

**UCHWAŁA NR LXVI/530/10
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia 5 listopada 2010 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla
obrębów, 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 / 415 /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. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 2000 stanowiące załącznik nr 1.

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będącymi: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;
- 2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia kondygnacji parterowej budynku lub suma powierzchni kondygnacji parterowych budynków znajdujących się na danym terenie, liczona w zewnętrznym obrysie murów wraz z prześwitami i podcieniami;
- 4) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 7) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;
- 8) 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 rysunkach 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 orza 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 w granicach całego obszaru obowiązek powiadamiania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze prowadzenia wszelkich prac ziemnych, zgodnie z odrębnymi przepisami.

§ 7. 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) 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;
- 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 zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych oraz sieci gazowych;
- 6) obowiązek prowadzenia podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 7) stosowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe, ciekłe lub lotne, o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 8) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się kominki jako ogrzewanie dodatkowe;
- 9) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 3.

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

§ 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, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN:

- 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 oraz 15m dla zabudowy bliźniaczej;
- 2) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla terenu zabudowy wolnostojącej,
 - b) 800m² dla terenu zabudowy bliźniaczej;
- 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) dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo–jezdných oraz pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5m.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami od MN1 do MN3 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną 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 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 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 1000m² ;
- 5) minimalna wielkość działki dla zabudowy bliźniaczej 800m² ;
- 6) minimalna szerokość frontu działki 20m dla zabudowy wolnostojącej;
- 7) minimalna szerokość frontu działki 15m dla zabudowy bliźniaczej;
- 8) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80 – 90° z wyjątkiem działek położonych przy zakończeniach dróg;
- 9) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;

- 10) dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo–jezdných oraz pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5m 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 30% 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 40m² powierzchni użytkowej usług;
- 14) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem na załączniku nr 1 symbolem KDG1,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 1 symbolami KDD1 i KDW1,
 - c) w odległości 5m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem WS1.

3. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami R1,R2 i R3 ustala się przeznaczenie na uprawy rolnicze.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) na terenie oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem R 3 dopuszcza się zabudowę zagrodową przy spełnieniu następujących warunków:
 - a) budynki nie mogą być lokalizowane w odległości mniejszej, niż 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym symbolem KDG1,
 - b) dojazd należy zapienić z drogi KDPj2,
 - c) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,
 - d) zabudowa winna spełniać wymagania określone w ust. 2, pkt. 2, 3;
- 3) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, oraz lokalizację stacji transformatorowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się prowadzenie utwardzonych gospodarczych dróg dojazdowych;
- 5) szerokość strefy ochronnej dla sieci elektroenergetycznych zgodna z przepisami szczególnymi;
- 6) szerokość strefy ochronnej od sieci gazowej wysokiego ciśnienia zgodna z przepisami szczególnymi.

5. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami WS1 oraz WS2 ustala się przeznaczenie na tereny wód otwartych.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 5, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przebudowę, modernizację i realizację nowych urządzeń wodnych pod warunkiem ich zgodności z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) dopuszcza się przejazdy mostkowe lub zarzucenie na odcinku wjazdu na teren.

7. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem KDG1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren drogi głównej, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

8. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem KDD1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren drogi dojazdowej, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

9. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem KDW1 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: teren drogi wewnętrznej, o szerokości w liniach rozgraniczających 8m;

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

10. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami KDPj1, KDPj2 i KDPj3 ustala się przeznaczenie na tereny dróg pieszko-jezdných o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 10. 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.

§ 11. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXVI/530/10

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia 5 listopada 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

ZAJACZKOW DO UCHWALENIA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXVI/530/10

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia 5 listopada 2010 r.

[Zalacznik2.doc](#)

Zalacznik nr 2 - Zajaczkow-do530

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Obornikach
Śląskich

Szczepan Antoszczyszyn