

**UCHWAŁA NR VII/31/11
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia 10 marca 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki
Śląskie dla obrębu Wilczyn.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich Nr 0150/XLV/360/09 z dnia 27.08.2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Wilczyn, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu zmiany planu z zapisem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie wprowadzonym uchwałą Nr 0150/XVIII/84/07 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 4 grudnia 2007r., Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XLII/311/05 z dnia 19.01.2006r., w granicach określonych na załącznikach graficznych do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 9, w zmianie planu nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) granic pomników zglądy oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zglądy.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, stanowiący załączniki nr: 1.1, 1.2, 1.3;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie inwestycji należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu, są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granice obszarów objętych zmianą planu;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne;
- 5) stanowisko archeologiczne - archiwalne;
- 6) strefa „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 7) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 8) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 9) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) strefa ochrony założeń zieleni;
- 11) symbole określające przeznaczenie terenu.

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

- 1) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane oraz obiekty małej architektury;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc: balkonów, schodów zewnętrznych, wykuszy dachowych, okapów dachu oraz wiatrołapów; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i ogrodzeń;
- 5) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 6) przeznaczeniu podstawowemu terenu lub przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć wiodące przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w zmianie planu przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie.
- 9) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej - należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkaniowego wolnostojącego lub bliźniaczego na jednej działce. Każdy z segmentów mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej winien być zlokalizowany na odrębnej działce budowlanej.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków.
2. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.
3. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym zmianą planu wskazuje się teren oznaczony symbolem 1MN – zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

4. Inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego zmianą planu, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.

5. W nowych budynkach, należy stosować systemy ogrzewania oparte o niskoemisyjne źródła energii z wykorzystaniem gazu, oleju opałowego, biomasy, energii elektrycznej, nowoczesnych wysokosprawnych technologii opartych na paliwach stałych oraz innych ekologicznych technologii.

6. Z uwagi na położenie obszaru objętego zmianą planu w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”, do czasu jego utworzenia obowiązują:

- 1) harmonizowanie budownictwa z otoczeniem krajobrazowym,
- 2) szczególna dbałość o zabytki kultury materialnej.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują następujące nakazy i zakazy:

- 1) wszelkie działania inwestycyjne, wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna winna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 4) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 5) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu;
- 6) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów - za wyjątkiem obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków - oraz realizacja nowej zabudowy, powinny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną, powinny nawiązywać do tradycyjnej, lokalnej zabudowy pod względem skali, bryły, kształtu i wysokości dachu, użytych form architektonicznych, opracowania elewacji, materiału elewacyjnego i kolorystyki;
- 7) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, z dopuszczeniem pozostawienia do śmierci technicznej;
- 8) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu oraz historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w „Konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa”;
- 9) należy wyeksponować ślady nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
- 10) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
- 11) należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglстым, z dopuszczeniem w obiektach historycznych pokryć właściwych dla danego obiektu;
- 12) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 13) wyklucza się umieszczanie reklam niezwiązanych bezpośrednio z obiektem;
- 14) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych w nieagresywnej formie.

2. Ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach której obowiązują następujące nakazy i zakazy:

- 1) 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;

- 2) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji;
- 3) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz;
- 4) należy uzgadniać lokalizację dominant architektonicznych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 5) umieszczenie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze, jest zabronione. Dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, w nieagresywnej formie;
- 6) wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Ustala się ochronę obiektów ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;
- 2) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;
- 5) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrza oraz dążyć do jego odtworzenia;
- 6) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne pokrycie dachu i tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- 7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;
- 8) należy zachować historyczny układ kompozycyjny parku;
- 9) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Ustala się ochronę stanowisk archeologicznych występujących w obszarze objętym granicą zmiany planu: 21.2 nr 7/40, 76-27AZP – kurhan, epoka brązu, stanowisko objęte strefą „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz 21.5 osada, kultura łużycka, w obrębie których 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 inwestycji. W takim przypadku badania archeologiczne prowadzone są na koszt Inwestora, który zobowiązany jest zlecić ich wykonanie wybranej przez siebie instytucji, firmie lub archeologowi uprawnionemu do ich wykonywania. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.

5. Ustala się „strefę ochrony założeń zieleni”, w obrębie której obowiązuje nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej stanowiącej element historycznych terenów zielonych.

6. Ustala się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, w granicach której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone są przez uprawnionego archeologa;
- 2) 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.

7. Na obszarze poza zasięgiem stanowiska archeologicznego obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości, w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 20,0m;
- 2) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 16,0m;
- 3) minimalna powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 1000m²;
- 4) minimalna powierzchnia działki w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 700m²;
- 5) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80o - 90o z wyjątkiem działek położonych przy zakończeniu dróg.

2. Określone w zmianie planu zasady podziału na działki budowlane, nie dotyczą działek przeznaczonych na realizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej.

