



AG.6727.640.2019

Oborniki Śląskie, dnia 19 listopada 2019 r.

### **WYPIS I WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Gołędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków zatwierdzonym Uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XLII/311/06 z dnia 19 stycznia 2006r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 13 marca 2006 nr 54 poz. 890.

Działki nr **32/9, 32/10, 32/11, 32/12 AM 1** położone w obrębie **Wilczyn** znajdują się na obszarze oznaczonym symbolami: **MN/4(21)** i **KDD**, w strefie: „K” ochrony krajobrazu. Przez działki przebiega sieć elektroenergetyczna o napięciu 20kV wraz ze strefą ochronną.

Działki nr **32/13 i 32/14 AM 1** położone w obrębie **Wilczyn** znajduje się na obszarze oznaczonym symbolami: **MN/4(21)**, **KDD** i **KDZ** w strefie: „K” ochrony krajobrazu. Przez działki przebiega sieć elektroenergetyczna o napięciu 20kV wraz ze strefą ochronną. Część działek znajduje się w strefie ochrony sanitarnej cmentarza.

Działka nr **32/15 AM 1** położona w obrębie **Wilczyn** znajdują się na obszarze oznaczonym symbolem: **MN/4(21)**, w strefie: „K” ochrony krajobrazu. Przez działki przebiega sieć elektroenergetyczna o napięciu 20kV wraz ze strefą ochronną.

Działka nr **32/38 AM 1** położona w obrębie **Wilczyn** znajduje się na obszarze oznaczonym symbolami: **MN/4(22)** i **KDD** w strefie: „K” ochrony krajobrazu. Przez działki przebiega sieć elektroenergetyczna o napięciu 20kV wraz ze strefą ochronną.

#### **§ 5.**

##### **Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów:**

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

##### **II Obręb Wilczyn :**

**2. MN/4/(1-34)** – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolnostojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),

- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzona,
- 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, nie przekraczających 15% powierzchni użytkowej zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej dla których obowiązują ustalenia z § 9,
- 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) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
  - a) wysokość 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) z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/4/(3-6), MN/4/14, MN/4/17, MN/4/18, MN/4/(26-28), MN/4/31, MN/4/32,

- b) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/4/(3-6), MN/4/14, MN/4/17, MN/4/18, MN/4/(26-28), MN/4/31, MN/4/32,
  - c) ustala się jako obowiązujące stosowanie w nowoprojektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 30-45°, w układzie symetrycznym (dopuszcza się dachy wielospadowe), z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN/4/(3-6), MN/4/14, MN/4/17, MN/4/18, MN/4/(26-28), MN/4/31, MN/4/32,
  - d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
  - e) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 30% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
  - f) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
- 5) dla terenów **MN/4/(3-6), MN/4/14, MN/4/17, MN/4/18, MN/4/(26-28), MN/4/31, MN/4/32**-tereny objęte strefą „B” ochrony konserwatorskiej:
- a) obowiązuja ustalenia zawarte w § 9, ust. 2,
  - b) ustala się dla funkcji towarzyszących do 20% powierzchni użytkowej zabudowy działki,
  - c) wysokość nowej, przebudowywanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy,
  - d) ustala się stosowanie w nowych, przebudowywanych budynkach kąt nachylenia połaci dachowej o spadku 38°-45°, w układzie symetrycznym,
  - e) **MN/4/30** - teren zlokalizowany w **strefie parku podworskiego**, objętego ochroną konserwatorską; Wszelkie działania inwestycyjne podejmowane na tym terenie należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## § 9.

### Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie: Szczegółowe zasady ochron konserwatorskiej.

#### 4. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

- 1) strefa K” ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności ludzkiej.
- 2) wyznaczona została dla miejscowości **Gołędzinów, Wilczyn**,
- 3) w strefie K” z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
  - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych i kompozycję zieleni;
  - b) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
  - c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych objętych ewidencji zabytków – i położonych na obszarze objętym strefą;
  - d) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu;

- e) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz. Z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- f) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
- g) wskazane jest wprowadzanie lub poszerzanie funkcji związanych z rekreacją pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem;
- h) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- i) należy uzgadniać lokalizację kominów, zbiorników na materiały masowe, dominant architektonicznych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- j) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze, jest zabronione. Dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- k) wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

#### 9. Strefa ochrony sanitarnej cmentarzy:

- 1) określa się strefę ochrony sanitarnej dla cmentarzy skanalizowanych w odległości 50m od granicy cmentarza, a dla cmentarzy nie skanalizowanych w odległości 150m od granicy,
- 2) wyklucza się lokalizację w obszarze strefy nowej zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi.

