

UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH
NR 0150/XXXVII/268/09

z dnia 26 lutego 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gmin
Oborniki Śląskie dla obrębów: Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr 0150/XLVIII/351/06 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 27.07.2006 r. z późniejszymi zmianami, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie”, zmienionym przez Radę Miejską w Obornikach Śląskich uchwałą nr 0150/XVIII/84/07 z dnia 4 grudnia 2007 r. Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

R o z d z i a ł 1

Ustalenia ogólne

§ 1

Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Jary, Lubnów, Rościszewice, Uraz, uchwalony uchwałą nr 0150/XL/297/05 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 15 grudnia 2005 r., opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z 2006 r. Nr 36, poz. 564, w granicach określonych odpowiednio na załącznikach nr 1–5 do uchwały nr 0150/XLVIII/351/06 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 27.07.2006 r. z późniejszymi zmianami dla nieruchomości położonych w następujących obrębach zgodnie z ww. załącznikami:

- 1) Obręb Jary,
- 2) Obręb Rościszewice,
- 3) Obręb Uraz.

§ 2

Integralną częścią uchwały są rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1–5 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 2) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu – w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego wszystkie kategorie przeznaczenia podstawowego mogą występować łącznie lub każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 5) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze o odrębnej konstrukcji, takie jak: szklarnie, altany, szopy itp.,
- 6) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli naziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;

- 8) obowiązująca linia zabudowy – linia wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych niebędące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, uwzględniając możliwość przekroczenia linii elementem budynku, takim jak ganek, weranda, wykusz, balkon, taras, schody, o powierzchni nie większej niż 25% płaszczyzny budynku przylegającej do obowiązującej linii zabudowy, nie więcej niż na odległość 1,5 m; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących,
 - 9) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami;
 - 10) usługi z zakresu:
 - a) handlu detalicznego – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
 - b) 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.,
 - c) zdrowia – działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek itp.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4

Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) elementy kompozycji:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) „OW” obserwacji archeologicznej,
 - c) „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 5

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) ukształtowania wymagają ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych;
 - 2) ochrony wymagają obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
 - 3) na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych lub obcych krajobrazowo;
 - 4) szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 2.
2. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:
 - 1) działalność obiektów usługowych na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
 - 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych może być realizowane po ich wstępnym podczyszczeniu do stopnia odpowiadającego wymogom odprowadzenia ścieków do wód i ziemi.

§ 6

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunkach planu oraz przepisy wymienione w ust. 2, 3 i 4.
2. W granicach poszczególnych stref obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) W strefie „B” ochrony konserwatorskiej:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycje wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
 - b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

- c) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymaga się nawiązania gabarytami i sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej,
 - d) formę nowych obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu istniejącej wartościowej zabudowy, w tym formy i wysokości dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia,
 - e) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - f) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
 - g) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - h) wprowadza się wymóg uzyskania pozytywnej opinii właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych: remontów, przebudów i modernizacji oraz zmiany funkcji obiektów budowlanych, jak i wznoszenia nowych budynków oraz zmiany zagospodarowania terenu.
- 2) W strefie „OW” obserwacji archeologicznej należy:
- a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków,
 - b) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych; wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu,
 - c) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, niewnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych,
 - d) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę na wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze uzyskać wytyczne właściwych służb ochrony zabytków co do konieczności prac ziemnych i uzyskać zezwolenie, w zakresie określonym w tych wytycznych, na prace archeologiczne i wykopaliskowe.
- 3) W strefie „K” ochrony krajobrazu należy:
- a) zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
 - b) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne;
 - c) przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych przewidzianych w planie do zachowania i ochrony, a położonych na obszarze objętym strefą;
 - d) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
 - e) wszelkie inwestycje należy uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków.
3. Na obszarze stanowiącym archeologicznych obowiązujących następujące wymagania konserwatorskie:
- 1) dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych;
 - 2) dopuszczalne jest lokalizowanie inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego, pod warunkiem uzgodnienia i uzyskania zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Badania te uwolnią teren przeznaczony pod inwestycję od archeologicznej substancji zabytkowej i umożliwią jednocześnie przeprowadzenie tejże inwestycji. W takim przypadku badania archeologiczne prowadzone są na koszt Inwestora, który zobowiązany jest zlecić ich wykonanie wybranej przez siebie instytucji, firmie lub archeologowi uprawnionym do ich wykonywania. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.
4. Na terenach objętych planem inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7-dniowym wyprzedzeniem. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 7

W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklam, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni:

