

**UCHWAŁA NR IX/53/11
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia 28 kwietnia 2011 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr 0150/XXVII / 167 /08 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 17.06.2008 r. po stwierdzeniu zgodności ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie”, Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

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

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;
- 2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia kondygnacji parterowej budynku lub suma powierzchni kondygnacji parterowych budynków znajdujących się na danym terenie, liczona w zewnętrznym obrysie murów wraz z prześwitami i podcieniami;
- 4) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
- 7) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;
- 8) zabudowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkaniowego wolnostojącego na jednej działce;
- 9) zabudowa zagrodowa - należy przez to rozumieć zespół zabudowy obejmujący jeden budynek mieszkalny, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;
- 10) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód;
- 11) usługi publiczne lub 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, 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) 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,
- f) kultury - należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,
- g) agroturystyki – gospodarstwa agroturystyczne.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;
- 4) elementy kompozycji: nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
 - c) „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 6) stanowiska archeologiczne.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ukształtowania wymagają ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych;
- 2) ochrony wymagają obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków;
- 3) na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych lub obcych krajobrazowo.

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

3. W granicach poszczególnych stref obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) W strefie „B” ochrony konserwatorskiej:

- a) 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,
 - b) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną,
 - c) nowa lub przebudowywana zabudowa musi nawiązywać do historycznej zabudowy Lubnowa,
 - d) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji,
 - e) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,
 - f) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
 - g) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 2) 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, a 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, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,
 - g) wskazane jest wprowadzanie lub poszerzanie funkcji związanych z rekreacją pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem,
 - h) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze, jest zabronione,
 - i) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
- 3) W strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych:
- a) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone są przez uprawnionego archeologa,

b) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

4. Na obszarze stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) dopuszcza się uprawy rolnicze, ogrodowe itp., przy czym należy unikać zbyt głębokiej orki, stanowiącej zagrożenie dla znajdujących się w ziemi zabytków archeologicznych;
- 2) dopuszczalne jest lokalizowanie inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego, pod warunkiem uzgodnienia i uzyskania zezwolenia od Inspekcji Zabytków Archeologicznych właściwego oddziału Służby Ochrony Zabytków oraz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową.

§ 6. 1. W zakresie zasad 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 obszarze całego planu dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji;
- 4) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 3 i które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek; w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w razie braku możliwości zaopatrzenia z sieci dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać;
- 2) dopuszcza się tymczasowo budowę monolitycznych zbiorników bezodpływowych, po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej;
- 3) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 4) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych bądź systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 5) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;
- 6) sieci elektroenergetyczne lub telekomunikacyjne w strefach zabudowy mieszkaniowej należy prowadzić jako skablowane;
- 7) zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 8) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

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) wszystkie MN - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) RM - pod zabudowę zagrodową .

§ 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 terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, których zabudowa i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszego planu wymaga poprzedzającego przeprowadzenia odpowiedniej procedury.

3. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości położonych w granicach terenów o przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz zagrodową, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN oraz RM:

- 1) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę, z wyjątkiem działek położonych przy łukach dróg lub ich zakończeniach, nie powinna być mniejsza niż:
 - a) 20 m dla działek na terenach MN1 i MN2,
 - b) 25m dla działek na terenach MN3, MN4 i RM1;
- 2) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla działek na terenach MN1 i MN2,
 - b) 1500 m² dla działek na terenach MN3 , MN4 i RM1;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80° - 90° z wyjątkiem działek położonych przy zakończeniach dróg;
- 4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;
- 5) dla obsługi maksimum 4 działek dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo-jezdnych 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 MN2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia, kultury i oświaty,
 - b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
 - 2) dopuszcza się wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
 - 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;
 - 4) dachy dwu lub cztero spadowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach 35-45°, kryte dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;
 - 5) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących;
 - 6) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej 1000m² ;

