

**UCHWAŁA NR VIII/44/11
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH**

z dnia 31 marca 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich Nr 0150/XLIII/349/09 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30.06.2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu planu z zapisem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie wprowadzonej uchwałą Nr 0150/XVIII/84/07 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 4 grudnia 2007r., Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 9, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 5) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 6) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 7) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 9) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie inwestycji należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) stanowisko archeologiczne;

5) symbole określające przeznaczenie terenu.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć: towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, obiekty małej architektury, a w terenie UT również towarzyszące drogi wewnętrzne i parkingi związane z obsługą terenu;
- 3) linii rozgraniczającej terenu – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i ogrodzeń;
- 5) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 6) przeznaczeniu podstawowemu terenu lub przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć wiodące przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w planie przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 8) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 9) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkaniowego wolnostojącego na jednej działce.

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków.

2. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

3. Stosownie do przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska dotyczących ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się następujące rodzaje terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) MN – zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) UT – zalicza się do terenów rekreacyjno - wypoczynkowych.

4. Inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.

5. W budynkach, należy stosować systemy ogrzewania oparte o niskoemisyjne źródła energii z wykorzystaniem gazu, oleju opałowego, biomasy, energii elektrycznej, nowoczesnych, wysokosprawnych technologii opartych na paliwach stałych oraz innych ekologicznych technologii.

6. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”, do czasu jego utworzenia obowiązuje harmonizowanie budownictwa z otoczeniem krajobrazowym.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Na obszarze stanowiska archeologicznego 11.35 nr 35/36 osada, późne średniowiecze, obowiązują następujące wymogi konserwatorskie: dopuszczalne jest lokalizowanie inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego, pod warunkiem uzgodnienia i uzyskania zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową. Badania te uwolnią teren przeznaczony pod inwestycję od archeologicznej substancji zabytkowej i umożliwią jednocześnie realizację inwestycji. W takim przypadku badania archeologiczne prowadzone są na koszt Inwestora, który zobowiązany jest zlecić ich wykonanie wybranej przez siebie instytucji, firmie lub archeologowi - uprawnionym do ich wykonywania. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, konieczności zmiany technologii lub ewentualnie o ich zaniechaniu i zmianie przeznaczenia terenu.

2. Na obszarze poza zasięgiem stanowiska archeologicznego obowiązuje ochrona zabytków archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obowiązuje podział na działki budowlane określony na rysunku planu, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 2;
- 2) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się inny podział na działki budowlane, pod warunkiem zachowania poniższych ustaleń:
 - a) minimalna szerokość frontu działki budowlanej lokalizowanej w terenach 1MN – 4MN – 22,0m,
 - b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500m².
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80o - 90o z wyjątkiem działek położonych przy zakończeniu dróg.

2. Określone w planie zasady podziału na działki budowlane, nie dotyczą działek przeznaczonych na realizację: obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W celu zapewnienia możliwości prowadzenia prac konserwacyjnych przy ciekach wodnych i rowach melioracyjnych, wprowadza się wymóg pozostawienia w terenach inwestycyjnych pasów o szerokości 1,5 m (od górnej krawędzi cieku), wolnych od zainwestowania oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

2. Dopuszcza się zarurowanie lub zmianę przebiegu rowów melioracyjnych, na warunkach i za zezwoleniem zarządcy.

3. Wyklucza się wszelkie ingerencje w koryto cieku wodnego, bez zgody administratora cieku.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi, lub w innych terenach za zgodą ich właścicieli, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w planie.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy projektować jako podziemne.

3. W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci.

4. Za zgodne z planem uznaje się przebudowę, rozbudowę, przełożenie oraz remont sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci,