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji – zato-ki, parkingi, wiaty przystankowe itp.;
- 2) dopuszcza się lokalizację w granicach linii rozgraniczających dróg i ulic elementów małej architektury i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) zabrania się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 4) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

§ 8

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

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

§ 9

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) na obszarze zabudowanym sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;
 - 2) w liniach rozgraniczających ulic należy zachować również rezerwę dla realizacji urządzeń telekomunikacyjnych;
 - 3) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
 - 4) przebudowę sieci uzbrojenia technicznego kolidującej z planowaną zabudową,
 - 5) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na wszystkich terenach z zastrzeżeniem pkt 6, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
 - 6) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt 5 i które służą więcej niż jednemu odbiorcy, dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek; w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.
2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszarów objętych zmianami planu ustala się:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się dodatkowo zaopatrzenie z własnych ujęć, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać,
 - 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącego i planowanego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) na obszarach niewyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo budowę zbiorników bezodpływowych lub zastosowanie innych systemów odprowadzania ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi,
 - c) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej;
 - 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - a) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
 - b) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych przed wylotami kolektorów deszczowych,
 - c) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. b,

- d) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych lub systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - b) wymóg przystosowania odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, w zakresie wysokości zawieszenia przewodów i stopnia obostrzenia linii, do nowego, ustalonego w planie przeznaczenia terenu pod linią,
 - c) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych średniego napięcia, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
 - b) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się kominki jako ogrzewanie dodatkowe;
- 6) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 10

Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych, ponieważ ww. tereny lub obiekty nie występują na terenach objętych planem.

§ 11

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

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

R o z d z i a ł 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 12

- 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem MN 1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi:
 - handel detaliczny,
 - zdrowia,
 - obsługa ludności lub przedsiębiorstw,
 - b) zieleni urządzona.
- 2. Na terenie MN 1, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 35%,
 - 3) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 4) budynki mieszkalne nie mogą przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, a wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
 - 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni i brązu,
 - 6) budynki gospodarcze oraz wolno stojące garaże i lokale użytkowe mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego,
 - 7) w przypadku wprowadzenia usług należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,
 - 8) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 9) teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 3.
 - 10) teren częściowo leży w strefie „OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia § 6 ust. 2 pkt 2.

§ 13

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem MN 2 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w części parterowej:
 - handel detaliczny,
 - zdrowia,
 - obsługa ludności lub przedsiębiorstw,
 - b) zieleń urządzona.
2. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem KDD 1 ustala się przeznaczenie na drogę dojazdową.
3. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem KDW ustala się przeznaczenie na drogę wewnętrzną.
4. Na terenie MN 2, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od granic terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 35%,
 - 3) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 4) budynki mieszkalne nie mogą przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, a wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
 - 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach czerwieni i brązu,
 - 6) budynki gospodarcze oraz wolno stojące garaże i lokale użytkowe mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego,
 - 7) w przypadku wprowadzenia usług należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 p. u. usług,
 - 8) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2 ,
 - 9) teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 3.

§ 14

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 3 symbolem MN/RM 1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa zagrodowa,
 - 2) uzupełniające: usługi wbudowane w części parterowej z zakresu handlu detalicznego, zdrowia, obsługi ludności i przedsiębiorstw.
2. Na terenie MN/RM 1, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy dla budynku mieszkalnego w odległości 10 m od granicy terenu zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%,
 - 3) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 4) budynki nie mogą przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, a wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
 - 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38° – 45° , kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym,
 - 6) budynki gospodarcze oraz wolno stojące garaże i lokale użytkowe mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego,
 - 7) w przypadku wprowadzenia usług należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m^2 p. u. usług,
 - 8) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m^2 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i 3000 m^2 dla zabudowy zagrodowej,
 - 9) teren leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 1.

§ 15

1. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 4 symbolami RM 1, RM 2 oraz RM 3 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa,
 - 2) uzupełniające: usługi wbudowane w części parterowej z zakresu handlu detalicznego, zdrowia, obsługi ludności lub przedsiębiorstw.
2. Na terenach RM 1, RM 2 oraz RM 3, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granic terenów zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku dopowierzchni działki nie może przekroczyć 50%,
- 3) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
- 4) budynki nie mogą przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, a wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m,
- 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
- 6) budynki gospodarcze oraz wolno stojące garaże i lokale użytkowe winny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego,
- 7) w przypadku wprowadzenia usług należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,
- 8) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 3000 m²,
- 9) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych,
- 10) drogi, o których mowa w pkt 8, jeśli stanowią dojazd do więcej niż 2 działek, powinny mieć szerokość co najmniej 8 m.

