

Załącznik nr 2 do SMS - sprzedaż
nieruchomości oborniki śląskie ul. Juliusze
Stawckiego 192



URZĄD MIEJSKI W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

KANCELARIA
Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.
Oddział Zakład Gazowniczy we Wrocławiu
wpłynęło dnia

27 08. 2018

L. dz. ...
Sklerow



Urząd Miejski w Obornikach Śląskich
ul. Trzebnicka 1, 55-120 Oborniki Śląskie
tel. (071) 310-35-19, fax (071) 310-22-95
e-mail: oborniki@oborniki-slaskie.pl
www.oborniki-slaskie.pl
REGON: 000528675, NIP: 915-10-04-259

AG.6727.371.2018

Oborniki Śląskie, dnia 31 lipca 2018 r.

WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Oborniki Śląskie zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXV/258/05 z dnia 7 lipca 2005r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 26 września 2005 r. nr 193 poz. 3321

Działka nr 78/4 AM 15 położona w obrębie Miasta Oborniki Śląskie znajduje się na obszarze oznaczonym symbolami: MN/8(5) i KDPJ.

Działka nr 78/5 AM 15 położona w obrębie Miasta Oborniki Śląskie znajduje się na obszarze oznaczonym symbolem: G/5.

MN/(1-15) – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności** wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa, o niskiej intensywności zabudowy,

- 1) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże, budynki gospodarcze wolnostojące
- 2) dla zabudowy nowo realizowanej dopuszcza się funkcje towarzyszące o których mowa w pkt.1) wyłącznie na tyłach działki, nie przekraczających 25% powierzchni użytkowej zabudowy działki, a także wbudowane lub dobudowane do budynku o jednolitej formie architektonicznej, usytuowane zgodnie z linią zabudowy tych budynków,
- 3) 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 wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
- 4) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,
- 5) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 35% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
- 6) bryłę budynku należy nawiązać do istniejącej w sąsiedztwie zabudowy o charakterystycznych cechach regionalnych,
- 7) ustala się jako obowiązujące stosowanie w modernizowanych i nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe),
- 8) dopuszcza się zachowanie w modernizowanych istniejących budynkach mieszkalnych dachów płaskich
- 9) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu dla zabudowy:

MN/8/(1-10) (zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności wolnostojąca lub bliźniacza):

- a) wysokość remontowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie

- połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej,
- b) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych
- c) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
- d) określa się obowiązującą linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD oraz w odległości 5m od linii rozgraniczającej ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDPJ
- e) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu, w odległości 8m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL oraz w odległości 6m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD
- f) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5m od linii rozgraniczającej ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolem KDPJ

G/(1-6) – przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń gazownictwa** – stacje redukcyjne gazu na działkach wydzielonych – użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

- 1) dla przebiegu projektowanych sieci określa się strefę ochronną określoną na rysunku planu, licząc od ścianki gazociągu, prowadzoną na podstawie następujących wymogów:
 - a) w granicach strefy ochronnej sieci gazowej wysokiego ciśnienia, określonej na rysunku planu, zarządca sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
 - b) ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizację obiektów wzdłuż strefy przed wydaniem pozwolenia na budowę,
 - c) zasady zagospodarowania dla strefy ochronnej:
 - zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
 - obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
 - dopuszcza się prowadzenie sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu ich przebiegu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci gazowej,
 - określa się zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2m od osi gazociągu podczas eksploatacji
 - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrazić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

§ 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie.

§ 2.

1. **Ileokroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
 - 2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, będące załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich przedstawionymi na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000,
 - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,

