

**UCHWAŁA NR VII/49/15
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia 31 marca 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 r., poz. 594), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 5 lutego 2015 r. poz. 199) oraz w związku z uchwałą Nr 0150/XXVII / 158 /08 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 17.06.2008 r. po stwierdzeniu iż miejscowy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie”, uchwalonym przez Radę Miejską w Obornikach Śląskich uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r.

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: 1000 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 wyznaczająca granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – linia wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i związanymi z nimi urządzeniami; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;
- 3) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 4) 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;
- 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) usługi publiczne - tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i urządzeń użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, opieki społecznej i administracji publicznej;
- 9) usługi niepubliczne z zakresu:
- a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,
 - b) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni i itp,
 - c) 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 i itp,
 - d) zdrowia i opieki społecznej – działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek i itp,
 - e) turystyki – działalność hoteli, moteli, domów wypoczynkowych, schronisk młodzieżowych i itp,
 - f) rzemiosła – obsługa motoryzacji, obróbka metali, obróbka drewna, obróbka kamienia, szwalnie, tapicernie i itp,
 - g) oświaty - należy przez to rozumieć: przedszkola i szkoły wraz z obiektami towarzyszącymi a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu i itp,
 - h) sportu i rekreacji:
 - organizacja imprez i wydarzeń związanych ze sportem, kulturą i turystyką i itp,
 - ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe, boiska sportowe, place zabaw i itp;
- 10) 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 odrębnymi.

§ 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:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych,
 - c) „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

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 zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunkach planu oraz przepisy wymienione w ust.2,3,4.

2. W granicach strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej:

- a) wobec terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej oraz w jej sąsiedztwie należy przewidzieć funkcje oraz rozwiązania przestrzenno – architektoniczne uwzględniające obszary i obiekty objęte ewidencją zabytków;
 - b) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
 - c) obiekty o wartościach zabytkowych można poddać restauracji i modernizacji technicznej pod warunkiem dostosowania obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - d) 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,
 - e) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną,
 - f) nowa lub przebudowywana zabudowa musi nawiązywać do historycznej zabudowy Rościszewic,
 - g) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji, pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - h) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,
 - i) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - j) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 2) w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego:

- a) 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, a wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- b) należy 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 znajdujących się w Konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa”, tzw. Wykazie obiektów zabytkowych” – i położonych na obszarze objętym strefą,
- c) 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,
- d) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz, z tego powodu należy wykluczyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu,
- e) 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,
- f) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze, jest zabronione,

g) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding.

3. 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 udokumentowanych stanowisk archeologicznych roboty ziemne i zmiana charakteru dotychczasowej działalności na terenie wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Określa się obszary i obiekty objęte ewidencją i rejestrem zabytków:

- 1) obszar historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 2) w obrębie historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązuje wymóg nawiązywania do tradycyjnej zabudowy wsi tj. dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;
- 3) zasób ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 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) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo - usługowej, usługowej lub zagrodowej oraz terenach sportowych 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 odpowiedniej służebności..

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z wodociągu gminnego dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć, o ile przepisy odrębne nie będą tego wykluczać;
- 3) odprowadzenie ścieków wg przepisów odrębnych
- 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 normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;
- 7) obowiązek prowadzenia w strefach zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej skablowanej sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej;
- 8) zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 9) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. 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) 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) MN - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - wszystkie,
- b) MNU – tereny mieszkaniowo- usługowe,
- c) MW - pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - wszystkie,
- d) RM- pod zabudowę zagrodową,
- e) US – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

§ 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.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8. 1. Nie ustala się obszarów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

3. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości położonych w granicach terenów o przeznaczeniu na zabudowę oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNU, RM, MW, U, US:

- 1) szerokość frontów działek, z wyjątkiem działek położonych przy łukach dróg lub ich zakończeniach, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i zagrodowej – MN, MNU, U, RM,
 - b) 20 m dla terenów zabudowy wielorodzinnej - MW,
 - c) odstępuje się od ustalania parametru dla US;
- 2) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej - MN, MNU, U,
 - b) 3000 m² dla terenów zabudowy zagrodowej - RM,
 - c) 1500 m² dla terenów zabudowy zagrodowej - MW,
 - d) odstępuje się od ustalania parametru dla US;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80 - 90^o z wyjątkiem działek położonych przy zakończeniach dróg;
- 4) do skomunikowania powyżej 4 działek dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8 m;
- 5) do skomunikowania maksymalnie 4 działek dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo-jezdných oraz pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami od MN1 do MN10 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) uzupełniające:

