

**UCHWAŁA NR IX/54/11  
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia 28 kwietnia 2011 r.

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

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 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 / 164 /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 uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, ganki, balkony i wykusze, schody, wejście do budynku, pochylnia lub rampa dla osób niepełnosprawnych, okap lub gzyms; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących;
- 3) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem;
- 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) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 6) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
- 7) 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;
- 8) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;
- 9) zabudowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkaniowego wolnostojącego na jednej działce;
- 10) 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;

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) opieki społecznej - placówki świadczące usługi bytowe, opiekuńcze, wspomagające i edukacyjne na poziomie obowiązującego standardu, przeznaczone dla osób wymagających całodobowej opieki z powodu wieku, choroby lub niepełnosprawności, nie mogących samodzielnie funkcjonować w codziennym życiu,
  - f) agroturystyki – gospodarstwa agroturystyczne,
  - g) rzemiosła – obsługa motoryzacji, obróbka metali, obróbka drewna, obróbka kamienia, szwalnie, tapicernie itp.,
  - h) 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) 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,
  - j) rekreacji:
    - organizacja imprez i wydarzeń sportowych, kulturalnych i turystycznych,
    - ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe, pola paintballowe, parki linowe i wspinaczkowe, trasy jazdy konnej;
- 12) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku 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 zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku 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 rysunku planu oraz przepisy wymienione w ust. 2, 3.

2. W granicach strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) W strefie „B” ochrony konserwatorskiej:

- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,
- b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- c) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną, a wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- d) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną,
- e) nowa lub przebudowywana zabudowa musi nawiązywać do historycznej zabudowy Kotowic,
- f) 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,
- g) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,
- h) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie, a w przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,
- i) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych.

2) 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.

3. Na obszarze stanowiska archeologicznego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w trakcie robót ziemnych istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych, ich wykaz podlega weryfikacji i uzupełnieniu;
- 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub przed rozpoczęciem inwestycji należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 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 terenach zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej 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, dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać;
- 2) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;
- 3) dopuszcza się tymczasowo budowę monolitycznych zbiorników bezodpływowych, po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej;
- 4) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 5) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych lub systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;
- 6) obowiązek prowadzenia w strefach zabudowy mieszkaniowej skablowanej sieci elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej;
- 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych może być realizowane po ich wstępnym podczyszczeniu do stopnia odpowiadającego wymogom odprowadzania ścieków do wód i ziemi;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub pod zabudowę zagrodową – wszystkie MN/RM,
  - b) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.– wszystkie MN/U,

§ 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 scalania i podziału nieruchomości.

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

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

- 1) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę, z wyjątkiem działek położonych przy łukach dróg lub ich zakończeniach, nie powinna być mniejsza niż 20 m dla zabudowy wolnostojącej i zagrodowej;

- 2) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej i zagrodowej;
- 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 5m.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN/RM1 do MN/RM7 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zagrodowa;
- 2) uzupełniające:
  - a) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, oświaty, kultury, turystyki, agroturystyki, zdrowia,
  - b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
  - c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

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

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;
- 3) dachy dwu lub czterospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;
- 4) dla części terenu MN/RM6 objętej strefą „B” ochrony konserwatorskiej, dla nowych i przebudowywanych obiektów ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;
- 5) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie formy dachu oraz liczby kondygnacji;
- 6) w przypadku remontu lub modernizacji istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie obecnych parametrów;
- 7) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej 1000m<sup>2</sup> ;
- 8) minimalna szerokość frontu działki 20m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej;
- 9) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;
- 10) do maksymalnie 4 działek dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo-jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m;
- 11) co najmniej 45% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 12) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 35%;
- 13) dopuszcza się usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona;
- 14) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 2 stanowiska na 40m<sup>2</sup> p.u. usług;
- 15) określa się obowiązującą linię zabudowy według rysunku planu:
  - a) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL1,

- b) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDPj1;
- 16) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu:
- a) w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami od KDD1 do KDD4, KDPj1, KDPj2 oraz KDW 1,
- b) w odległości 8m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL1;
- 17) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/RM6 częściowo znajduje się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 1;
- 18) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN/RM1, MN/RM2, oraz MN/RM6 częściowo znajdują się w strefie "OW" ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 2.

