



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 maja 2017 r.

Poz. 2324

### UCHWAŁA NR XLII/295/17 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 27 kwietnia 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie**

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 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2016 r., poz. 778 ze zm.), oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XLV/358/09 z dnia 27 sierpnia 2009 r., po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r. 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 miasta Oborniki Śląskie, zwaną dalej planem.

2. Granice obszarów objętych planem, o których mowa w ust.1 wyznaczone są na rysunkach planu.

3. Integralną częścią ustaleń planu stanowiącą treść niniejszej uchwały są załączniki nr 1, 2 – rysunki planu w skali 1:1000.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 3.

5. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 4.

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez budynek w stanie wykończonym wyznaczoną przez zewnętrzny obrys ścian budynku, do której nie wlicza się: powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 3) **przeznaczeniu podstawowemu 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;

- 4) **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;
- 6) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 7) **stanowisku do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe.

**§ 3.** 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;
- 4) stanowiska archeologiczne archiwalne;
- 5) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

**§ 4.** W planie nie określa się:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - ze względu na brak takich terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu – ze względu na brak takich terenów;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na brak potrzeby łączenia działek stanowiących lasy i przeznaczonych na cele leśne z innymi terenami.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne planu**

**§ 5.** Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) na terenie objętym planem, dopuszcza się:
  - a) lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe,
  - b) lokalizację dróg wewnętrznych, dróg pożarowych, parkingów, zieleni urządzonej;
- 2) na terenie objętym planem zakazuje się:
  - a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony dróg publicznych o wysokości większej niż 2 m, zgodnie z przepisami odrębnymi, nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami,
  - b) dla infrastruktury technicznej i komunikacji nie obowiązują ustalenia dla terenów, dotyczące:
    - intensywności zabudowy,
    - minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
    - maksymalnej powierzchni zabudowy,

- wysokości zabudowy.

**§ 6.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 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) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się teren oznaczony symbolem UT – zaliczony do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 4) należy chronić przed likwidowaniem i niszczeniem zadrzewienia śródpolne, przydrożne i nadwodne, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych;
- 5) należy chronić przed likwidowaniem naturalne zbiorniki wodne i starorzecza.

**§ 7.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) oprowadzenie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe, dopuszcza się linie napowietrzne lub napowietrzno-kablowe;
- 6) strefy ochronne od sieci infrastruktury energetycznej określa się je zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą zostanie zapewnione z indywidualnych źródeł ciepła;
- 9) dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł alternatywnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi z wyłączeniem farm wiatrowych;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
  - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej,
  - b) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o przepisy odrębne,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;
- 11) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu.

**§ 8.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym zapewniać będzie sieć istniejących dróg;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż:
  - a) dla zabudowy usług gospodarowania odpadami – minimum 1 miejsce;
  - b) dla terenów usług turystyki - minimum 6 miejsca;

- 3) dla nowej zabudowy miejsca postojowe należy zapewnić na terenie własnym; dopuszcza się odstępstwa jeżeli obecne zagospodarowanie wyklucza taką możliwość;
- 4) dopuszcza się na terenie UT wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, dla terenów tych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie, o ile ustalenia szczegółowe dla tych terenów nie stanowią inaczej:
  - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni,
  - b) nowoprojektowaną zabudowę i inne elementy zagospodarowania należy lokować w rozwinięciu istniejącej siatki dróg, w przypadku wprowadzania nowej zabudowy w obrębie historycznym miasta, należy ją planować w separacji od pierwotnej zabudowy z zachowaniem czytelnego historycznego układu przestrzennego,
  - c) 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,
  - d) wysokość zabudowy w nawiązaniu do lokalnej zabudowy, z dachami o symetrycznych połaciach, z pokryciem dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglącym lub brązowym matowym;
- 2) wyznacza się na rysunku planu strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wyznacza się stanowisko archeologiczne, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne oraz następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) w obrębie stanowiska archeologicznego wszelkie zamierzenie inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) wykaz stanowisk archeologicznych:

Nr stanowiska AZP	Określenie	Datowanie	Uwagi
Załącznik nr 1 – Oborniki Śląskie			
6/24/76-27	śląd osadnictwa	mezolit	

### Rozdział 3.

#### Ustalenia szczegółowe planu

§ 10.1. Wyznacza się w obrębie miasta Oborniki Śląskie **tereny usług turystyki** na załączniku nr 1 oznaczone symbolem: **UT/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi turystyki, gastronomii, sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń urządzona, obiekty małej architektury, wiaty, altany o lekkiej konstrukcji,
  - b) drogi wewnętrzne,
  - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację wieży widokowej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 8 m,
- b) wysokość altan i wiat nie może przekroczyć 1 kondygnacji nadziemnej i nie więcej niż 6 m do szczytu dachu,
- c) wysokość wieży widokowej nie może przekroczyć 30 m do najwyższego elementu wieży,
- d) dopuszcza się dowolną formę i pokrycie dachu, w przypadku dachów dwuspadowych obowiązuje pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym lub brązowym matowym;
- e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 10% powierzchni działki budowlanej,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej,
- g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,3;

2. Wyznacza się w obrębie miasta Oborniki Śląskie **teren lasu** na załączniku nr 1 oznaczony symbolem **ZL/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia turystyczne,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) ciągi piesze, drogi rowerowe, szlaki turystyczne.

