



Oborniki Śląskie, dnia 24 czerwca 2015 r.

## WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Bagno, Jary, Kotowice, Kowale, Kuraszków, Lubnów, Morzęcin Mały, Morzęcin Wielki, Osolin, Paniowice, Piekary, Zajączków zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XXIV/190/12 z dnia 29 października 2012 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 19 grudnia 2012r., poz. 4989.

Działka nr 48 AM 1 położone w obrębie Bagno znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem: U1, leży w strefach „B” ochrony konserwatorskiej, „K” ochrony krajobrazu kulturowego oraz „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

17. 1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych załącznikami nr 1, 2, 3, 4, 7, 10, 11, 12b symbolami od U1 do U9 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi publiczne,  
b) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia, kultury, turystyki, sportu i rekreacji;

2) uzupełniające:

a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,

b) zieleni urządzona,

c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi obiekty i urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) w ramach działki przeznaczonej do zabudowy minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej wynosi 25%;

2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 60%;

3) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1–1,2;

4) liczba nadziemnych kondygnacji nie może przekraczać dwóch, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m;

5) budynki garażowe oraz gospodarcze mogą być wyłącznie jednokondygnacyjne;

6) w przypadku remontu, rozbudowy, przebudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej kolorystyki, formy i materiału pokrycia dachu;

7) dla terenów U5 i U9 dla nowo projektowanych budynków ustala się dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°–45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym;

8) dla terenów U1, U2, U3, U4, U6, U7, U8 dla nowo projektowanych budynków ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°–45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową w kolorze ceglastym matowym;

9) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn itp.;

10) należy zapewnić stanowiska postojowe na działce lub w sąsiedztwie zgodnie ze wskaźnikiem 2 stanowiska na 40 m<sup>2</sup> p.u. usług;

11) dla terenu U1 określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z terenem drogi lokalnej nr 1228D;

12) dla terenu U2, U5, U6, U7, U8 nie określa się nieprzekraczalnej linii zabudowy;

13) dla terenów U3, U4, określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami od KDD1, KDD2, KDPJ1, KDPJ2, KDPJ3;

14) dla terenu U9 dla nowo projektowanych budynków określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej 342.

3. Teren U2, o którym mowa w ust. 1, leży w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt. 1.

4. Tereny U1, U2, U3, U4, U6, U7, U8, o których mowa w ust. 1, częściowo lub w całości zgodnie z rysunkiem, leżą w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt. 2.

5. Tereny, o których mowa w ust. 1 zgodnie z rysunkiem, leżą w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych, której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt. 3.

6. Tereny U1, U2, U3, o których mowa w ust. 1, częściowo lub w całości zgodnie z rysunkiem, leżą w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 8 ust. 2 pkt. 4.

## Rozdział 1

### Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszary zawarte w granicach określonych na rysunkach planu stanowiących załączniki graficzne do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały są rysunki planu sporządzone na mapie w skali 1:1000 stanowiące załączniki nr 1–12.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 13;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 14.

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;

2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem;

3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:

- a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
- b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;

4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;

5) 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;

6) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;

7) usługi publiczne – tereny przeznaczone pod lokalizację budynków i urządzeń użyteczności publicznej, szczególnie z zakresu usług oświaty, nauki, zdrowia, kultury, sportu i rekreacji i administracji publicznej, itp.;

8) usługi 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, 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 itp.,

d) zdrowia – działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek itp.,

e) kultury – należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, świetlice wiejskie a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

f) sportu i rekreacji:

– organizacja imprez i wydarzeń związanych ze sportem, kulturą i turystyką,

– ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe, boiska sportowe, place zabaw itp..

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przed-stawione na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice stref ochrony konserwatorskiej:

a) „A” ochrony konserwatorskiej,

b) „B” ochrony konserwatorskiej,

c) „K” ochrony krajobrazu kulturowego,

d) „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

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

§ 5. 1. Pełen zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:

1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem;

- 2) ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających;
  - 3) ustalenia zawarte na rysunku planu.
2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

## Rozdział 2

### Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

#### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
  - 1) ukształtowania wymagają:
    - a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,
    - b) kompozycja zieleni na terenach publicznych,
    - c) formy zabudowy mieszkaniowej i usługowej.
  - 2) na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych lub obcych krajobrazowo;
  - 3) wymóg kształtowania form i usytuowania nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących w nawiązaniu do istniejącej zabudowy.
2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określa-ją przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. Ustalenia w zakresie 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. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Q1% i Q10% z wyjątkiem załącznika nr 3 który w całości znajduje się w obszarze zalewu wodami powodziowymi Q1%;
- 2) w granicach opracowania planu nie określa się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