- a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia,
- b) urządzenia komunikacji – dojazdy 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;
 - 3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;
 - 4) dla terenów MN1, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10 w części lub w całości zgodnie z rysunkiem planu, objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci i spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;
 - 5) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących;
 - 6) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m²;
 - 7) minimalna szerokość frontu działki 20 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 8) co najmniej 40% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
 - 9) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
 - 10) dopuszcza się usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzone;
 - 11) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 1 stanowiska na 30 m² p. u. usług,
 - 12) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu:
 - a) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 1 symbolami KDD1, KDD2, KDD3, KDD5, KDW1,
 - b) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolami KDD6,
 - c) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolami KDPj2;
 - 13) określa się obowiązującą linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 1 symbolami KDD4, KDD5, KDW1, KDPj1;
 - 14) tereny oznaczone na załączniku nr 1 symbolami MN1, MN4, MN5, MN6, MN7, MN8, MN9, MN10 zgodnie z rysunkiem, częściowo lub w całości leżą w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;
 - 15) tereny leżą w strefie „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2;
 - 16) tereny leżą w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3;
 - 17) na terenach oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami MN2, MN3, MN4, MN5, MN6 znajdują się stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3.
3. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem **US1** ustala się przeznaczenie:
- 1) podstawowe: usługi publiczne i niepubliczne związane ze sportem i rekreacją,
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi niepubliczne handlu detalicznego i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, towarzyszące funkcji dominującej, służące obsłudze tego terenu,
 - b) urządzenia towarzyszące,

- c) zieleni urządzona,
- d) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne, parkingi,
- e) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) dopuszcza się działalność, której uciążliwość nie przekracza granic terenu, na którym jest prowadzona;
- 2) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m;
- 3) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;
- 4) zabrania się lokalizowania zabudowy o funkcji mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;
- 5) co najmniej 50% powierzchni terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 6) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 20%;
- 7) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na 40 m² p. u. usług, lecz nie mniej niż 10 stanowisk,
- 8) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 1 symbolami KDW1, KDPJ1;
- 9) teren leży w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;
- 10) teren leży w strefie "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2;
- 11) teren leży w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3.

5. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem **E1** ustala się przeznaczenie na urządzenia elektroenergetyczne.

6. teren E1, o którym mowa w pkt 5 leży w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;

7. teren E1, o którym mowa w pkt 5 leży w strefie "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2;

8. teren E1, o którym mowa w pkt 5 leży w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3.

9. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem **MW1** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi niepubliczne z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia, turystyki,
 - b) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne, parkingi,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

10. Na terenie MW1, o którym mowa w ust. 9, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 14 m; licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;

- 3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglasmym matowym;
- 4) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jeden lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 1 stanowiska na 30 m² p. u. usług,
- 5) w przypadku realizacji obiektu o przeznaczeniu określonym jako turystyka, inwestor zobowiązany jest na własnym terenie zapewnić nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 pokój gościnny;
- 6) określa się obowiązującą linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 1 symbolami KDD4 i KDPj1;
- 7) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDD3;
- 8) teren leży w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;
- 9) teren leży w strefie "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2;
- 10) teren leży w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3.

11. Dla terenu oznaczonego na załączniku **nr 1** symbolem **MNU1** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia, rzemiosła;

2) uzupełniające:

- a) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne, parkingi,
- b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

12. Na terenie MNU1, o którym mowa w ust. 11, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m;
- 2) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci i spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglasmym matowym;
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki 1000m²;
- 5) minimalna szerokość frontu działki 20 m;
- 6) co najmniej 30% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 7) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%;
- 8) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowiska na jeden lokal mieszkalny lub budynek mieszkalny jednorodzinny oraz 1 stanowiska na 30 m² p. u. usług,
- 9) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDD3;
- 10) teren zgodnie z rysunkiem, leży w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;
- 11) teren leży w strefie "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2;
- 12) teren leży w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3;

13) na terenie MNU1 znajduje się stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3.

13. Dla terenu oznaczonego na załączniku **nr 1** symbolem **U1** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi publiczne i niepubliczne;

2) uzupełniające:

a) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne, parkingi,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

14. Na terenie U1, o którym mowa w ust. 13 obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9 m;

2) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym ;

3) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących;

4) minimalna wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej 1000 m²;

5) co najmniej 10% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%;

7) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowiska na 40 m² p. u. usług,

8) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDD3;

9) teren zgodnie z rysunkiem, częściowo leży w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;

10) teren leży w strefie "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2;

11) teren leży w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3.