**§ 10. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN/RM8 i MN/RM9 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zagrodowa;
- 2) uzupełniające:
- a) zabudowa usługowa z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, oświaty, turystyki, agroturystyki, zdrowia,
- b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
- c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;
- 3) dla nowych i przebudowywanych obiektów ustala się dachy dwuspadowe o symetrycznym układzie połaci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym;
- 4) w przypadku przebudowy lub rozbudowy istniejących budynków dopuszcza się zachowanie formy dachu oraz liczby kondygnacji;
- 5) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i zagrodowej 1000m<sup>2</sup> ;
- 6) minimalna szerokość frontu działki 20m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zagrodowej;
- 7) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;
- 8) do maksymalnie 4 działek dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo-jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m;
- 9) co najmniej 45% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 10) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 35%;
- 11) dopuszcza się usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona;
- 12) w przypadku remontu lub modernizacji istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie obecnych parametrów;
- 13) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 2 stanowiska na 40m<sup>2</sup> p.u. usług;
- 14) określa się obowiązującą linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDPj1;
- 15) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDD3 i KDPj2;

16) tereny częściowo znajdują się w strefie "OW" ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 2.

**§ 11. 1.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/U1 oraz MN/U2 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) usługi z zakresu: administracji, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, oświaty, turystyki, zdrowia opieki społecznej, rzemiosła;

2) uzupełniające:

- a) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,
- b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi obiekty i 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 10m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U1 dachy dwu lub czterospadaowe, symetryczne o nachyleniu połąci 35°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglącym matowym lub brązowym;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U2 dla nowych i przebudowywanych obiektów ustala się dachy dwuspadaowe o symetrycznym układzie połąci, o spadkach 38°- 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglącym matowym;
- 5) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych, usługowych, produkcyjnych lub towarzyszących;
- 6) minimalna wielkość działki 1000m<sup>2</sup> ;
- 7) minimalna szerokość frontu działki 20m;
- 8) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;
- 9) do maksymalnie 4 działek dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo-jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m;
- 10) co najmniej 40% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 11) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
- 12) dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 13) dopuszcza się przeznaczenie całego terenu pod lokalizację usług;
- 14) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN/U2 dopuszcza się lokalizowanie funkcji produkcji i obsługi w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 15) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu podstawowego;
- 16) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;
- 17) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 2 stanowiska na 40m<sup>2</sup> p.u. usług;
- 18) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami od KDD3, KDW1 i KDPj 1;
- 19) teren MN/U2 częściowo leży w strefie "OW" ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 2.

**§ 12.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US1 ustala się przeznaczenie na usługi sportu i rekreacji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) wysokość zabudowy mierzona od najniższego poziomu terenu do kalenicy dachu dla obiektów sportowych nie może liczyć więcej niż 14m, a gabaryt budynków przebudowywanych i nowych nie powinien przekraczać 3 kondygnacji nadziemnych;
- 3) wysokość zabudowy mierzona od najniższego poziomu terenu do kalenicy dachu dla obiektów usługowych nie może liczyć więcej niż 10m;
- 4) dachy dwu lub czterospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką lub pokryciem dachówkopodobnym w kolorze ceglonym matowym lub brązowym;
- 5) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i parkingów oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dopuszcza się działalność, której uciążliwość nie przekroczy granic terenu, na którym będzie prowadzona;
- 7) dopuszcza się usługi handlu i gastronomii nie zajmujące więcej niż 10% terenu, będące uzupełnieniem funkcji podstawowej, służące obsłudze tego terenu;
- 8) dopuszcza się zieleń urządzoną;
- 9) ustala się wymóg zagospodarowania terenu zielenią urządzoną, w tym zielenią izolacyjną na granicy terenu;
- 10) należy zapewnić co najmniej 10 miejsc postojowych;
- 11) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDPJ1 oraz w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD3;
- 12) teren częściowo znajduje się w strefie "OW" ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 2.

**§ 13.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna lokalna powiatowa, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDD1 do KDD4 ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: drogi publiczne, gminne, dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających 10m dla KDD2, KDD3, KDD4 oraz zgodnej z rysunkiem planu dla KDD1;
- 2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od KDW1 ustala się przeznaczenie:

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

4. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDPJ1 i KDPj2 ustala się przeznaczenie na ciągi pieszo-jezdne, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu.

5. Teren KDPj1 znajduje się w strefie "B" ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 1.

6. Tereny KDL1, KDD1, KDD3 oraz KDPj2 częściowo znajdują się w strefie "OW" ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt 2.

**§ 14.** Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/RM, MN/U;



2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/54/11  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia 28 kwietnia 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

**Załącznik 1 - do uchwały IX/54/11**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/54/11  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia 28 kwietnia 2011 r.  
Zalacznik2.doc

**Załącznik 2 - do uchwały IX/ 54/11**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/54/11  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia 28 kwietnia 2011 r.  
Zalacznik3.doc

**Załącznik 3 - do uchwały IX/54/11**

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Obornikach  
Śląskich

**Roman Głowaczewski**