#### § 1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Gołędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków.

#### § 2.

- 1. Ilekroć 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) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, będące załącznikami graficznymi od nr 1- 6 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich przedstawionymi na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali:
    - 1. 1:2000 obręb Gołędzinów,
    - 2. 1:2000 obręb Wilczyn,
    - 3. 1:2000 obręb Pęgów,
    - 4. 1:2000 obręb Zajączków,
    - 5. 1:2000 obręb Kotowice,
    - 6. 1:2000 obręb Paniowice,
  - 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
  - 5) **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,

- 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 zadaszzenia, 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) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania o charakterze remontowym, polegające na poszerzeniu zakresu typowych prac remontowych, tj. podniesienie standardu technicznego obiektu w przeprowadzanym remoncie, poprzez zastosowanie nowych technologii, materiałów,
- 11) **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,
- 12) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi:
  - a) handlu detalicznego,
  - b) gastronomii,
  - c) rzemiosła nieprodukcyjnego związanego z konsumpcją indywidualną i naprawą sprzętu gospodarstwa domowego,
  - d) obsługi działalności gospodarczej,
  - e) pocztowe i łączności,
- 13) **usługach innych** – należy przez to rozumieć:
  - a) policję,
  - b) straż pożarną,
- 14) **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,
- 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) **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. Rysunki planu w skali 1:2000, będące odpowiednio załącznikami graficznymi nr 1 - 6 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich, załącznik nr 7 rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz załącznik nr 8 -rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, są integralną częścią miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Gołędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków.

## 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 linii rozgraniczające te tereny,
  - 4) granic i zasad zagospodarowania terenu 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. Tereny zamknięte określone decyzją Wojewody, wyznaczone na rysunku planu, w których skład wchodzi obszar terenu dla modernizowanej linii kolejowej, są wyłączone z opracowania planu.
4. **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, RM, RU, US, UT, UK, U, ZL, ZP, ZD, R, ZI, WS, W, E, G, O, KDG, KDZ, KDL, KDD,
  - 3) obowiązujące linie zabudowy,
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 5) granice stref ochrony konserwatorskiej,
  - 6) granice stref ochrony sanitarnej cmentarzy,
  - 7) granice stref ochronnych od sieci energetycznych i gazowych,
  - 8) granice terenów zamkniętych,
  - 9) obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, których szczegółowe zasady ochrony określono w §9,
  - 10) granice udokumentowanych złóż surowców mineralnych i terenów górniczych,
5. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.
6. 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 i zalewowymi określonymi na rysunku planu,
- 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 dokonywania nowych podziałów geodezyjnych pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla podzielonych nieruchomości oraz spełnienia warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 5) 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,
- 6) dla terenów zdegradowanych ustala się następujące zasady przekształceń:
- a) rozbitcie 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 drogowej (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:
  - 1) **droga wojewódzka nr 342**, Wrocław- Oborniki Śląskie, o parametrach **drogi głównej KDG** oraz **droga wojewódzka nr 341**, relacji Brzeg- Dolny- Pęgów, o parametrach **drogi zbiorczej KDZ**.
    - a) dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczającej drogi o tereny przyległe, jeśli uzasadnia to projekt modernizacji drogi,
    - b) szerokość jezdni = 6,0-7,0m,
    - c) dostępność terenów zainwestowanych poprzez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
    - d) zakazuje się wprowadzania nowych wjazdów na drogę wojewódzką z noworealizowanych obiektów,
    - e) 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, dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
    - f) 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 dla budynków jednokondygnacyjnych i nie mniejsza niż 40m dla budynków wielokondygnacyjnych,
    - g) dopuszcza się lokalizację urządzeń ochrony czynnej przed szkodliwym wpływem ruchu samochodowego jeśli zostaną przekroczone dopuszczalne normy,
    - h) dopuszcza się korektę łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
    - i) dopuszcza się budowę ciągów pieszo-jezdnych wzdłuż zabudowy i poza zabudową,
  - 1) **drogi powiatowe**, dostępne bez ograniczeń, o parametrach **ulicy 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 9 m 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,
  - 2) **droga gminna**, projektowana, o parametrach **drogi zbiorczej KDZg** (relacji: Wrocław – Oborniki Śląskie):
    - a) szerokość w liniach rozgraniczających = 20-30m,
    - b) szerokość jezdni = 6,0-7,0m,

- c) dostępność terenów zainwestowanych poprzez drogi klasy niższej, zgodnie z kategoryzacją dróg publicznych,
  - d) 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, dla obiektów budowlanych nie przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - 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 dla budynków jednokondygnacyjnych i nie mniejsza niż 40m dla budynków wielokondygnacyjnych,
  - f) ustala 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,
- 3) **drogi gminne**, dostępne bez ograniczeń, o parametrach **ulicy 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) **KDD(L) – droga leśna** – użytkowanie za zgodą zarządcy terenu
- 5) **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.
- 6) **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.
- 7) **KDp-j – 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.

