

**UCHWAŁA NR LXVI/529/10
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia 5 listopada 2010 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu
Siemianice**

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/XXVII / 157 /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”, 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 obszary zawarte w granicach określonych na rysunkach planu stanowiące załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1: 2000 stanowiące załączniki nr 1-2.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 3;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 4.

§ 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 – należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkaniowego wolnostojącego na jednej działce;
- 9) 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 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: nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) „OW” obserwacji archeologicznej,
 - c) „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) stanowisko archeologiczne.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 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.

2. 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. 3, 4.

3. 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, kompozycję 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) 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) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - f) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,
 - g) dopuszczalne jest umieszczanie 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,
 - h) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym konserwatorem zabytków;

2) W strefie „OW” obserwacji archeologicznej:

- a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne m.in. zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne na tym obszarze winny być uzgodnione z właściwym konserwatorem zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno- konserwatorskim,
- b) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych,
- c) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikaających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych;

3) W strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i 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 i planistyczne,
- c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w Konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa”, tzw. Wykazie obiektów zabytkowych” – i położonych na obszarze objętym strefą,
- d) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- e) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz oraz wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże, wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
- f) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,
- g) wskazane jest wprowadzanie lub poszerzanie funkcji związanych z rekreacją pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem,
- h) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze, jest zabronione,
- i) dopuszcza się 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,
- j) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

4. Na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 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.

5. Na terenach objętych planem inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

6. 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 – wszystkie MN,

b) na cele mieszkaniowo-usługowe – MN/U 1.

§ 6. 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;
- 5) zakazuje się lokalizację instalacji radiokomunikacyjnych w formie anten stacji bazowych telefonii komórkowej montowanych na wolnostojących masztach oraz montowanych na dachach budynków.

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 dodatkowo zaopatrzenie z własnych ujęć, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać;
- 2) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się tymczasowo montaż 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 zachowania odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych i gazowych zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 7) obowiązek prowadzenia w strefach zabudowy mieszkaniowej podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
- 9) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora gazociągu;
- 10) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 11) dla nowych gazociągów oraz w przypadku przebudowy istniejącej sieci gazowej obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 12) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 13) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się kominki jako ogrzewanie dodatkowe;

14) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 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.

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;
- 2) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonego na rysunku symbolem MN5,
 - b) 1200m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczonych na rysunku symbolami MN1-MN4,
- 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-jezdnych 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 MN4 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną wolnostojąca;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: administracji, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, oświaty, turystyki, zdrowia i opieki społecznej,
 - 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 dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°-45°, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym;
- 4) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej 1200m² ;
- 5) minimalna szerokość frontu działki 20m;

- 6) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%;
- 8) dopuszcza się usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzone;
- 9) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m² p. u. usług;
- 10) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDW1, KDW2;
- 11) tereny MN1 oraz MN3 częściowo leżą w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2;
- 12) tereny leżą w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 3;
- 13) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN2 oraz MN3 znajduje się stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 4.

3. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem RRO1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny obsługi produkcji gospodarstw rybackich;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi związane z funkcją podstawową takie jak: łowiska komercyjne, agroturystyka, biwaki, itp.,
 - b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) dopuszcza się zabudowę gospodarczą związaną z funkcją terenu;
- 3) dopuszcza się usługi związane z funkcją podstawową takie jak: łowiska komercyjne, agroturystyka, biwaki, itp.;
- 4) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 6m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 10%;
- 6) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°-45°, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym;
- 7) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości pasa drogowego minimum 8m i parkingów oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem uzyskania zgody właściciela terenu;
- 8) miejsca postojowe dla pojazdów mechanicznych należy zapewnić na terenie własnym;
- 9) dopuszcza się zieleń towarzyszącą;
- 10) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDD2 i KDW1;
- 11) teren częściowo leży w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2;
- 12) teren leży w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 3.

5. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem ZL1, ZL2 ustala się przeznaczenie na lasy.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 5, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
- 2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno-wypoczynkowo-sportowe: ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe, pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą;
- 3) dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 4) teren ZL1 leży w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2;
- 5) tereny leżą w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 3.

7. Dla terenu drogi publicznej oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem KDD1, KDD2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających zgodna z rysunkiem planu dla KDD2 oraz 10m w liniach rozgraniczających dla KDD1;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

8. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami KDW1 oraz KDW2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna, szerokość w liniach rozgraniczających 10m;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem MN5 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa z zakresu: administracji, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, oświaty, turystyki, zdrowia i opieki społecznej,
 - b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
 - c) 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 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym z wyłączeniem dachówki bitumicznej;
- 4) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych z dachami płaskimi dopuszcza się zachowanie formy dachu oraz liczby kondygnacji;
- 5) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej 1000m² ;
- 6) minimalna szerokość frontu działki 20m dla zabudowy wolnostojącej;
- 7) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 9) dopuszcza się usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzone;
- 10) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m² p. u. usług;
- 11) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDD3, KDD4, KDD5;

12) teren częściowo leży w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2.

3. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem MN/U1 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

2) uzupełniające:

a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

4. 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 12m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;

3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym z wyłączeniem dachówki bitumicznej w kolorze ceglastym matowym;

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

5) minimalna wielkość działek 1200m² ;

6) minimalna szerokość frontu działki 20m;

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

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

9) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

10) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu pod lokalizację usług;

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

12) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m² p. u. usług;

13) można lokalizować urządzenia infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu;

14) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDD3, KDD4, KDD5;

15) teren leży w strefie "OW" obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2.

5. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 symbolami KDD3, KDD4, KDD5 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: ulice dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu;

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

Rozdział 5.

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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MN/U;

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 Nr 1 do Uchwały Nr LXVI/529/10
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 5 listopada 2010 r.

[Zalacznik1.jpg](#)

SIEMIANICE ZAL 1 DO UCHWALENIA

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LXVI/529/10
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 5 listopada 2010 r.

[Zalacznik2.jpg](#)

SIEMIANICE ZAL 2 DO UCHWALENIA

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LXVI/529/10
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 5 listopada 2010 r.

[Zalacznik3.doc](#)

Zal. nr 3 Siemianice- do 529

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr LXVI/529/10
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 5 listopada 2010 r.

[Zalacznik4.doc](#)

Zal. 4 Siemianicedo529

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Obornikach
Śląskich

Szczepan Antoszczyszyn