej 10 miejsc postojowych;

7) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej dla właściciela terenu;

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

9) teren częściowo, zgodnie z rysunkiem planu leży w strefie ”OW” obserwacji archeologicznej, 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.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS1 ustala się przeznaczenie na tereny wód powierzchniowych.

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

1) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

2) dopuszcza się przejazdy mostkowe lub zarurowanie na odcinku wjazdu na teren;

3) dopuszcza się użytkowanie rekreacyjno-sportowe;

4) teren leży w strefie „K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD1 do KDD7 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: drogi publiczne, gminne , dojazdowe;

2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi obiekty lub urządzenia;

3) dla KDD1, KDD2, KDD4, KDD5, KDD6, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu;

4) dla KDD3 i KDD7 określa się szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW1 do KDW3 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: drogi wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczających 8m, wymóg realizacji placu do zawracania dla dróg: KDW2, KDW3;

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

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDPj1 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: ciąg pieszo jezdny, o szerokości w liniach rozgraniczających 5m;

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

4. Tereny, o których mowa w ust. 1, ust 2 i ust 3 częściowo lub w całości, zgodnie z rysunkiem, leżą w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1, ust 2 i ust 3 częściowo lub w całości, zgodnie z rysunkiem, leżą w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

6. Tereny, o których mowa w ust. 1, ust 2 i ust 3 częściowo lub w całości, zgodnie z rysunkiem, leżą w strefie „K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3.

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

1) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, RU, MN/RM;

2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/32/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1 do uchwały VII/32/11

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/32/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 2 do uchwały VII/32/11

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/32/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3 do uchwały VII/32/11

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Obornikach
Śląskich

Roman Głowaczewski