- 6) **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,
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) **liniach zabudowy obowiązujących** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszania, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze,
- 9) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, której żaden element zabudowy nie może przekroczyć,
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć usługi:
 - a) oświaty,
 - b) zdrowia i opieki społecznej,
 - c) rekreacji i wypoczynku,
 - d) społeczno-kulturalne,
 - e) administracji publicznej,
 - f) siedziby organizacji społeczno-politycznych i religijnych,
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi:
 - a) handlu detalicznego,
 - b) gastronomii,
 - c) rzemiosła nieprodukcyjnego związanego z konsumpcją indywidualną i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego, z wykluczeniem usług naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych,
 - d) obsługi działalności gospodarczej,
 - e) pocztowe i łączności,
- 12) **usługach innych** – należy przez to rozumieć:
 - a) policję,
 - b) straż pożarną,
- 13) **kalenicowym układzie zabudowy** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków o dachach dwuspadowych, których kalenica jest równoległa do obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy, a w przypadku zabudowy o nie wyznaczonej planem linii zabudowy, do osi najbliższej drogi przy której zlokalizowany jest budynek,
- 14) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania o charakterze remontowym, polegające na poszerzeniu zakresu typowych prac remontowych, tj. podniesienie standardu technicznego obiektu w przeprowadzonym remoncie, poprzez zastosowanie nowych technologii, materiałów;
- 15) **tereny rehabilitacji istniejącej zabudowy** – należy przez to rozumieć tereny o substandardowych warunkach zamieszkania, pracy i korzystania z usług, wynikających ze złego stanu technicznego zabudowy, zbyt dużej gęstości zabudowy, zagrożenia bezpieczeństwa i braków w infrastrukturze technicznej przeznaczonych do poprawy lub kreacji walorów estetycznych, funkcjonalnych i technicznych,
- 16) **tereny zdegradowane** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty nie posiadające charakteru regionalnego i swoją formą architektoniczną i wielkością kubatury kolidują z terenami sąsiednimi,
- 17) **zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową nie zawierającą więcej niż 2 mieszkania, o wysokości budynku do 12m włącznie lub do 3 kondygnacji nadziemnych włącznie z poddaszem
- 18) **zakazie zabudowy**- należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, o którym mowa w art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717).

§ 3.

1. Rysunek planu w skali 1:2000 będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich, załącznik nr 2 rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz załącznik nr 3 -rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie

inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy są integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie.

2. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania,
 - 2) linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne do wytyczenia ścieżek rowerowych,
 - 3) terenów przeznaczonych do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
 - 4) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
 - 6) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
 - 7) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych i minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
 - 8) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
 - 9) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu,
 - 10) granic obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
 - 11) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej i przekształceń obszarów zdegradowanych.
3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunków planów:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) symbole określające przeznaczenie terenów: MN, MU, MW, MM, UO, UZ, UP, UT, US, UK, UA, UI, U, U/P, AG, P, ZL, ZLU, ZP, ZP/KS, ZD, R, ZC, ZI, KK, KS, WS, W, E, G, O
 - 3) obowiązujące linie zabudowy,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) granice stref ochrony konserwatorskiej,
 - 6) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza,
 - 7) granice stref ochronnych od sieci energetycznych i gazowych
 - 8) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, których szczegółowe zasady ochrony określono w §9,
 - 9) granice terenów zamkniętych
 - 10) granice udokumentowanych złóż surowców mineralnych i terenów górniczych.
4. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.
5. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4.

Ogólne zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) kształtowanie zabudowy winno uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę, detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa,
- 2) zaleca się aby realizacja nowej zabudowy była prowadzona poza terenami podmokłymi,
- 3) zabudowa istniejąca o przeznaczeniu innym niż ustalone przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne ustala się jako tymczasową; dla zabudowy istniejącej o charakterze tymczasowym dopuszcza się remonty budynków bez możliwości rozbudowy,
- 4) dopuszcza się dokonywanie nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 5) przy dokonywaniu nowych podziałów geodezyjnych należy wydzielić tereny pod infrastrukturę techniczną (trafostacje)
- 6) zakazuje się bezpośrednich wjazdów z posesji na drogę wojewódzką

- 7) obowiązuje obsługa drogi wojewódzkiej z noworealizowanych obiektów od drogi niższej klasy, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
- 8) podtrzymuje się istniejące wjazdy na drogę wojewódzką
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów na granicy działki za zgodą właściciela sąsiedniej działki,
- 10) dla terenów rehabilitacji istniejącej zabudowy ustala się wymóg poprawy i uporządkowania wartości estetycznych, funkcjonalnych i technicznych poprzez:
 - a) remonty istniejących obiektów,
 - b) organizację układu komunikacyjnego,
 - c) wprowadzenie zieleni o walorach estetycznych i izolacyjnych,
 - d) dostosowanie parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym szczególności gęstości i wysokości zabudowy, do ustaleń określonych dla odpowiednich terenów zawartych w § 5,
- 11) dla terenów zdegradowanych ustala się następujące zasady przekształceń:
 - a) rozbić bryły obiektów, znacznie większych niż przewidują ustalenia planu, na mniejsze, odpowiadające standardom przyjętym w planie,
 - b) dla obiektów z dachami płaskimi, które nie spełniają wymogów planu, ustala się wymóg zmiany formy dachu na wielospadowy,
 - c) ustala się wprowadzenie zieleni wysokiej, przysłaniającej tereny zdegradowane.

