

**UCHWAŁA NR LXVI/531/10  
RADY GMINY W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia 5 listopada 2010 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla  
obróbów Pęgów i Zajączków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr 0150/XLVIII/ 416 /09 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 22.10.2009 r. po stwierdzeniu zgodności ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie”, zmienionym przez Radę Miejską w Obornikach Śląskich uchwałą nr 0150/XVIII/84/07 z dnia 4 grudnia 2007r. Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

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

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;
- 2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu oraz powierzchni elementów drugorzędnych takich jak schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 3) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 5) przeznaczenie dopuszczalne – rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu, których łączna powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 6) teren - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza – 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.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

**§ 5.** 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 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się następujące wymogi konserwatorskie obowiązujące na obszarze stanowiska archeologicznego:

- 1) w trakcie robót ziemnych istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych, ich wykaz podlega weryfikacji i uzupełnieniu;
- 2) w obrębie chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wymagane jest przeprowadzenie wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za pozwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

**§ 7. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 2) w liniach rozgraniczających ulic należy zachować również rezerwę dla realizacji urządzeń telekomunikacyjnych;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej 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 obszarów objętych planem ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie dodatkowo z własnych ujęć, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać;
- 3) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej, tymczasowo dopuszcza się zbiorniki bezodpływowe;
- 4) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych lub systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 5) obowiązek prowadzenia sieci elektroenergetycznych jako skablowane;
- 6) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 8.** 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 symbolem MN.

**§ 9.** 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.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

**§ 10.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
    - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
    - b) garaże, budynki gospodarcze;
  - 2) dopuszczalne:
    - a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
    - b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi 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 12m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;
  - 3) dachy dwu lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym, z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
  - 4) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej 1000m<sup>2</sup> ;
  - 5) minimalna wielkość działki dla zabudowy bliźniaczej 800m<sup>2</sup> ;
  - 6) minimalna szerokość frontu działki 20m dla zabudowy wolnostojącej;
  - 7) minimalna szerokość frontu działki 15m dla zabudowy bliźniaczej;
  - 8) nie określa się wymagań w zakresie kątów położenia granic działek w stosunku do pasa drogi;
  - 9) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 8m;
  - 10) dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających co najmniej 5m do nie więcej niż 4 działek;
  - 11) w ramach działki przeznaczonej do zabudowy minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej wynosi 45%;
  - 12) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 35% powierzchni działki;
  - 13) w przypadku przeznaczenia części budynków na usługi należy zapewnić stanowiska postojowe na własnym terenie zgodnie ze wskaźnikiem co najmniej 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
  - 14) określa się nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi symbolami KDL1 oraz KDPj1.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) podstawowe: droga pieszo-jezdna, o szerokości w liniach rozgraniczających 6m;
- 2) dopuszczalne: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

§ 11. 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN;
- 2) w wysokości 0% dla pozostałych terenów.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

Załącznik do Uchwały Nr LXVI/531/10

Rady Gminy w Obornikach Śląskich

z dnia 5 listopada 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

**Pegow DO UCHWALENIA**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Obornikach  
Śląskich

**Szczepan Antoszczyszyn**