## 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.
  - 1) Lokalizacja sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi zgodnie z § 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:
    - a) obowiązuje zaopatrzenie w gaz siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo,
    - b) 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,
  - 6) strefy ochronne dla sieci gazowych:
    - a) dla przebiegu istniejących sieci określa się strefę ochronną określoną na rysunku planu, licząc od ścianki gazociągu, prowadzoną na podstawie następujących wymogów:
    - b) w granicach strefy ochronnej sieci gazowej wysokiego ciśnienia, określonej na rysunku planu, stanowi obszar, w którym zarządca gazociągu jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
    - c) ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizacji obiektów wzdłuż strefy przed wydaniem pozwolenia na budowę,
    - d) 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 zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
- 7) elektroenergetyka:
    - a) dopuszcza się zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia,
    - b) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe, z dopuszczeniem możliwości ich modernizacji lub likwidacji,
    - c) zaleca się kablownanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
    - d) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic publicznych i prywatnych oraz poza pasem drogowym,
    - e) sieci wysokiego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej jako skablowane,
    - f) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
    - g) wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 110kV ustala się strefę ochronną o szerokości 47m (po 23,5m od osi linii w obu kierunkach),
  - 8) elektroenergetyczne sieci przesyłowe o napięciu 400 kV
    - a) utrzymuje się istniejącą elektroenergetyczną linię przesyłową NN o napięciu 400 kV relacji Mikółowa – Czarna,
    - b) dopuszcza się modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej o napięciu 400 kV
    - c) obowiązuje strefa ochronna wzdłuż linii elektroenergetycznej o napięciu 400kV o szerokości 90m (po 45m od osi linii w obu kierunkach)
    - d) zabrania się lokalizowania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi przez czas dłuższy niż 8 godzin na dobę w strefie ochronnej dla linii elektroenergetycznej
    - e) dopuszcza się realizację obiektów związanych z działalnością gospodarczą, turystyczną, rekreacyjną i rolną, w których pobyt ludzi nie przekracza 8 godzin, przy spełnieniu wszystkich wymagań Polskiej Normy PN-E-05100 z dnia 03.03.1998 r. „Elektroenergetyczne linie napowietrzne Projektowanie i budowa”
  - 9) obowiązuje uzgadnianie wszelkich warunków lokalizacji projektowanych obiektów z właścicielem przedmiotowej linii
  - 10) telekomunikacja – kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic (w pasie chodnika),
  - 11) gospodarka odpadami – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane gminne 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 złośliwych oraz nie jonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim jest lokalizowana,

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 uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 4 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
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):
  - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20m,
  - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU, MNU = 24m,
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :
  - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
    - a) wolnostojącej = 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) bliźniaczej = 700 m<sup>2</sup>,
    - c) szeregowej = 500 m<sup>2</sup>,
  - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MU = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 1200 m<sup>2</sup>,
  - 4) w zabudowie określonej symbolem RM = 1500 m<sup>2</sup>

#### § 12.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz. U. Nr 80. poz. 717 z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

#### § 13.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Oborniki Śląskie.

#### § 14.

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

Podinspektor  
ds. nadzoru właścicielskiego  
*ina. Jacek Rudzki*

Otrzymują:

1. Urząd Miejski Oborniki Śląskie a/a
2. Wnioskodawca

Wysłane pocztą

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 70 zł.

(ustawa z dnia 16 listopada 2006 o opłacie skarbowej – tj. Dz.U. z 2019 r. poz. 1000 ze zm.)

Sporządził: Jacek Rudzki, tel.: 71 310 35 18

WYRYS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Województwa Dolnośląskiego z dnia 13 marca 2006 nr 54 poz. 890.