§ 11. 1. Wyznacza się w obrębie miasta Oborniki Śląskie **teren gospodarowania odpadami** na załączniku nr 2 oznaczony symbolem **O/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: oczyszczalnia ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki administracji,
  - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - c) zieleń urządzona,
  - d) miejsca postojowe, parkingi,
  - e) obiekty i urządzenia służące segregacji i utylizacji ścieków,
  - f) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 9 m,
  - b) nie ustala się wymagań dotyczących form dachów i rodzaju ich pokrycia,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 0,1% powierzchni działki budowlanej,
  - e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,9;
- 4) teren objęty strefą ochrony konserwatorskiej „OW” obowiązuje ustalenia jak w § 9 pkt 2.

2. Wyznacza się w obrębie miasta Oborniki Śląskie **teren lasu** na załączniku nr 2 oznaczony symbolem **ZL/1**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia turystyczne,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) ciągi piesze, drogi rowerowe, szlaki turystyczne.

3. Wyznacza się w obrębie miasta Oborniki Śląskie **teren wód powierzchniowych** na załączniku nr 2 oznaczony symbolem **WS/1**:

1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące, ciekі, rowy melioracyjne;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budowle i urządzenia wodne w tym mosty, przepusty,

b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną,

c) dopuszcza się przebudowę i modernizację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Określa się stawkę procentową, 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, w wysokości 30%.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy końcowe**

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

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

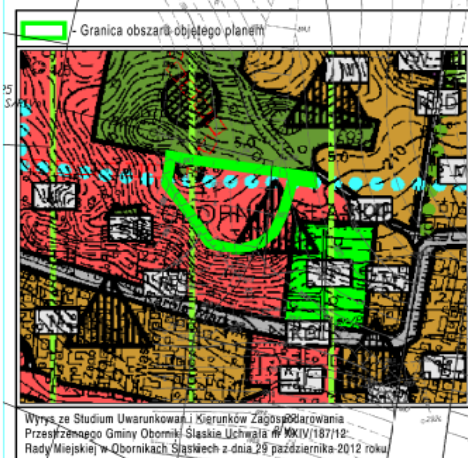
Przewodnicząca Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:  
*A. Zakęś*



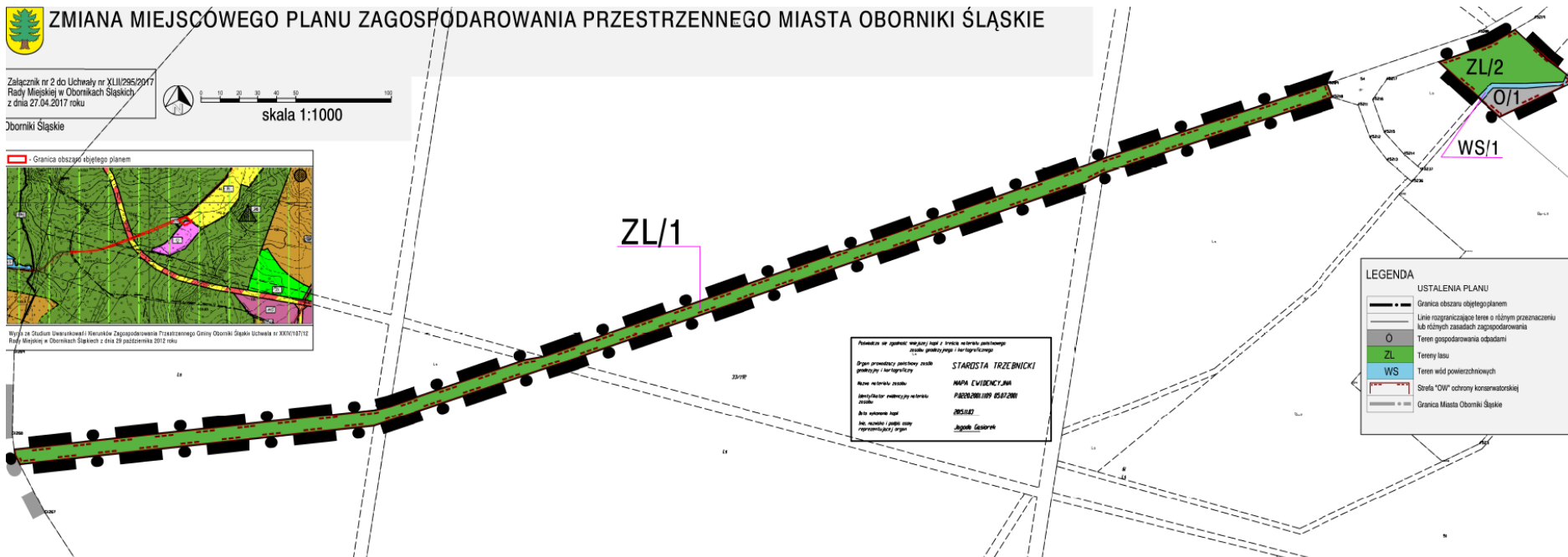
# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OBORNIKI ŚLĄSKIE

Załącznik nr 1 do Uchwały nr XLII/295/2017  
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich  
z dnia 27.04.2017 roku

Oborniki Śląskie



LEGENDA	
USTALENIA PLANU	
	Granicę obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Teren usług turystyki
	Teren lasu
	Stanowisko archeologiczne archiwalne
	Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej
	Strefa "K" ochrony krajobrazu kulturowego





Załącznik nr 3 do uchwały nr XLII/295/17 Rady  
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.) Rada Miejska w Obornikach Śląskich rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XLII/295/17 Rady  
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH  
DO PROJEKTU PLANU**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie - podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Obornikach Śląskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).