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.
2. W granicach poszczególnych stref obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - 1) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar wpisany do rejestru zabytków:
    - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni), oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, małą architekturę i zieleni),
    - b) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
    - c) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
    - d) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych obiektów i obszarów położonych w strefie; w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, 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) restauracja i modernizacja techniczna obiektów zabytkowych możliwa wyłącznie pod warunkiem poszanowania substancji zabytkowej i zachowania pierwotnego charakteru obiektu, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
    - f) należy funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
    - g) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzenno-architektonicznej w zakresie lokalizacji, skali, gabarytów, rozplanowania, bryły, poziomu posadowienia parteru, kształtu i wysokości dachu, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, detalu, kolorystyki, podziałów wewnętrznych okien i drzwi oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
    - h) nowa zabudowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg historycznej linii zabudowy, winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne oraz w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy,
    - i) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
    - j) zakazuje się lokalizacji obiektów typu kiosk, pawilon,
    - k) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,

l) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po wyburzeniu obiektów powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrzblokowe, według indywidualnych projektów (preferowana jest zieleń niska i pnąca);

2) 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 należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem 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. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

e) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną miasta,

f) 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,

g) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,

h) zakazuje się stosowania ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

3) w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych, dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w strefie K” ochrony krajobrazu kulturowego:

a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza 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 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,

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. Z tego powodu należy 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, re-kultywować 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) umieszczenie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze, jest zabronione,

i) 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 objęte ewidencją zabytków:

1) zasób ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany;

- 2) dla obiektów objętych ewidencją zabytków obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
  - b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny oraz zabytkowe wyposażenie i wystrój wnętrz,
  - c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku,
  - d) utrzymać – lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
  - e) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
  - f) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych,
  - g) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
  - h) stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego,
  - i) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklam, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni:

- 1) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji – zatoki, parkingi, wiaty przystankowe itp.;
- 2) dopuszcza się lokalizację w granicach linii rozgraniczających dróg i ulic elementów małej architektury i tymczasowych obiektów handlowo-usługowych pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi;
- 3) dopuszczenie realizacji frontowych ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyższej niż 1,7 m i zastosowaniu takich materiałów jak cegła, drewno, kamień, metaloplastyka, dopuszcza się także ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
- 4) zabrania się umieszczania w granicach posesji od strony terenów publicznych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 5) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 6) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody oraz ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1. 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) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
  - 3) ochronę istniejącej zieleni przydrożnej towarzyszącej zabudowie oraz ciągom komunikacyjnym;
  - 4) ochronę zieleni stanowiącej izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych;
  - 5) 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 wielorodzinną – MW,
    - b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wszystkie MN,
    - c) na cele mieszkaniowo-usługowe – wszystkie MN/U,
    - d) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe – wszystkie US.
- 2. 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) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
  - 3) w liniach rozgraniczających ulic należy zachować również rezerwę dla realizacji urządzeń telekomunikacyjnych;
  - 4) przebudowę sieci uzbrojenia technicznego kolidującej z planowaną zabudową;
  - 5) 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, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na wszystkich terenach z zastrzeżeniem pkt. 6, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać;

6) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 5 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.

3. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszarów objętych planem ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
  - a) odprowadzenie ścieków do istniejącego i planowanego komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
  - b) na obszarach nie wyposażonych w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się tymczasowo budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych, po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej,
  - c) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków przy spełnieniu przepisów szczególnych;
- 3) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
  - a) usunięcie z wód opadowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli przekroczą one wartości określone w przepisach szczególnych przed wylotami kolektorów deszczowych,
  - b) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. a,
  - c) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych lub systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:
  - a) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
  - b) sieci w strefach zabudowy mieszkaniowej należy prowadzić w strefach dróg publicznych jak i prywatnych jako skablowane,
  - c) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową,
  - d) na terenach zabudowy dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
  - a) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - b) budowa lub rozbudowa sieci dystrybucyjnej na-stępować będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) w budynkach mieszkalnych, letniskowych oraz usługach z zakresu turystyki lub gastronomii dopuszcza się kominki;
- 7) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 11. 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.

§ 12. 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 symbolami MN, MN/U, MW, U, US;
- 2) w wysokości 0,01% dla pozostałych terenów.

§ 13. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek

1. Nie ustala się terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości. 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. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jedno-rodzinnej, oznaczonych na rysunkach planu symbolem MN i dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczonych na rysunkach planu symbolem MN/U, działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1200 m<sup>2</sup>, szerokość frontów nie mniejszą niż 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80–90°, dopuszcza się wydzielanie, jako dojazdów do działek, ciągów pieszo-jezdnym oraz pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 6 m.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielo-rodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW, działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>, szerokość frontów nie mniejszą niż 30 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80–90°, dopuszcza się wydzielanie, jako dojazdów do działek, ciągów pieszo-jezdnym oraz pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 6 m.

5. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem U, działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów nie mniejszą niż 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80–90°, dopuszcza się wydzielanie, jako dojazdów do działek, ciągów pieszo-jezdnym oraz pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 6 m.

