DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 lutego 2023 r.

Poz. 970

UCHWAŁA NR LVIII/457/23
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 26 stycznia 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr IX/54/11 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Kotowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLII/333/21 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr IX/54/11 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Kotowice oraz po stwierdzeniu, że przepisy niniejszej uchwały nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie przyjętego uchwałą nr XV/140/19 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 29 listopada 2019 r. uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Zmienia się uchwałę nr IX/54/11 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Kotowice.

2. Bez zmian pozostają:

1) rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w ust. 1;

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 do uchwały, o której mowa w ust. 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu – załącznik nr 1;

2) dane przestrzenne – załącznik nr 2.

§ 2. W uchwale o której mowa w par. 1 ust. 1 wprowadza się następujące zmiany: §6 ust. 2 pkt 3 otrzymuje brzmienie:

"3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań służących do odbioru ścieków bytowo-gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;".

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:
Agnieszka Zakęś

Załącznik nr 1 do uchwały nr LVIII/457/23
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Przyjmuje się następujące rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą nr IX/54/11 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 28 kwietnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Kotowice, wynikające z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503):

w związku z tym, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2022 r. do 30 grudnia 2022 r. w wyznaczonym przez Burmistrza terminie do dnia 16 stycznia 2023 r. nie wpłynęły uwagi, nie rozstrzyga się zatem o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/457/23
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 26 stycznia 2023 r.
Zalacznik2.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UCHWAŁA NR IX/54/11
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 28 kwietnia 2011 r.

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

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 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 / 164 /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", 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 załącznik 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 wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;
2) obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, ganki , balkony i wykusze, schody, wejście do budynku, pochylnia lub rampa dla osób niepełnosprawnych, okap lub gzyms; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących;
3) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem;
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) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
6) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
7) 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;
8) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;
9) zabudowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkaniowego wolnostojącego na jednej działce;

10) zabudowa zagrodowa - należy przez to rozumieć zespół zabudowy obejmujący jeden budynek mieszkalny, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;

11) usługi publiczne lub 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, 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) 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, nie mogących samodzielnie funkcjonować w codziennym życiu,

f) agroturystyki – gospodarstwa agroturystyczne,

g) rzemiosła – obsługa motoryzacji, obróbka metali, obróbka drewna, obróbka kamienia, szwalnie, tapicernie itp.,

h) 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) kultury - należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

j) rekreacji:

- organizacja imprez i wydarzeń sportowych, kulturalnych i turystycznych,
- ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe, pola paintballowe, parki linowe i wspinaczkowe, trasy jazdy konnej;

12) 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 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) elementy kompozycji:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) obowiązujące linie zabudowy;

5) granice stref ochrony konserwatorskiej:

a) „B” ochrony konserwatorskiej,

b) „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku 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, 3.

2. W granicach strefy 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, 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) nowa lub przebudowywana zabudowa musi nawiązywać do historycznej zabudowy Kotowic,

f) 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,

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

h) dopuszczalne jest 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,

i) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

2) W strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych:

a) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone są przez uprawnionego archeologa,

b) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

3. Na obszarze stanowiska archeologicznego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) w trakcie robót ziemnych istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych, ich wykaz podlega weryfikacji i uzupełnieniu;

2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub przed rozpoczęciem inwestycji należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej 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 organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:

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

2) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;

3) dopuszcza się tymczasowo budowę monolitycznych 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) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych lub systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;

6) obowiązek prowadzenia w strefach zabudowy mieszkaniowej skablowanej sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej;

7) zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

8) 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 lub pod zabudowę zagrodową – wszystkie MN/RM,

b) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.– wszystkie MN/U,

§ 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 terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, których zabudowa i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszego planu wymaga poprzedzającego przeprowadzenia odpowiedniej procedury.

3. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości położonych w granicach terenów o przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/RM, MN/U:

1) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę, z wyjątkiem działek położonych przy łukach dróg lub ich zakończeniach, nie powinna być mniejsza niż 20 m dla zabudowy wolnostojącej i zagrodowej;

2) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1000 m^2 dla zabudowy wolnostojącej i zagrodowej;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80° - 90° z wyjątkiem działek położonych przy zakończeniach dróg;

4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;

5) dla obsługi maksimum 4 działek dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo–jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5m.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN/RM1 do MN/RM7 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zagrodowa;

2) uzupełniające:

   a) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, oświaty, kultury, turystyki, agroturystyki, zdrowia,

   b) urządzenia komunikacji – drogi 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 licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;

3) dachy dwu lub czterospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;

4) dla części terenu MN/RM6 objętej strefą „B” ochrony konserwatorskiej, dla nowych i przebudowywanych obiektów ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;

5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie formy dachu oraz liczby kondygnacji;

6) w przypadku remontu lub modernizacji istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie obecnych parametrów;

7) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej 1000m^2 ;

8) minimalna szerokość frontu działki 20m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej;

9) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;

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

11) co najmniej 45% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

12) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 35%;

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

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

15) określa się obowiązującą linię zabudowy według rysunku planu:

a) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL1,

b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDPj1;

16) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu:

a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami od KDD1 do KDD4, KDPj1, KDPj2 oraz KDW 1,

b) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL1;

17) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/RM6 częściowo znajduje się w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 1;

18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/RM1, MN/RM2, oraz MN/RM6 częściowo znajdują się w strefie ”OW” ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 2.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN/RM8 i MN/RM9 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zagrodowa;

2) uzupełniające:

a) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, oświaty, turystyki, agroturystyki, zdrowia,

b) urządzenia komunikacji – drogi 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 licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;

3) dla nowych i przebudowywanych obiektów ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;

4) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie formy dachu oraz liczby kondygnacji;

5) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej 1000m^2 ;

6) minimalna szerokość frontu działki 20m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zagrodowej;

7) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;

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

9) co najmniej 45% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

10) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 35%;

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

12) w przypadku remontu lub modernizacji istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie obecnych parametrów;

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

14) określa się obowiązującą linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDPj1;

15) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDD3 i KDPj2;

16) tereny częściowo znajdują się w strefie ”OW” ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 2.

§ 11. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U1 oraz MN/U2 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

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

2) uzupełniające:

a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi obiekty i 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 10m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;

3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U1 dachy dwu lub czterospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;

4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U2 dla nowych i przebudowywanych obiektów ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;

5) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, usługowych, produkcyjnych lub towarzyszących;

6) minimalna wielkość działki 1000m^2 ;

7) minimalna szerokość frontu działki 20m;

8) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;

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

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

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

12) dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

13) dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod lokalizację usług;

14) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U2 dopuszcza się lokalizowanie funkcji produkcji i obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;

15) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu podstawowego;

16) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;

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

18) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami od KDD3, KDW1 i KDPj 1;

19) teren MN/U2 częściowo leży w strefie ”OW” ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 2.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US1 ustala się przeznaczenie na usługi sportu i rekreacji.

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

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) wysokość zabudowy mierzona od najniższego poziomu terenu do kalenicy dachu dla obiektów sportowych nie może liczyć więcej niż 14m, a gabaryt budynków przebudowywanych i nowych nie powinien przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych;

3) wysokość zabudowy mierzona od najniższego poziomu terenu do kalenicy dachu dla obiektów usługowych nie może liczyć więcej niż 10m;

4) dachy dwu lub czterospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;

5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i parkingów oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) dopuszcza się działalność, której uciążliwość nie przekroczy granic terenu, na którym będzie prowadzona;

7) dopuszcza się usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, będące uzupełnieniem funkcji podstawowej, służące obsłudze tego terenu;

8) dopuszcza się zieleń urządzoną;

9) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu;

10) należy zapewnić co najmniej 10 miejsc postojowych;

11) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDPJ1 oraz w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD3;

12) teren częściowo znajduje się w strefie ”OW” ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 2.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: droga publiczna lokalna powiatowa, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu;

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

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD1 do KDD4 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: drogi publiczne, gminne, dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m dla KDD2, KDD3, KDD4 oraz zgodnej z rysunkiem planu dla KDD1;

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

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od KDW1 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m;

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

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDPJ1 i KDPj2 ustala się przeznaczenie na ciągi pieszo-jezdne, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu.

5. Teren KDPj1 znajduje się w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 1.

6. Tereny KDL1, KDD1, KDD3 oraz KDPj2 częściowo znajdują się w strefie ”OW” ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 2.

§ 14. 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/RM, MN/U;

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/54/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z
dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Zał. 1 - do uchwały IX/54/11

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/54/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z
dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik2.doc

Zał. 2 - do uchwały IX/ 54/11

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/54/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z
dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik3.doc

Zał. 3 - do uchwały IX/54/11

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Obornikach
Śląskich
Roman Głowaczewski