

UCHWAŁA NR XIII/103
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 22 września 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Wielka Lipa.

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 zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr LXV/520/10 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 21.10.2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Wielka Lipa oraz uchwały Nr IV/11/10 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 21.12.2010r. w sprawie zmiany uchwały Nr LXV/520/10 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 21.10.2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Wielka Lipa, po stwierdzeniu, że ustalenia zmiany planu nie naruszają ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie, Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Bagno, Morzęcin Wielki, Morzęcin Mały, Osolin, Siemianice, Wielka Lipa – Osola, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVI/266/05 z dnia 08.09.2005r., w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu niżej wymienionej problematyki lub w związku z brakiem zasadności jej określenia, w zmianie planu nie określa się:

- 1) wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie minimalnej intensywności zabudowy;
- 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;
- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 5) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

6) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych;

7) symbole określające przeznaczenie terenu.

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

- 1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc: balkonów, schodów zewnętrznych, wykuszy dachowych, okapów dachu oraz gzymsów; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i ogrodzeń;
- 4) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 6) wskaźniku powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków, w odniesieniu do powierzchni działki lub terenu.

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

4. W nowych 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.

5. Z uwagi na położenie obszaru objętego zmianą planu 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. W granicach obszaru objętego zmianą planu, utrzymuje się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, oraz strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w granicach których obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego;
- 2) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie, lokalizacji, rozplanowania, skali i bryły, w tym formy i wysokości dachu, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi i materiałem elewacyjnym do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 4) obowiązuje lokalizacja budynków z zachowaniem historycznej kompozycji urbanistycznej;
- 5) zakazuje się budowy betonowych ogrodzeń z elementów prefabrykowanych;
- 6) obowiązuje zachowanie historycznej nawierzchni kamiennej, z ewentualnym ich uzupełnieniem;
- 7) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków;

- 8) 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 ewidencją zabytków oraz obiektów położonych na obszarze objętym strefą;
- 9) należy preferować inwestycje stanowiące 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;
- 10) ustala się zakaz umieszczania reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy;
- 11) dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych lub szyldów związanych z danym obiektem;
- 12) wszelkie inwestycje należy prowadzić w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. W granicach obszaru objętego zmianą planu, utrzymuje się strefę „OW” ochrony zabytków archeologicznych, w której obowiązują następujące ustalenia: w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych, prace budowlane winny zostać przerwane a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Teren oznaczony symbolem 1ZU stanowi obszar przestrzeni publicznej.
2. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych: na terenie określonym w ust. 1, wyklucza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych oraz nośników reklamowych, z dopuszczeniem tablic informacyjnych.

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

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

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

3. 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 realizacji elektrowni wiatrowych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz: docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;
- 4) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji;
- 5) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci; do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych na ścieki z obowiązkiem wywozu ścieków do oczyszczalni przez wyspecjalizowane służby,
 - b) w obszarach skanalizowanych wyklucza się rozwiązania indywidualne związane z gromadzeniem i odprowadzaniem ścieków,

- c) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, innych odbiorników wód opadowych lub na działce własnej, w sposób niepowodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,
 - d) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;
- 6) w zakresie usuwania 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. 4,
 - b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w pkt 2 lit. b.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1ZU, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren publicznej zieleni urządzonej;
- 2) za zgodne ze zmianą planu uznaje się lokalizację:
 - a) zieleni parkowej,
 - b) niekubaturowych urządzeń sportu i rekreacji,
 - c) placów zabaw dla dzieci,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2RU, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) za zgodne z planem uznaje się lokalizację:
 - a) budynków gospodarczych, inwentarskich i magazynowych, z wykluczeniem możliwości lokalizacji wiat i hal,
 - b) towarzyszącego budynku mieszkalnego dla właściciela,
 - c) infrastruktury towarzyszącej,
 - d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej teren 2KDD,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy nie może przekraczać 50% powierzchni działki lub terenu,
- c) w przypadku budowy budynku mieszkalnego, powierzchnia zabudowy budynku nie może przekroczyć 10% powierzchni działki lub terenu,

- d) powierzchnia biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej 50 % powierzchni działki lub terenu,
 - e) w przypadku budowy budynku mieszkalnego, należy zapewnić min. 2 miejsca postojowe na terenie inwestora, wliczając miejsca garażowe;
- 4) zasady kształtowania nowej zabudowy:
- a) maksymalna wysokość budynków, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 9,0m,
 - b) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym.

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

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KDG, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – droga wojewódzka klasy „G” – główna;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym stanem władania.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2KDD, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych – droga gminna klasy „D” – dojazdowa;
- 2) zasady i standardy urządzania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
 - b) obowiązuje zachowanie trójkąta widoczności w rejonie skrzyżowania z drogą wojewódzką, wymiarach 5,0m x 5,0m.

§ 11. Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

1. Linie rozgraniczające terenów komunikacji publicznej stanowią granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

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 w wysokości 1%.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/103
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 22 września 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1 do uchwały XIII/103/11

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/103
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia 22 września 2011 r.

Zalacznik2.doc

zał. nr 2 do XIII/103/11

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/103

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia 22 września 2011 r.

Zalacznik3.doc

zał. nr 3 do XIII/103/11

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Obornikach
Śląskich

Roman Głowaczewski