§ 8. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów o szerokości 1,5 m (od górnej krawędzi cieku), wolnych od zainwestowania oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

2. Wyklucza się wszelkie ingerencje w koryto cieku wodnego, bez zgody administratora cieku.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg za zgodą ich zarządcy, lub w innych terenach za zgodą ich właścicieli, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w zmianie planu.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne.

3. W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć na warunkach określonych przez właściwego zarządcę.

4. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji stacji transformatorowych słupowych,
 - c) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz: docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci oraz zgodnie z przepisami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji, przy czym w przypadku wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych na ścieki z obowiązkiem wywozu ścieków do oczyszczalni przez wyspecjalizowane służby,

- c) w obszarach skanalizowanych wyklucza się rozwiązania indywidualne związane z gromadzeniem i odprowadzaniem ścieków,
 - d) odprowadzanie ścieków niebezpiecznych, winno odbywać się zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powinno odbywać się poprzez system kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem rozprowadzania wód opadowych na działce własnej lub odprowadzeniem wód do innego odbiornika w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
 - f) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
- 6) w zakresie usuwania odpadów:
- a) ustala się sposób usuwania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych - zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
 - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów;
- 7) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
- a) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, o których mowa w §5 ust. 5,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w ust. 4 pkt 2 lit. c.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1MN, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi z wykluczeniem działalności uciążliwych,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) infrastruktury towarzyszącej,
 - c) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
 - e) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń betonowych,
 - d) obowiązuje wyznaczona na rysunku zmiany planu nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6,0m od linii rozgraniczającej terenu,
 - e) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, lecz nie mniejszą niż 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny – wliczając garaże,
 - f) obsługa komunikacyjna terenu z drogi IKDW;

5) zasady kształtowania zabudowy:

- a) obowiązuje realizacja zabudowy w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - d) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę, w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym;.
- 6) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę wolnostojącą - 1000m²;
- 7) minimalna powierzchnia działki przeznaczonej pod zabudowę bliźniaczą - 700 m²;
- 8) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie wolnostojącej - 20,0 m;
- 9) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie bliźniaczej - 16,0 m.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1P/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy produkcyjno – usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) drogi wewnętrzne;

3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się lokalizację:

- a) budynków produkcyjnych, magazynowych oraz usługowych - w tym o charakterze gastronomiczno – hotelarskim,
- b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
- c) infrastruktury towarzyszącej,
- d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) istniejąca zabudowa może podlegać przebudowie i rozbudowie w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- b) ustala się nieoznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy od strony północnej w odległości min. 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi wojewódzkiej,
- c) ustala się oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy od strony wschodniej w odległości min. 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej,
- d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 40 % powierzchni działki budowlanej,
- e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10 % powierzchni działki budowlanej,
- f) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego, ale nie mniejszą niż: 1 stanowisko postojowe na każde 40m² powierzchni usługowej oraz 1 miejsce postojowe na każdy pokój hotelowy,
- g) obsługa komunikacyjna terenu, istniejącymi zjazdami z sąsiednich dróg, ewentualna realizacja nowego zjazdu możliwa jedynie za zgodą zarządcy drogi;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

- a) maksymalna wysokość budynków, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0m - nie dotyczy istniejących budynków o wysokości przekraczającej 10m, dla których wyklucza się nadbudowę.

b) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1ZP, 2ZP, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna,
- 3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się lokalizację:
 - a) zieleni parkowej,
 - b) budynków gospodarczych dla potrzeb obsługi stawów,
 - c) infrastruktury towarzyszącej,
 - d) urządzeń sportowo - rekreacyjnych,
 - e) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym służących regulacji cieków wodnych;
- 4) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 10% powierzchni terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 90 % powierzchni terenu,
 - c) w terenie 1ZP obowiązuje wyznaczona na rysunku zmiany planu nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6,0m od linii rozgraniczającej terenu 2KDW,
 - d) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń betonowych,
 - e) obsługa komunikacyjna terenów z drogi 2KDW;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - b) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym.

4. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: 3ZP, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni parkowej;
- 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się wprowadzanie zadrzewień.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem: 1KDW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wewnętrznej komunikacji drogowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z podziałem ewidencyjnym,
 - b) obowiązuje realizacja min. jednostronnego chodnika.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2KDW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren wewnętrznej komunikacji drogowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie podziałem ewidencyjnym.

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: 1MN, 1P/U, 2ZP, 3ZP - w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - w wysokości 1%.

§ 13. W granicach obszarów objętych zmianą planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Gołędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XLII/311/05 z dnia 19.01.2006r.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VII/31/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1.1 do uchwały VII/31/11

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/31/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik2.jpg

Załącznik nr 1.2 do uchwały VII/31/11

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/31/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik3.jpg

Załącznik nr 1.3 do uchwały VII/31/11

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr VII/31/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik4.doc

Załącznik nr 2 do uchwały VII/31/11

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr VII/31/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik5.doc

Załącznik nr 3 do uchwały VII/31/11

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Obornikach
Śląskich