§ 6.

Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego:

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:
 - 1) **drogi wojewódzkie nr 340, relacji Wołów- Oborniki Śląskie- Trzebnica, o parametrach drogi głównej KDG, nr 342, relacji Wrocław- Oborniki Śląskie- Strupina o parametrach drogi głównej KDG,**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających jak obecnie, z wyłączeniem dróg oznaczonych na planie symbolem KDZg
 - b) szerokość jezdni = 6,0-7,0m,
 - c) dostępność terenów zainwestowanych poprzez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
 - d) dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 10m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 20m poza terenem zabudowanym,
 - e) dla obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 10m na terenie zabudowanym, a poza terenem zabudowanym, nie mniejsza niż 30m,
 - f) dopuszcza się strefę lokalizacji środków ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego o szerokości 10m między linią zabudowy, a linią rozgraniczającą drogi, zgodnie z Wytycznymi Projektowania Dróg,
 - g) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
 - h) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
 - i) dopuszcza się, za zgodą właścicieli terenów sąsiednich, poszerzenia linii rozgraniczających
 - j) drogi, jeśli jest to uzasadnione modernizacją, bezpieczeństwem lub ochroną przed szkodliwym działaniem ruchu komunikacyjnego,
 - 2) **drogi powiatowe, dostępne bez ograniczeń, o parametrach drogi lokalnej KDL,**
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 14-20m,
 - b) szerokość jezdni = 5,0-6,0m,
 - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 8m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 20m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,

- d) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
 - e) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
 - f) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - g) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
- 3) **drogi gminne, dostępne bez ograniczeń, o parametrach drogi dojazdowej KDD ewentualnie drogi lokalnej KDL,**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6-16m,
 - b) szerokość jezdni = 4,0-7,0m,
 - c) odległość pomiędzy obiektami budowlanymi a zewnętrzną krawędzią jezdni nie może być mniejsza niż 6m na terenie zabudowanym i nie mniejsza niż 15m poza terenem zabudowanym, chyba, że inaczej wskazują nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zaznaczone na rysunku planu, oraz techniczne warunki usytuowania budynków od granicy działki,
 - d) minimalne promienie skrętu = 11m na łuku zewnętrznym,
 - e) wymagana korekta łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
 - f) występuje konieczność budowy ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
 - g) dopuszcza się wprowadzenie zieleni oraz elementów małej architektury,
 - h) dopuszcza się organizowanie stanowisk postojowych, sposób ich jest formą organizacji zagospodarowania tymczasowego,
- 4) **KDDw – drogi wewnętrzne osiedlowe niepubliczne o parametrach drogi dojazdowej KDD obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 1, pkt.3,**
- 5) **KDZg – dostępność bez ograniczeń - droga gminna o parametrach drogi zbiorczej KDZ obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 1, pkt.1,**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = 20-30m
- 6) **KDx – ciągi pieszo-jezdne, wśród zabudowy mieszkaniowej istniejącej i projektowanej, odpowiadające parametrom dróg pożarowych, utwardzone, przystosowane do przejazdu pojazdów straży pożarnej i obsługi komunalnej,**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = min 5m,
 - b) szerokość jezdni utwardzonej = min 3,5m,
 - c) minimalne promienie skrętu = 11m na łuku zewnętrznym,
- 7) **KDPJw - ciągi wewnętrzne osiedlowe o parametrach ciągów pieszo – jezdnych, obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 1, pkt.6,**
- 8) **KDp – drogi polne, wśród terenów użytkowanych rolniczo, przystosowanych do przejazdu maszyn i pojazdów rolniczych,**
- a) szerokość w liniach rozgraniczających = min 4m,
 - b) minimalne promienie skrętu = 10m na łuku zewnętrznym.
2. **W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:**
- 1) umieszczanie zieleni izolacyjnej i ozdobnej,
 - 2) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
 - 3) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej (przystanki, zatoki autobusowe),
 - 4) lokalizację nie ograniczających bezpieczeństwa ruchu reklam, obiektów małej architektury,
 - 5) do czasu realizacji projektowanych odcinków ulic lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejących ulic dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez

- możliwości wprowadzania trwałych obiektów budowlanych, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu,
- 6) lokalizację ścieżek pieszo-rowerowych.