- 7) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę, z wyjątkiem działek położonych przy łukach dróg lub ich zakończeniach, nie powinna być mniejsza niż 20m;
- 8) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;
- 9) do obsługi maksymalnie 4 działek dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo–jezdných o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m;
- 10) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 11) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 12) dopuszcza się usługi o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, na której są zlokalizowane, usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 13) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 2 stanowisko na 40m² p. u. usług;
- 14) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu:
 - a) w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDL1,
 - b) w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na załączniku nr 1 symbolem KDW1 oraz zgodnie z rysunkiem od południowej i zachodniej granicy planu,
- 15) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 4.
 3. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem ZL1 ustala się przeznaczenie na las.
 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 3, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów;
 - 2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno – wypoczynkowo – sportowe: ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe, pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą;
 - 3) dopuszcza się podziemne sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
 5. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem KDL1 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: droga publiczna, powiatowa, lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu;
 - 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
 6. 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.
 7. Na terenie, o którym mowa w ust. 6 znajduje się stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 4.
 - § 10. 1. Dla terenów oznaczonych na załączniku nr 2 symbolami MN3, MN4 ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
 - 2) uzupełniające:
 - a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, zdrowia, kultury i oświaty,
 - b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
 - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
 2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

- 2) dopuszcza się wolnostojące budynki gospodarcze i garażowe;
- 3) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;
- 4) dachy dwu lub czterospadaowe o symetrycznym układzie połaci o spadkach 35-45°, kryte dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w kolorze ceglastym matowym lub brązowym matowym;
- 5) dla części terenu MN4, zgodnie z rysunkiem planu, objętej strefą „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;
- 6) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących;
- 7) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej 1500m² ;
- 8) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę, z wyjątkiem działek położonych przy łukach dróg lub ich zakończeniach, nie powinna być mniejsza niż 25m;
- 9) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;
- 10) do obsługi maksymalnie 4 działek dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo-jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m;
- 11) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 12) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%;
- 13) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwości dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających obsługi transportowej ponad 2 kursy w ciągu doby i ponad 3,5 tony transportu dostawczego;
- 14) dopuszcza się usługi o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, na której są zlokalizowane, usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 15) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 2 stanowisko na 40m² p. u. usług;
- 16) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 2 symbolami KDD1, KDD2 i KDW2;
- 17) teren MN4 częściowo leży w strefie „B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 1;
- 18) tereny częściowo leżą w strefie „OW” ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 3;
- 19) tereny leżą w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2;
- 20) na terenie oznaczonym na załączniku nr 2 symbolem MN3 znajduje się stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 4;

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM1 ustala się przeznaczenie na zabudowę zagrodową.

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może liczyć więcej niż 10m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, a liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch;
- 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe, w tym usługi agroturystyczne;
- 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;
- 5) co najmniej 50% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

- 6) dla części terenu, zgodnie z rysunkiem planu, objętej strefą „B” ochrony konserwatorskiej, ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglonym matowym;
- 7) dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 35-45°, kryte dachówką lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, w kolorze ceglonym matowym lub brązowym;
- 8) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1500 m² ;
- 9) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę, z wyjątkiem działek położonych przy łukach dróg lub ich zakończeniach, nie powinna być mniejsza niż 25m;
- 10) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;
- 11) do obsługi maksymalnie 4 działek dopuszcza się wydzielenie ciągów pieszo–jezdnym o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m;
- 12) miejsca postojowe dla samochodów należy zapewnić na terenie własnym;
- 13) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na załączniku nr 2 symbolami KDD1 i KDW2;
- 14) teren częściowo leży w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 1;
- 15) teren leży w strefie ”OW” ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 3;
- 16) teren leży w strefie ”K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2;

5. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem KDD1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna, gminna, dojazdowa, o szerokości zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia;

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

- 1) teren częściowo leży w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 1;
- 2) teren częściowo leży w strefie ”OW” ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 3;
- 3) teren leży w strefie ”K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2.

7. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem KDD2 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna, gminna, dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

8. Na terenie, o którym mowa w ust. 7, obowiązują następujące ustalenia: teren leży w strefie ”K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 2.

9. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 2 symbolem KDW2 ustala się przeznaczenie:

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

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

- 1) teren częściowo leży w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 1;
- 2) teren częściowo leży w strefie ”OW” ochrony zabytków archeologicznych zgodnie z rysunkiem planu, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 3, pkt. 3;

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

- 1) w wysokości 30 % dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolami MN1, MN2, MN3, MN4;
- 2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/53/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik 1 do uchwały nr IX/ 53/11

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/53/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik2.jpg

Załącznik 2 do uchwały nr IX/53/11

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/53/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik 3 do uchwały nr IX/ 53/11

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr IX/53/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik4.doc

Załącznik 4 do uchwały nr IX/ 53/11

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Obornikach
Śląskich

Roman Głowaczewski