



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 6 maja 2014 r.

Poz. 2255

### UCHWAŁA NR XLVI/409/14 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 24 kwietnia 2014 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Osolin**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 594 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012, poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XXVIII/243/13 z dnia 21 marca 2013 roku, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r. uchwała, co następuje:

#### **DZIAŁ I**

##### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Osolin.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) Rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,

**§ 2.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będące załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich.
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **powierzchnia zabudowy** – terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym.
- 6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,

- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
  - 8) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
  - 9) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
  - 10) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedśionki wejściowe, balkony i wykusze. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
  - 11) **nieuciążliwych usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
  - 12) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania – zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
  - 13) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów,
- 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej,
- 5) stanowiska archeologiczne.

2. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

## DZIAŁ II

### Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

#### Rozdział 1

#### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 4. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
  - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
  - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
  - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
  - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) znaki reklamowe i informacyjne,
  - d) obiekty małej architektury,

- e) ogrodzenia.
- 3) Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
  - a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów żelbetowych od frontu,
- 4) Dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w par. 13,
- 5) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 5. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny
- 4) Na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
- 5) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN.
- 6) Obszar opracowania planu w całości znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 303 „Pradolina Barycz-Głogów (Wschód)” dla którego obowiązują przepisy odrębne.

## **Rozdział 3**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

§ 6. 1. Określa się **strefę „K” ochrony krajobrazu** kulturowego, dla której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni;
- 2) 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 i materiałem elewacyjnym do lokalnej tradycji architektonicznej; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 3) zakazuje się budowy betonowych ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,
- 4) 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 objętych ewidencją zabytków i położonych na obszarze objętym strefą;
- 5) 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;

- 6) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz. Z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 7) 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;
- 8) wskazane jest wprowadzanie lub poszerzanie funkcji związanych z rekreacją pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem;
- 9) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.
- 10) wszelkie działania inwestycyjne podejmować zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2. Określa się **strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych**, dla której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów położonych w obszarze opracowania planu miejscowego, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego, materiału pokrycia dachu i kolorystyki; elewacje tynkowe, stonowana kolorystyka.
- 2) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji, ulokowanych w otoczeniu; dla zabudowy mieszkaniowej wymagane dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe; architektura obiektów usługowych i usługowo-produkcyjnych winna być dostosowana do współczesnych form architektury przemysłowej i produkcyjnej oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej oraz uwzględniać walory otaczającego krajobrazu kulturowego;
- 3) nowe zagospodarowanie terenów w obrębie wsi winno uwzględniać zachowanie wizualnej odrębności oraz właściwą ekspozycję historycznego układu przestrzennego miejscowości;
- 4) ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
- 5) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego – wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.

4. Obejmuje się ochroną **stanowisko archeologiczne**, dla którego obowiązują właściwe przepisy szczególne oraz dodatkowo następujące wymogi konserwatorskie:

- a) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – ich zasób ewidencji i rejestr stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji;
- b) wykaz stanowisk archeologicznych: **Osolin - obszar 75-27 AZP**

| Lp. | Nr stanowiska  | Określenie                                      | Datowanie                                               | Uwagi |
|-----|----------------|-------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------|
| 1   | stan. nr 24/19 | ślad osadnictwa punkt osadniczy punkt osadniczy | epoka kamienia<br>kultura łużycka<br>kultura przeworska |       |

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszaru przestrzeni publicznych.

## Rozdział 4

### Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych i szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 8. 1. Na obszarze objętym planem nie zostały ustanowione tereny zamknięte.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone niebezpieczeństwem powodzi.

§ 9. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu.

## Rozdział 5

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej i technicznej

§ 10. 1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem: KDW

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsca na budynek w zabudowie jednorodzinnej,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:
  - a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic),
  - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
  - c) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej,
- 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** – sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów),
  - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
  - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
  - a) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
  - b) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
  - c) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
  - a) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady zgodnie z przepisami szczególnymi.
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących lub z projektowanych sieci elektroenergetycznych zgodnie z przepisami szczególnymi,

- d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
  - e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic oraz poza pasem drogowym,
  - f) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako skablowane,
  - g) w strefach intensywnej zabudowy dopuszcza się realizację sieci jako kablowych zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - h) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, ich przebudowa będzie możliwa zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - i) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych.
  - j) dopuszcza się prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych istniejącego elektroenergetycznego systemu dystrybucyjnego. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę, odbudowę i przebudowę istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych oraz słupowych, wieżowych i wewnętrznych elektroenergetycznych stacji transformatorowych. Ponadto możliwa jest budowa nowych fragmentów elektroenergetycznego systemu dystrybucyjnego: elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych (20 kV i 0,4 kV, w tym oświetlenia ulic) oraz napowietrznych, wewnętrznych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych (20/0,4 kV)
- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
- a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
    - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
    - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji** – obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne w liniach rozgraniczających drogi,
- 8) w zakresie **zaopatrzenie w ciepło**: dopuszcza się ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## Rozdział 6

### Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 13. 1. Granice działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):

- 1) w zabudowie oznaczonej MN = 20 m,
  - 2. Ustala się minimalne powierzchnie działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN,
  - zabudowa jednorodzinna wolno stojąca = 1000 m<sup>2</sup>,
  - zabudowa bliźniacza = 800 m<sup>2</sup>,
- 3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni,
- 4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

## DZIAŁ III

### Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem MN/1-3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy,
- 2) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,

- 3) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące,
- 4) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
- 5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
  - b) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, kolor pokrycia dachowego: ceglasty,
  - c) ustala się jako obowiązujące dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 38–45,
  - d) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki,
  - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
  - g) intensywność zabudowy od 0,1–0,7,
  - h) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 6) dla terenów MN/1 i MN/3 przyległych do drogi wojewódzkiej nr 342 obsługa poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy i drogi wewnętrzne, z dopuszczeniem lokalizacji nowych zjazdów, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:
  - a) pod zabudowę jednorodzinną wolno stojącą = 1000 m<sup>2</sup>
  - b) pod zabudowę bliźniaczą = 800 m<sup>2</sup>
- 8) linie zabudowy w następujących odległościach:
  - a) 8 m od linii rozgraniczającej teren MN od drogi wojewódzkiej nr 342 zlokalizowanej poza granicami planu,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogę KDW,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej teren MN od zachodniej granicy planu.