§ 16

1. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 5 symbolami MN 5, MN 6, MN 7, MN 8 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w części parterowej:
 - handel detaliczny,
 - zdrowia,
 - obsługa ludności lub przedsiębiorstw,
 - b) zieleni urządzona.
2. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 5 symbolami KDD 2, KDD 3 ustala się przeznaczenie na drogi dojazdowe.
3. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 5 symbolami KDPj 1, KDPj 2 ustala się przeznaczenie na ciągi pieszo-jezdne.
4. Na terenach MN 5, MN 6, MN 7, MN 8, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) obowiązujące lub nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od frontowych granic działek zgodnie z rysunkiem planu,
 - 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 35%,
 - 3) co najmniej 30% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - 4) budynki mieszkalne nie mogą przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, a wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
 - 5) dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°–45°, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym,
 - 6) budynki gospodarcze oraz wolno stojące garaże i lokale użytkowe mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formy dachów odpowiadające formie dachu budynku mieszkalnego,
 - 7) w przypadku wprowadzenia usług należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² p. u. usług,
 - 8) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - 9) szerokość frontu działek co najmniej 20 m,
 - 10) tereny w części są położone w strefie „K” ochrony krajobrazu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 2 pkt 3.

R o z d z i a ł 3

Przepisy końcowe

§ 17

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

- 1) w wysokości:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – 20%,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej MN/RM – 20%,
 - c) dla terenów zabudowy zagrodowej RM – 20%,
- 2) w wysokości 0% dla pozostałych terenów.