- b) ustala się zakaz lokalizacji stacji transformatorowych słupowych,
 - c) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji, przy czym w przypadku wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym stopniu oddziaływania – w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
- a) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci;
 - b) w obszarach skanalizowanych wyklucza się rozwiązania indywidualne związane z gromadzeniem i odprowadzaniem ścieków,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powinno odbywać się poprzez system kanalizacji deszczowej z dopuszczeniem rozprowadzania wód opadowych na działce własnej w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych;
- 6) w zakresie zagospodarowania odpadów:
- a) ustala się sposób usuwania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych - zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,
 - b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów;
- 7) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:
- a) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, o których mowa w § 5 ust. 5,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w ust. 5 pkt 2 lit. c.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 10. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN – 5MN, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) usługi z wykluczeniem działalności uciążliwych,
 - b) infrastruktura techniczna;
- 3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) infrastruktury towarzyszącej,
 - c) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
 - d) usług wbudowanych w budynkach mieszkalnych,
 - e) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) zasady zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń betonowych,
 - d) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6,0m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji oraz 5,0m od linii rozgraniczającej tereny oznaczone symbolem Wp,
 - e) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, lecz nie mniejszą niż 2 stanowiska postojowe przypadające na jeden budynek mieszkalny, w tym stanowiska garażowe,
 - f) dopuszcza się zarurowanie lub zmianę przebiegu rowu melioracyjnego płynącego przez teren 2MN, na warunkach określonych przez zarządcę rowu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy:
- a) obowiązuje realizacja zabudowy w układzie wolnostojącym,
 - b) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 12,0m,
 - c) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - d) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę w kolorze: ceglastym, czerwonym lub brązowym,
 - e) w przypadku tynkowanych elewacji budynków – należy stosować jasną kolorystykę,
 - f) w terenach: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, budynki należy lokalizować główną kalenicą przebiegającą równolegle lub prostopadłe do osi dróg z których odbywać się będzie obsługa komunikacyjna działki, w przypadku realizacji dachów posiadających kalenicę.
- 6) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500m²;
- 7) minimalna szerokość frontu działki budowlanej lokalizowanej w terenach 1MN – 4MN – 22,0m.
2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1UT, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) zabudowa usługowa – z wykluczeniem działalności uciążliwych,
 - b) infrastruktura techniczna;
 - 3) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
 - a) niekubaturowych obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,
 - b) infrastruktury towarzyszącej,
 - c) towarzyszących budynków usług gastronomicznych, handlu oraz związanych z obsługą terenów sportowo – rekreacyjnych,
 - d) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,
 - e) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30% powierzchni działki lub terenu,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 70 % powierzchni działki lub terenu,
 - c) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń betonowych,

- d) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości: 6,0m od linii rozgraniczającej tereny komunikacji oraz 5,0m od linii rozgraniczającej teren 1Wp,
 - e) dopuszcza się zarurowanie lub zmianę przebiegu rowu melioracyjnego płynącego przez teren 1UT, na warunkach określonych przez zarządcę rowu,
 - f) wyklucza się realizację pełnych ogrodzeń betonowych;
- 5) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,
 - b) maksymalna wysokość towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 6,0m,
 - c) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innym materiałem imitującym dachówkę.
- 6) minimalna powierzchnia działki – 1500m².

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1Wp – 5Wp, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny cieków wodnych;
- 2) za zgodne z planem uznaje się ponadto:
 - a) lokalizację obiektów i urządzeń służących regulacji cieków wodnych,
 - b) przekraczanie cieków sieciami infrastruktury technicznej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych – droga klasy „D” – dojazdowej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 10m, z lokalnym zwężeniem drogi 2KDD do 8m,
 - b) obowiązuje realizacja trójkątów widoczności o wymiarach min. 5,0m x 5,0m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obowiązuje realizacja min. jednostronnego chodnika.

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW - 4KDW, dla których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny komunikacji wewnętrznej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających – 8m,
 - b) obowiązuje realizacja trójkątów widoczności o wymiarach min. 5,0m x 5,0m – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5KDW, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji wewnętrznej;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 8m,
 - b) obowiązuje realizacja trójkątów widoczności o wymiarach min. 5,0m x 5,0m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) obowiązuje realizacja placu do zawracania – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 12. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), ustala się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem: MN, UT - w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów - w wysokości 1%.

§ 13. W granicach obszaru objętego planem, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Oborniki Śląskie, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXV/258/05 z dnia 07.07.2005r.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VIII/44/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 marca 2011 r.
Zalacznik1.jpg

załącznik nr 1 do uchwały RM VIII/44/11

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/44/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 marca 2011 r.
Zalacznik2.doc

załącznik nr 2 do uchwały RM VIII/44/11

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/44/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 marca 2011 r.
Zalacznik3.doc

załącznik nr 3 do uchwały RM VIII/44/11

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Obornikach
Śląskich

Roman Głowaczewski