6. Dla terenów zabudowy usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem US, działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, szerokość frontów nie mniejszą niż 30 m, nie ustala się kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego, dopuszcza się wydzielanie, jako dojazdów do działek, ciągów pieszo-jezdnym oraz pieszych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m.

mgr inż. Antonina Majewska  
*[Podpis]*  
inspektor ds. nadzoru  
własnościelskiego

Otrzymują:

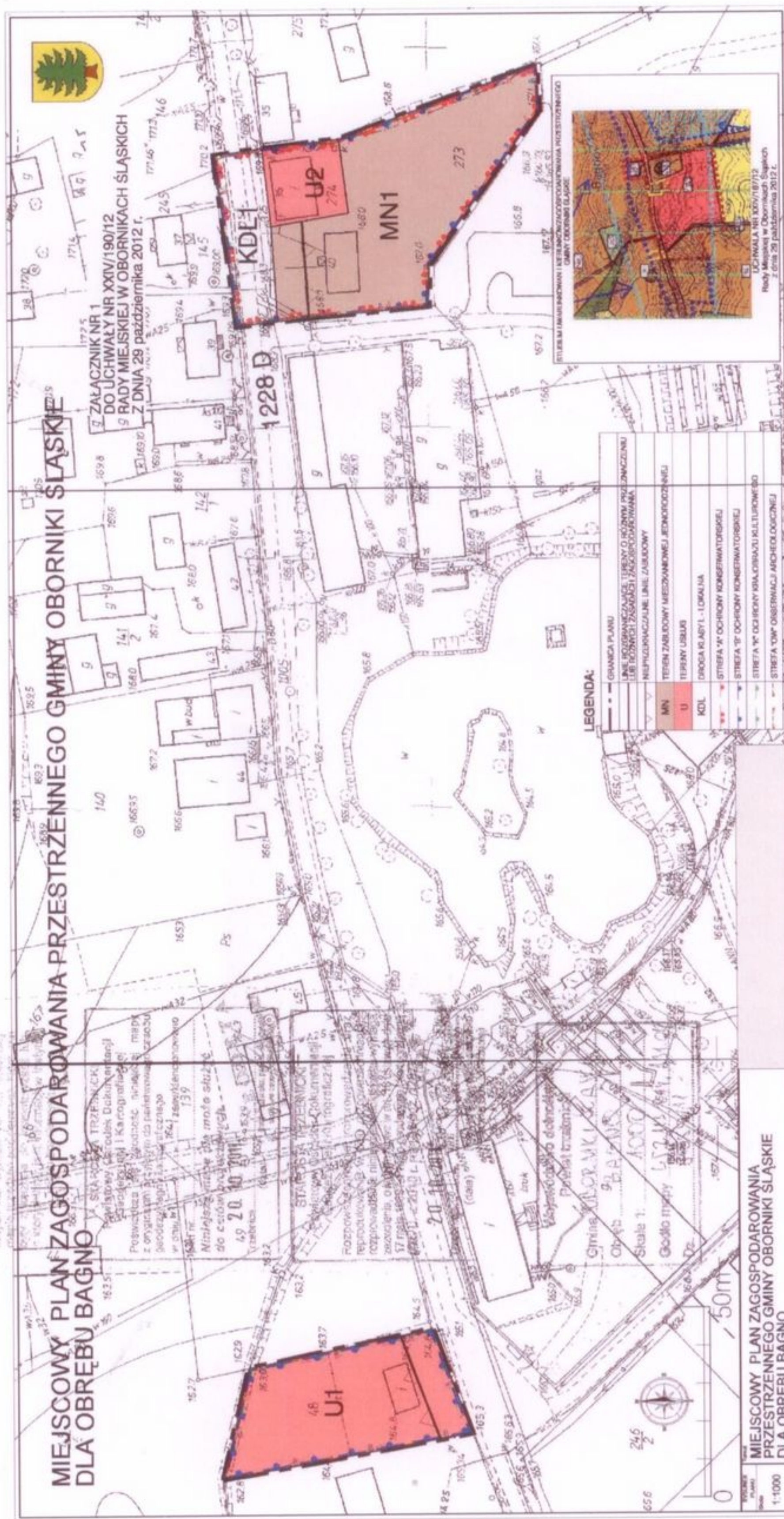
1. Urząd Miejski Oborniki Śląskie a/a
2. Urząd Miejski Oborniki Śląskie IR

Zwolnione z opłaty skarbowej.

(ustawa z dnia 16 listopada 2006 o opłacie skarbowej – Dz. Nr 225 z 2006 poz. 1635)

Sporządziła: Antonina Majewska

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XXIV/190/12  
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH  
Z DNIA 29 października 2012 r.



**MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI SŁĄSKIE  
DLA OBRĘBŲ BAGNO**

1:1000