§ 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 19

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ
SZCZEPAN ANTOSZCZYSZYN



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE JARY

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBORNIKI ŚLĄSKIE

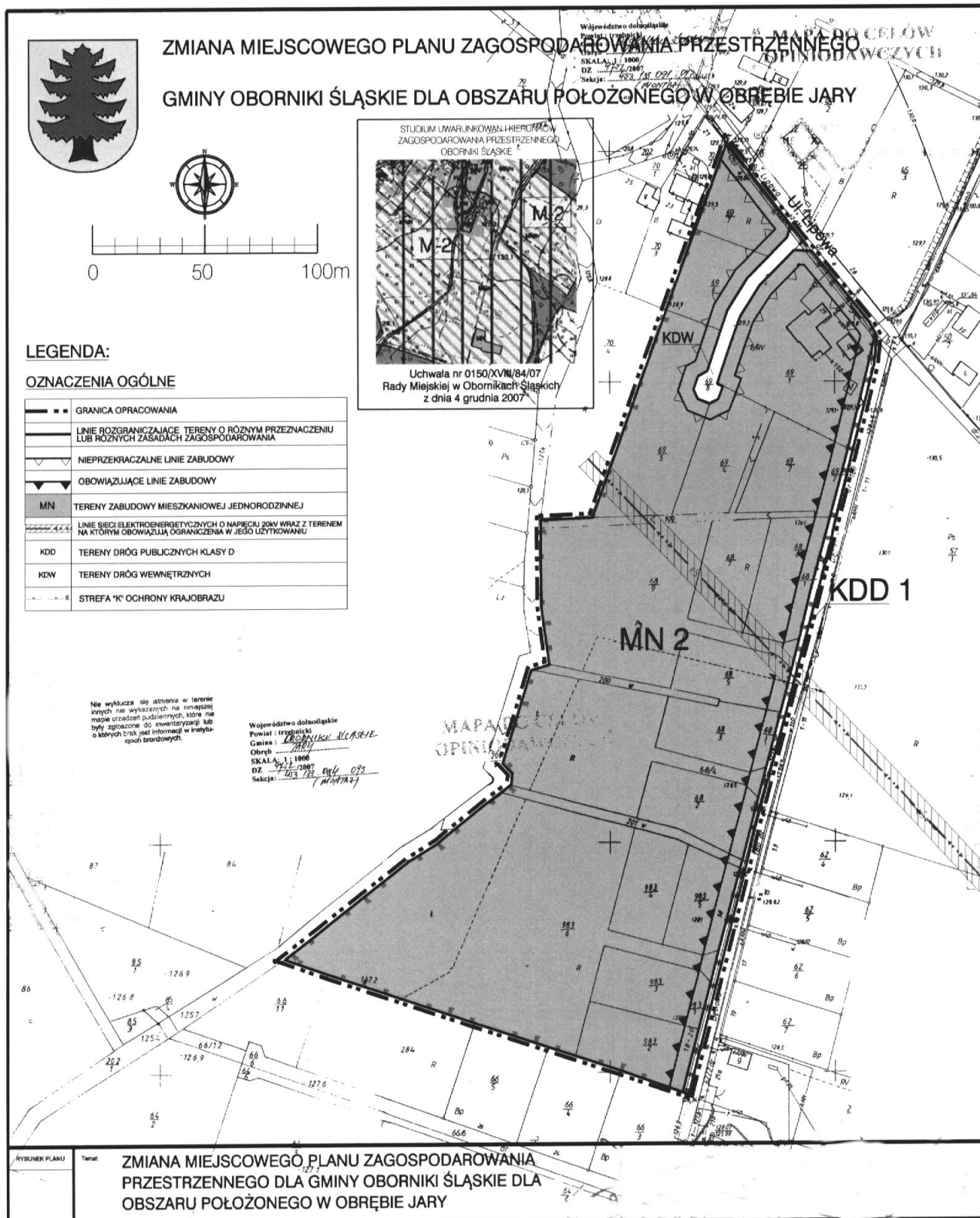


Uchwała nr 0150/XVIII/84/07
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 4 grudnia 2007

LEGENDA:

---	GRANICA OPRACOWANIA
---	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZŁACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
---	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
---	STREFA "OW" OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
---	STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRZU

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVII/268/09
z dnia 26 lutego 2009 r. (poz. 2106)



Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVII/268/09
z dnia 26 lutego 2009 r. (poz. 2106)



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ROŚCISŁAWICE

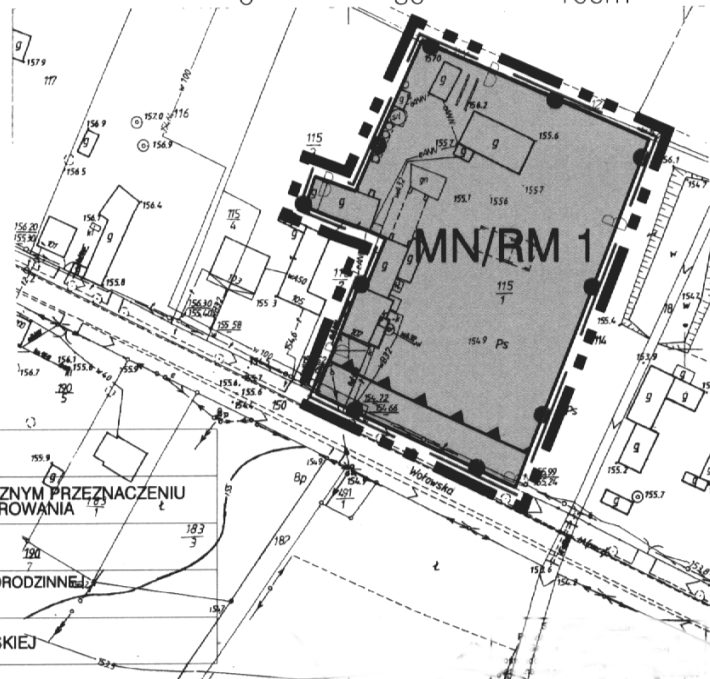
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBORNIKI ŚLĄSKIE



Uchwała nr 0150/XVIII/84/07
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 4 grudnia 2007



0 50 100m



LEGENDA:

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

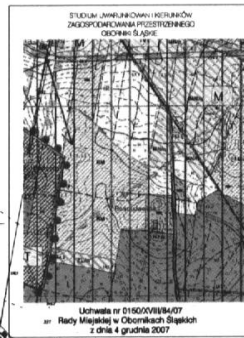
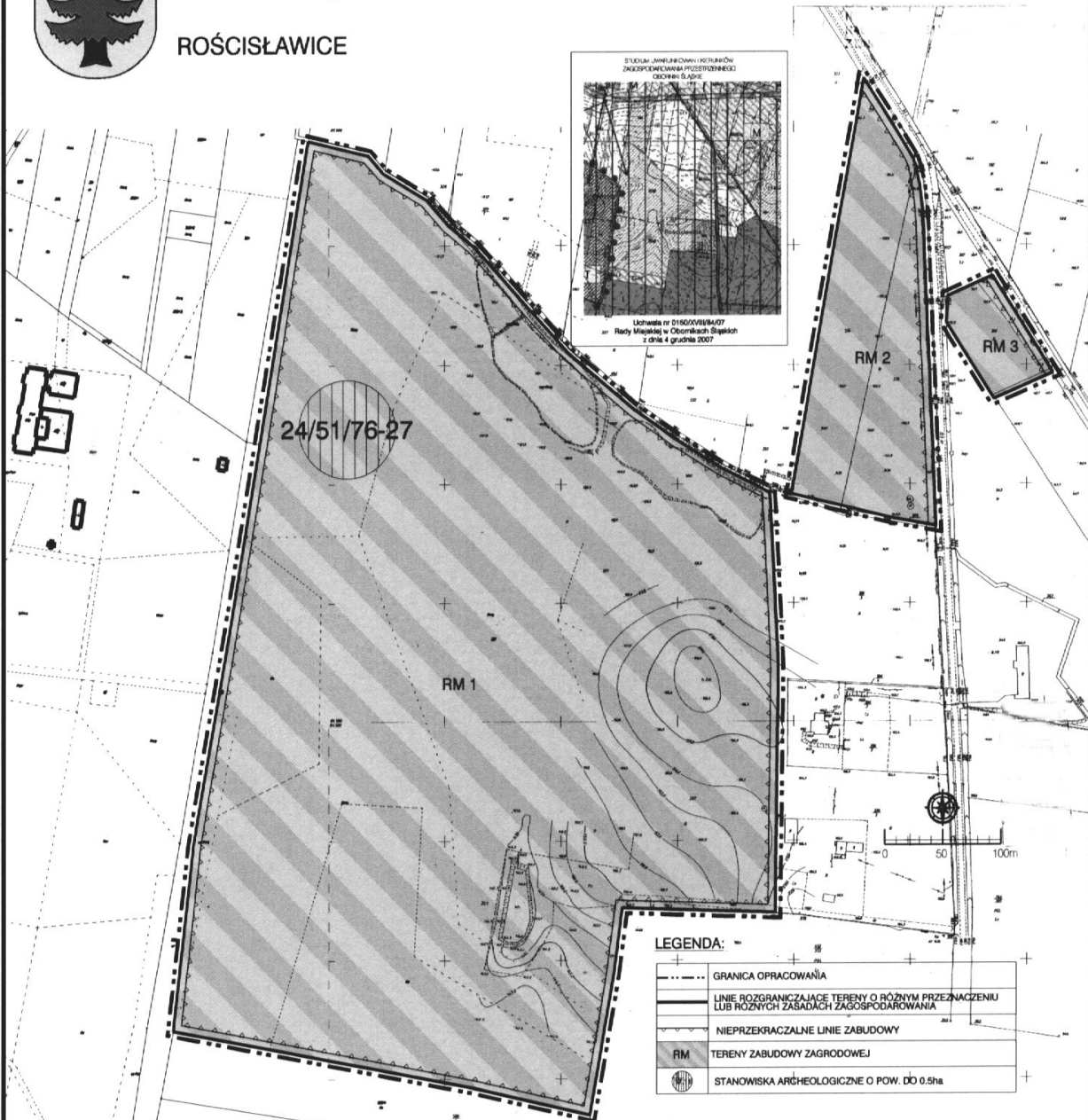
RYSLINEK PLANU Temat: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ROŚCISŁAWICE

Skala 1:2000

Załącznik nr 4 do uchwały Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVII/268/09
z dnia 26 lutego 2009 r. (poz. 2106)



**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY
OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE
ROŚCISŁAWICE**



LEGENDA:

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE O POW. DO 0,5ha

RYSUNEK PLANU
Skala 1:5000

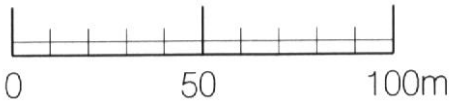
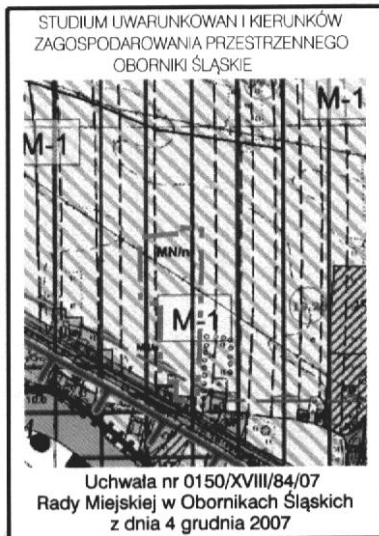
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE ROŚCISŁAWICE

Załącznik nr 5 do uchwały Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVII/268/09
z dnia 26 lutego 2009 r. (poz. 2106)



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE URAZ

Województwo dolnośląskie
Powiat : trzebnicki
Gmina : Oborniki Śląskie
Obwód : 1/442
SKALA: 1 : 1000
DZ : 722/1007
Seksja : 722/131/28



LEGENDA:

---	GRANICA OPRACOWANIA
---	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
▼▼▼	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
▽▽▽	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
—	STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
KDD	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY D
KDPJ	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - CIĄGI PIESZO-JEZDNE

RYSUJEK PLANU

Skala 1:2000

Temat: ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA
OBSZARU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE URAZ