**LEGENDA:**

**OPISY SYMBOLI:**

- DNACZYNIA ODOLNE:**
  - Główna osiedla i miejscowości planu zagospodarowania przestrzennego
  - Osiedla inwentarskie
  - Osiedla miasteczka
- OSIEDLA REZOLUCYJNE:**
  - Osiedla i osiedla w planie zagospodarowania przestrzennego
  - Osiedla w planie zagospodarowania przestrzennego
  - Osiedla w planie zagospodarowania przestrzennego
- OSIEDLA REZOLUCYJNE:**
  - Osiedla i osiedla w planie zagospodarowania przestrzennego
  - Osiedla w planie zagospodarowania przestrzennego
  - Osiedla w planie zagospodarowania przestrzennego
- OSIEDLA REZOLUCYJNE:**
  - Osiedla i osiedla w planie zagospodarowania przestrzennego
  - Osiedla w planie zagospodarowania przestrzennego
  - Osiedla w planie zagospodarowania przestrzennego

**OPISY KODÓW:**

- M1:** Tereny zabudowy mieszkaniowej wielokвартирной
- M2:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M3:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M4:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M5:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M6:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M7:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M8:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M9:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M10:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M11:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M12:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M13:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M14:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M15:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M16:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M17:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M18:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M19:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M20:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M21:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M22:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M23:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M24:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M25:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M26:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M27:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M28:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M29:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- M30:** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

**OPISY KODÓW (KODY):**

- W1:** Tereny rekreacyjne
- W2:** Tereny rekreacyjne
- W3:** Tereny rekreacyjne
- W4:** Tereny rekreacyjne
- W5:** Tereny rekreacyjne
- W6:** Tereny rekreacyjne
- W7:** Tereny rekreacyjne
- W8:** Tereny rekreacyjne
- W9:** Tereny rekreacyjne
- W10:** Tereny rekreacyjne
- W11:** Tereny rekreacyjne
- W12:** Tereny rekreacyjne
- W13:** Tereny rekreacyjne
- W14:** Tereny rekreacyjne
- W15:** Tereny rekreacyjne
- W16:** Tereny rekreacyjne
- W17:** Tereny rekreacyjne
- W18:** Tereny rekreacyjne
- W19:** Tereny rekreacyjne
- W20:** Tereny rekreacyjne
- W21:** Tereny rekreacyjne
- W22:** Tereny rekreacyjne
- W23:** Tereny rekreacyjne
- W24:** Tereny rekreacyjne
- W25:** Tereny rekreacyjne
- W26:** Tereny rekreacyjne
- W27:** Tereny rekreacyjne
- W28:** Tereny rekreacyjne
- W29:** Tereny rekreacyjne
- W30:** Tereny rekreacyjne

**OPISY KODÓW (ZAKRESY):**

- Z1:** Zakresy terenów rolniczych
- Z2:** Zakresy terenów rolniczych
- Z3:** Zakresy terenów rolniczych
- Z4:** Zakresy terenów rolniczych
- Z5:** Zakresy terenów rolniczych
- Z6:** Zakresy terenów rolniczych
- Z7:** Zakresy terenów rolniczych
- Z8:** Zakresy terenów rolniczych
- Z9:** Zakresy terenów rolniczych
- Z10:** Zakresy terenów rolniczych
- Z11:** Zakresy terenów rolniczych
- Z12:** Zakresy terenów rolniczych
- Z13:** Zakresy terenów rolniczych
- Z14:** Zakresy terenów rolniczych
- Z15:** Zakresy terenów rolniczych
- Z16:** Zakresy terenów rolniczych
- Z17:** Zakresy terenów rolniczych
- Z18:** Zakresy terenów rolniczych
- Z19:** Zakresy terenów rolniczych
- Z20:** Zakresy terenów rolniczych
- Z21:** Zakresy terenów rolniczych
- Z22:** Zakresy terenów rolniczych
- Z23:** Zakresy terenów rolniczych
- Z24:** Zakresy terenów rolniczych
- Z25:** Zakresy terenów rolniczych
- Z26:** Zakresy terenów rolniczych
- Z27:** Zakresy terenów rolniczych
- Z28:** Zakresy terenów rolniczych
- Z29:** Zakresy terenów rolniczych
- Z30:** Zakresy terenów rolniczych

**OPISY KODÓW (SYMBOLY):**

- S1:** Symbol terenu
- S2:** Symbol terenu
- S3:** Symbol terenu
- S4:** Symbol terenu
- S5:** Symbol terenu
- S6:** Symbol terenu
- S7:** Symbol terenu
- S8:** Symbol terenu
- S9:** Symbol terenu
- S10:** Symbol terenu
- S11:** Symbol terenu
- S12:** Symbol terenu
- S13:** Symbol terenu
- S14:** Symbol terenu
- S15:** Symbol terenu
- S16:** Symbol terenu
- S17:** Symbol terenu
- S18:** Symbol terenu
- S19:** Symbol terenu
- S20:** Symbol terenu

Dla działek nr 32/9, 32/10, 32/11, 32/12, 32/13, 32/14, 32/15 i 32/38 położonych w Wilczynie z dnia 19 listopada 2019 r.