15. Dla terenu oznaczonego na załączniku **nr 1** symbolem **RM1** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) uzupełniające:

a) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

16. Na terenie RM1, o którym mowa w ust. 15, obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 12m;

2) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym;

3) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 1000m²;

4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;

5) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

6) dopuszcza się boiska sportowo-rekreacyjne oraz place zabaw dla dzieci;

- 7) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno gospodarstwo, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 8) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDD6, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren leży w strefie "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2;
- 10) teren leży w strefie w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3.

17. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami od **KDD1 do KDD6** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: drogi dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu lecz nie mniej niż 10m dla KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, KDD6 oraz nie mniej niż 8m dla KDD5;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna, o szerokości w liniach rozgraniczających 8m;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

19. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami **KDPJ1 i KDPJ2** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ciągi pieszo-jezdne, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej niż 4m dla terenu KDPJ1 oraz 6m dla terenu KDPJ2, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) uzupełniająca: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

20. tereny KDD3, KDD4, KDD5, KDD6, KDW1, KDPj1, KDPj2 częściowo lub w całości, zgodnie z rysunkiem leżą w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1.

21. tereny o których mowa w ust 17, ust. 18, ust. 19, leżą w strefie "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt.2.

22. tereny o których mowa w ust 17, ust. 18, ust. 19, leżą w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3.

23. na terenach oznaczonych na załączniku nr 1 symbolami KDD2 i KDD3 leżą stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem **RM2** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne,
 - 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 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10 m;
- 3) dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym;
- 4) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek 3000m²;
- 5) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 6) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną;

- 7) dopuszcza się boiska sportowo-rekreacyjne oraz place zabaw dla dzieci;
 - 8) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno gospodarstwo,
 - 9) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od zachodniej i południowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
 - 10) teren, zgodnie z rysunkiem, częściowo leży w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;
 - 11) teren leży w strefie "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2;
 - 12) północna część terenu, zgodnie z rysunkiem, leży w strefie w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 3;
 - 13) na terenie leży stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3.
3. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem **ZL1** ustala się przeznaczenie na las.
 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o przepisy odrębne;
 - 2) zgodnie z przepisami odrębnymi dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno-wypoczynkowo-sportowe: ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe.
 5. teren, o którym mowa w ust. 3 leży w strefie "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

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 w wysokości 30% dla wszystkich 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich

Agnieszka Zakęś

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OBORNICKI ŚLĄSKIE DLA OBRĘBU ROŚCISŁAWICE



ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VII/49/15
RADY GMINY OBORNICKI ŚLĄSKIE Z DNIA 31.03.2015r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OBORNICKI ŚLĄSKIE



UCHWAŁA NR XVII/87/12
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 29 października 2012 r.

LEGENDA:

---	GRANICA OPRACOWANIA
---	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
---	ORIENTACYJNE LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
---	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
---	OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MW	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MNU	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
U	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
RM	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
US	TERENY SPORTU I REKREACJI
KDD	DROGA KLASY B - DOJAZDOWA
KDW	DROGI WEWNĘTRZNE
KDPj	CIĄGI PIESZO-JEZDNE
E	TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH
---	LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA ZE STREFĄ
---	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
---	STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
---	STREFA STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
---	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE

RYSUJEK
PLANU

Skala

1:1000

Temat

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY OBORNICKI ŚLĄSKIE DLA OBRĘBU ROŚCISŁAWICE

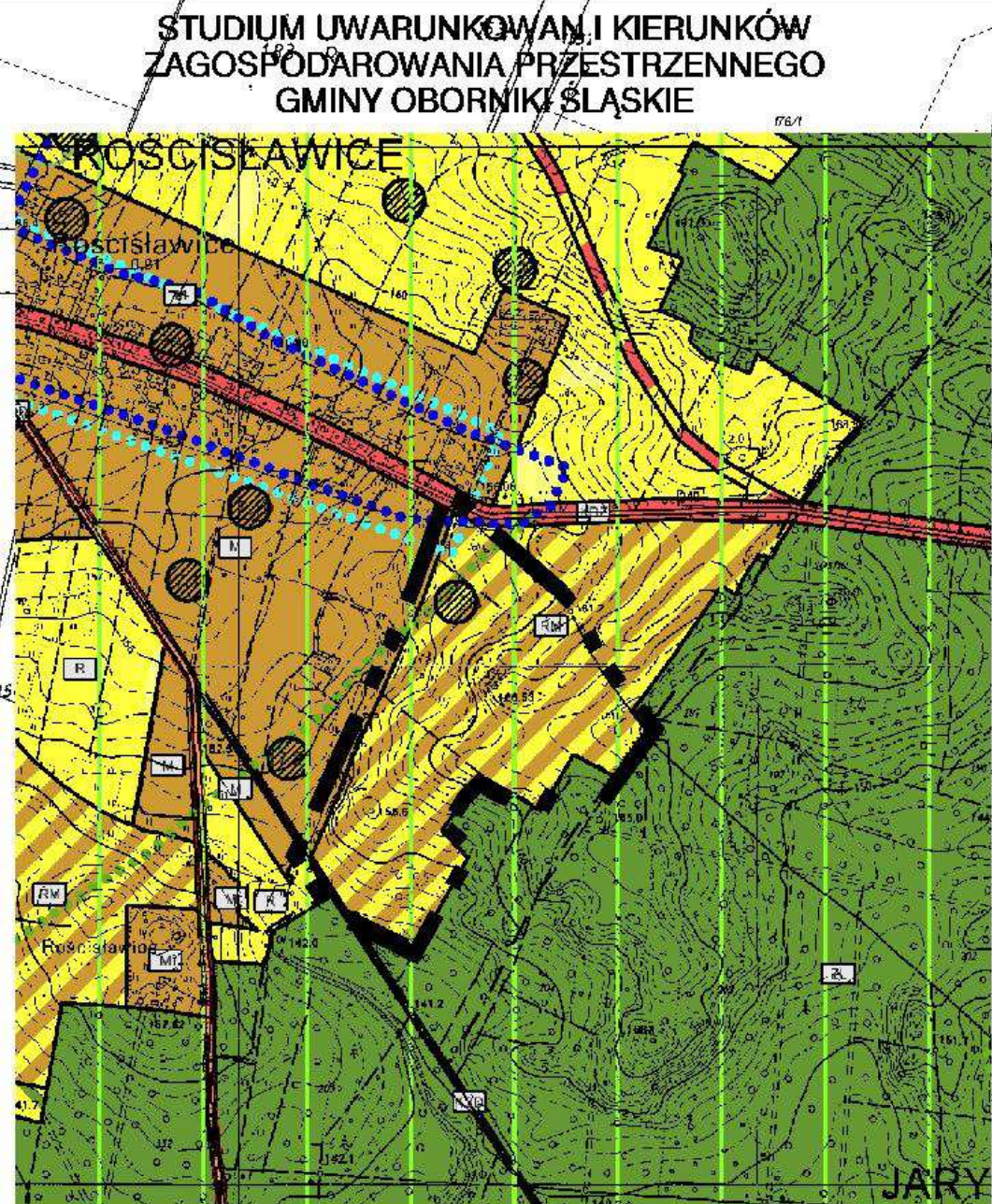
0 100 250

WYDANIE DO CELÓW
OPINIONOWYCH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA OBRĘBU ROŚCISŁAWICE



ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR VII/49/15
RADY GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE Z DNIA 31 03 2015r.

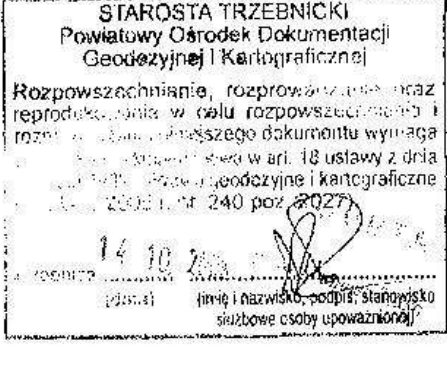


UCHWAŁA NR XXIV/187/12
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 29 października 2012 r.

12/4/76-27 AZP

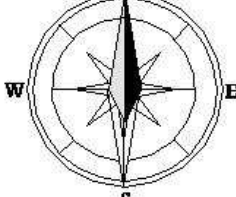
RM2

ZL1



LEGENDA:

---	GRANICA OPRACOWANIA
---	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
---	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
RM	TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
ZL	TEREN LASU
R	TEREN ROLNICZY
KDD	DROGA KLASY D - DOJAZDOWA
---	STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
---	STREFA "OW" OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ
---	STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
---	STREFA STREFA "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
---	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE



0 100 250

RYSUNEK PLANU	Temat
Skala 1:1000	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA OBRĘBU ROŚCISŁAWICE

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Rościszewice

Rada Miejska w Obornikach Śląskich stwierdza brak uwag wymagających rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z dnia 5 lutego 2015 r. poz. 199).

ROZSTRZYGNIECIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY:

dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Rościszewice

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Rościszewice, występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

W związku z ustaleniem przeznaczenia terenów na drogi publiczne o długości 300 m oraz poszerzenie drogi publicznej o długości 520 i szerokości 4 m:

- przewiduje się wykup gruntów o powierzchni 1185m²
- przewiduje się wykup gruntów o powierzchni 1000 m²
- przewiduje się docelowo realizację odcinków sieci wodociągowej o długości ok. 300 m.