§ 7.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego i średniego napięcia i telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.
 - a) Obowiązują ustalenia zawarte w § 6, ust. 2, pkt. 2,
2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) zaopatrzenie w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
 - 2) kanalizacja sanitarna:
 - a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic),
 - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów skanalizowanych,
 - 3) kanalizacja deszczowa-prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
 - 4) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
 - 5) zaopatrzenie w gaz – siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo,
 - a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej (maksymalnie średniego ciśnienia) poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
 - b) wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia postuluje się utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania o szerokości 70m (po 35m od osi linii w obu kierunkach),
 - 6) elektroenergetyka – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia,
 - a) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
 - b) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, w porozumieniu z EnergiaPro Koncern Energetyczny S.A. Oddział we Wrocławiu.
 - c) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic, oraz poza pasem drogowym,
 - d) sieci wysokiego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej jako skablowane,
 - e) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
 - f) wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 220kV ustala się strefę ochronną o szerokości 70m (po 35m od osi linii w obu kierunkach),

- g) wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV ustala się strefę ochronną o szerokości 47m (po 23,5m od osi linii w obu kierunkach),
 - h) dopuszcza się przebudowę istniejącej linii o napięciu 220kV na linie o napięciu 400kV, względnie na linię wielotorową, wielonapięciową,
- 7) telekomunikacja – kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),
 - 8) ustala się postulowaną strefę ochronną od gazociągu wysokiego ciśnienia przebiegającego przez teren opracowania wynoszącą minimum 15m dla obiektów zabudowań gospodarczych. Lokalizacja w/w obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie postulowanej strefy wymaga każdorazowo uzgodnienia z zarządcą sieci,
 - 9) gospodarka odpadami – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych. Gospodarka odpadami powinna się odbywać zgodnie z art. 4 ustawy z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 8.

1. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.
2. Wzdłuż cieków wodnych ustala się obowiązek zachowania trzech metrów strefy wolnej od zainwestowania i zieleni wysokiej w celu zapewnienia możliwości zapewnienia prac konserwacyjnych odpowiednim służbom melioracyjnym.

§ 10.

Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego:

1. wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem winna respektować obowiązujące przepisy szczególne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska,
2. bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
3. uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złoonych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim jest zlokalizowana,
4. dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko,
5. ~~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 wielokrotnej (ponad 4 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,~~

wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 16 lipca 2014 r. (sygn. akt II SA/Wr 272/14) prawomocnego od dnia 4 października 2016 r. stwierdzono nieważność § 10 ust. 5 Uchwały z dnia 7 lipca 2005 r. nr 0150/XXXV/258/05

6. na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją tereny.

§ 11.

Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane:

- 1) Granice nowych podziałów geodezyjnych, dopuszcza się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki budowlanej (mierzonej w linii zabudowy):
 - a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20m,
 - b) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MM = 24m,
- 2) Ustala się minimalne powierzchnie nowowydzielanych działek budowlanych :

- | | |
|---|-------------------------|
| a) w zabudowie oznaczonej symbolem MN: | |
| wolnostojącej | = 900 m ² , |
| bliźniaczej | = 800 m ² , |
| szeregowej | = 500 m ² , |
| b) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MM | = 1200 m ² . |

§ 12.

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

- | | |
|---|------|
| 1) tereny nowo projektowanej zabudowy MN, MU, | 30%, |
| 2) tereny nowo projektowanych usług U, KS, US, P, AG, | 30%, |
| 3) projektowanej komunikacji drogowej i zieleni | 0 %, |
| 4) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej | 0 %, |
| 5) gruntów stanowiących własność komunalną gminy | 0 %, |
| 6) pozostałe tereny zainwestowane | 0 %. |

§ 14.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 15.

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

mjr inż. Antonina Majewska

 Inicjator ds. Nadzoru
 wrocławskiego

Otrzymują:

1. Urząd Miejski Oborniki Śląskie a/a
2. Polska Spółka Gazownictwa sp. z o. o.

Otrzymałam dnia2018 r.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 70 zł.

(ustawa z dnia 16 listopada 2006 o opłacie skarbowej – tj. Dz.U. z 2016 r. poz. 1827)

Sporządziła: Antonina Majewska, tel.: 71 310 35 18

