



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 5 września 2016 r.

Poz. 4054

### UCHWAŁA NR XXXI/216/16 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Siemianice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 778) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr VIII/62/15 z dnia 28 kwietnia 2015 roku, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 roku i zmienionego uchwałą nr XX/147/16 z dnia 28 stycznia 2016 roku, uchwała się, co następuje:

#### Rozdział 1.

#### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Siemianice.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany 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 zmiany planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będące załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich.
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 4) **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,
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie,

- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez ściany budynków,
- 7) **usługi zdrowia** - należy przez to rozumieć domy opieki społecznej, zakłady opieki zdrowotnej i opiekuńczo-pielęgnacyjne określone w przepisach odrębnych,
- 8) **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.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

**§ 4.** Określa się wysokość stawki procentowej w wysokości 30%, 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.

## **Rozdział 2.**

### **Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem**

**§ 5.** 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,
  - b) lokalizowania reklam świetlnych,
- 4) dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w par.14,
  - 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.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad ochrony krajobrazu, określa się następujące ustalenia:

- 1) na terenach usług zdrowia, oznaczonej na rysunku planu symbolem UZ, 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) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach usług zdrowia, oznaczonej na rysunku planu symbolem UZ jak dla terenów domów opieki społecznej.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) określa się **strefę „B” ochrony konserwatorskiej** (tożsamej ze strefą ochrony historycznego układu ruralistycznego), w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleń),
  - b) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
  - c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,
  - d) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, stosowania betonowych przęsła ogrodzeń,
- 2) określa się **strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych**, dla której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Na obszarze opracowania planu nie ustala się obszarów przestrzeni publicznych, w związku z tym nie określa się wymagań wynikających w potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 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 obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

**§ 10.** Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

**§ 11.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

- 1) określa się dojazd i obsługę komunikacyjną z istniejącego układu, w szczególności z drogi położonej stycznie do północnej granicy zmiany planu,
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc parkingowych, w ilości nie mniejszej niż:
  - a) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usług zdrowia, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
  - b) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 12. 1.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
  - a) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) podczas prac inwestycyjnych ustala się nakaz uwzględnienia wszystkich stref od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie zmiany przebiegu istniejących sieci, w tym w sposób powodujący ograniczenie w użytkowaniu działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne itp.,
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę- zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się realizację własnych ujęć,
- 3) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych- zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych- zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną określa się:
  - a) realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zasilanie w energię elektryczną przewidziano z nowych i istniejących sieci z możliwością ich rozbudowy,
  - c) wymaga się prowadzenia nowych linii średniego oraz niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu, za wyjątkiem tymczasowych instalacji służących zaopatrzeniu placów budów,
  - d) dopuszczenie zaopatrzenia z alternatywnych źródeł zasilania w energię o mocy do 100kV,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz- zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą- zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej- zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 13.** Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego urzędzenia i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

**§ 14.** Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) minimalna szerokość frontu działki w zabudowie oznaczonej UZ wynosi 24 m,

- 2) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości w zabudowie oznaczonej symbolem UZ wynoszą 1000 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.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów**

##### **w granicach ich linii rozgraniczających**

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UZ/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług zdrowia, w tym domy opieki społecznej, zakłady opieki zdrowotnej i opiekuńczo-pielęgnacyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi komercyjne,
  - b) budynki gospodarcze i garaże,
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) zieleń urządzona,
  - f) infrastruktura techniczna.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01,
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5,
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30,
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12,
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej [m<sup>2</sup>]: 1000,
- 6) geometria dachu: dach stromy w kolorze ceglonym; kryty dachówką betonową lub ceramiczną w kolorze ceglonym, matowym; dopuszcza się także blachodachówkę,
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 40 do 45°,
- 8) dopuszcza się zachowanie istniejących dachów,
- 9) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową,
- 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding",
- 11) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8,
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy,
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych,

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu w odległości 6 m od linii północnej i południowej granicy planu.

**Rozdział 4.**  
**Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

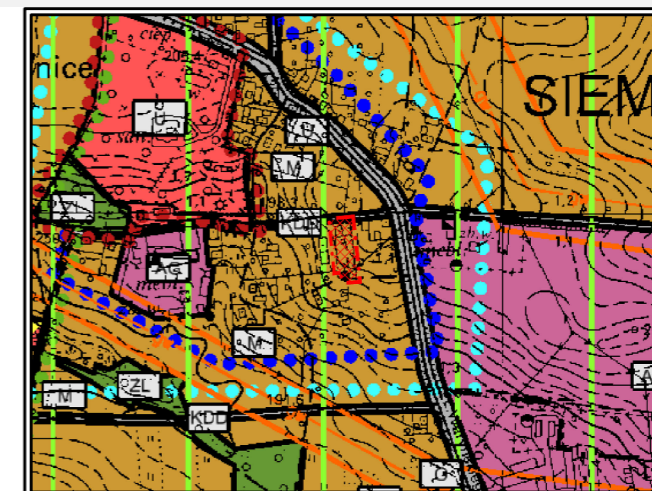
§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej  
w Obornikach Śląskich:  
*A. Zakęś*



# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBU SIEMIANICE SKALA 1:1000

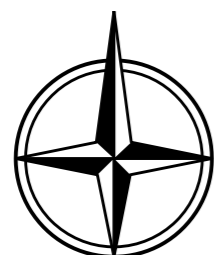
Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr XXXI/216/16  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia 25 sierpnia 2016 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie

### LEGENDA: OZNACZENIA OGÓLNE:

- Granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- UZ** Ustalenia funkcjonalne  
Tereny usług zdrowia
- Elementy ochrony dziedzictwa kulturowego
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- Strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych



 Pracownia Projektowo-Uslugowa "GAMA" 55-120 Oborniki Śląskie ul. H. Pobożnego 12 tel./fax (071) 352 51 30		
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Siemianice załącznik nr 1		
GŁÓWNY PROJEKTANT PLANU	mgr inż. Krzysztof Mularczyk	
PROJEKTANT	mgr inż. Ziemowit Folcik	
WSPÓŁPRACA	mgr inż. Zbigniew Gatuszka mgr inż. Małgorzata Studenna	
DATA: 2016		

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/216/16  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W  
ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY  
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity; Dz. U. z 2016 roku, poz. 778) Rada Miejska w Obornikach Śląskich rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z tym że całość inwestycji będzie realizowana w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną, uchwalenie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Siemianice** nie spowoduje konieczności realizacji dodatkowej infrastruktury technicznej stanowiącej zadanie własne gminy.

2. Nie wystąpią skutki finansowe obciążające budżet gminy.



Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/216/16  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia przez Burmistrza uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla obrębu Siemianice**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 778).

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 778), stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Siemianice, nie zostały złożone uwagi.