**§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem WS/1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych, płynących i cieków wodnych,
- 2) W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
  - a) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych,
  - b) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych pod warunkiem nie zaburzania ich prawidłowego funkcjonowania,
  - c) wprowadza się zakaz groduzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 1,5 m pasa terenu przy ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji,
  - d) dopuszcza się budowle i urządzenia wodne w tym mosty, przepusty,
  - e) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,
  - f) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków chroniących je przed zanieczyszczeniem.

**§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem KDW/1 ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna.
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8 m,
  - 2) skrzyżowania z pozostałymi drogami na podstawie przepisów szczególnych.

**§ 17.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1. MN – 30%

2. pozostałe tereny – 0,1%

#### **DZIAŁ IV**

##### **Przepisy końcowe**

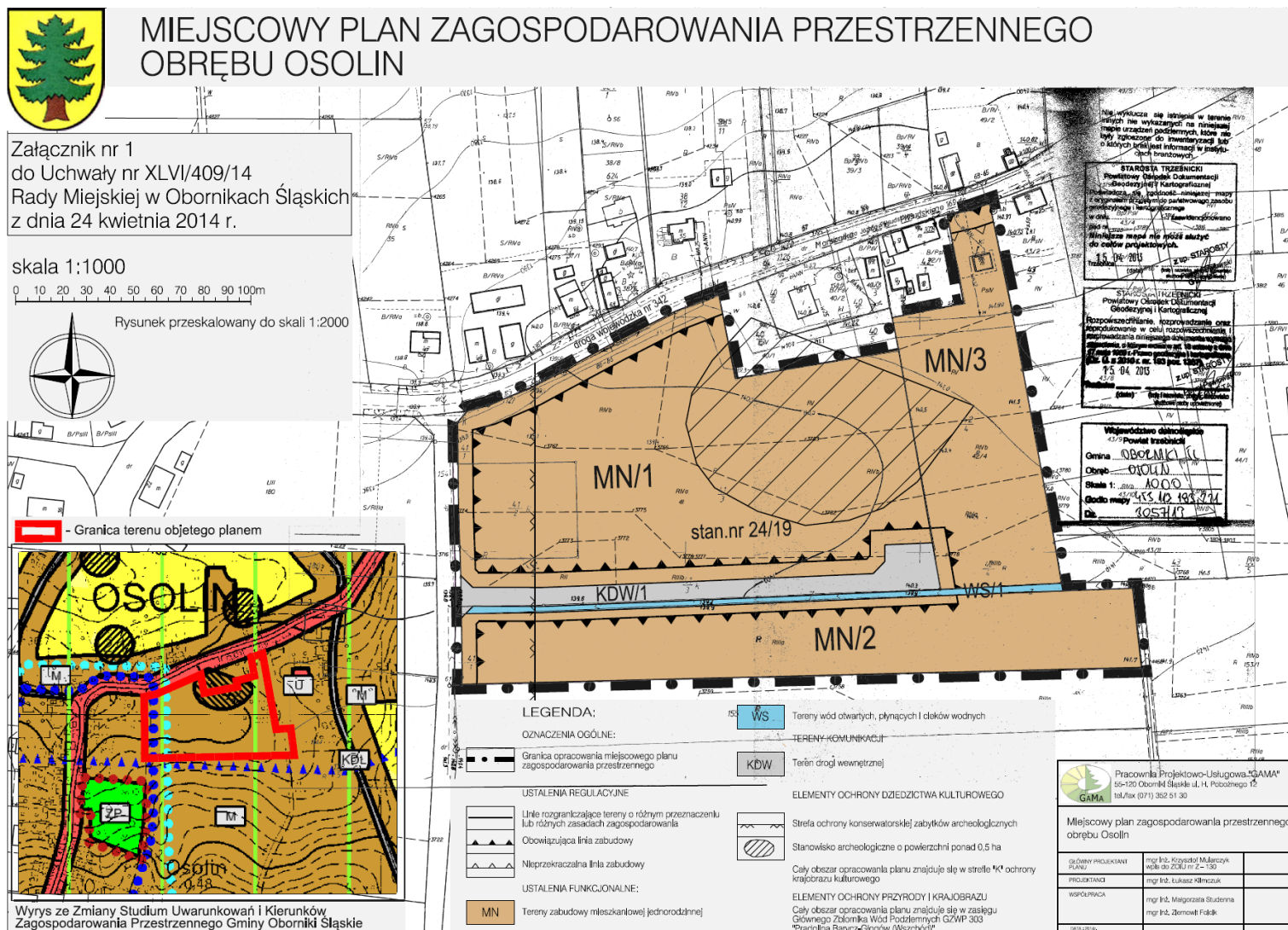
**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

**§ 19.** Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:  
*H. Cymerman*



Załącznik nr 1 do uchwały nr XLVI/409/14  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia 24 kwietnia 2014 r.



[illegible]