DZIENNIK URZEDOWY WOJEWÓDZTWA DOLNOSLASKIEGO
Wrocław, dnia 12 listopada 2014 r. Poz. 4790

UCHWAŁA NR LIII/478/14 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 30 października 2014 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zajączków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm) , art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r poz. 647 ze zm), oraz w związku z uchwałą Nr XXXI/ 280/13 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 08 sierpnia 2013 r. Rada Miejska Obornik Śląskich stwierdza że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zajączków nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie" przyjętego uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r. i uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Zajączków

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;

2) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:

a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,

b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;

3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

4) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;

5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;

6) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi. .

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

1) granice zmiany planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub rożnych zasadach zagospodarowania;

3) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW" ochrony zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§ 5. 1. Pełen zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:

1) ustalenia niniejszej uchwały;

2) ustalenia zawarte na rysunku planu.

2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

Rozdział 2. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wprowadza się następujące ustalenia:

1) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Q1% i Q10%;
2) w granicach opracowania planu nie określa się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW" ochrony zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) dopuszcza się lokalizację w granicach linii rozgraniczających dróg i ulic elementów małej architektury;
2) frontowe ogrodzenia ażurowe o wysokości nie wyższej niż 1,7 m przy zastosowaniu takich materiałów jak cegła, drewno, kamień, metal, dopuszcza się także ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
3) zabrania się umieszczania w granicach posesji od strony terenów publicznych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
4) zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
5) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

1) działalność obiektów usługowych na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
2) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku teren objęty planem zalicza się do terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo - usługową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na wszystkich terenach z zastrzeżeniem pkt. 4, o ile przepisy odrębne nie będą tego wykluczać;
2) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 3 i które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek; w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek.
3) dopuszcza się lokalizacje nowych zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszarów objętych planem ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub własnego ujęcia;
2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków:
   a) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej,
   b) dopuszcza się tymczasowo budowę szczelnych zbiorników bezodpływowych,
   c) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, obowiązuje ~~niezwłoczne~~[1] włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej;

[1] *w zakresie §2 pkt. 2 lit. c we fragmencie „niezwłocznie" Uchwała nie podlega wykonaniu zgodnie z Wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu z dnia 6 maja 2015 r. (Sygn. akt II SA/Wr 182/15)*

3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:
   a) sieci należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg jako skablowane,
   b) zaleca się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową,
   c) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych,
   d) odległość zabudowy od istniejących sieci elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
   a) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
   b) dopuszcza się kominki jako uzupełniające źródło ciepła;
5) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. Ze względu na brak przedmiotu ustaleń planu nie określa się:
1) 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;
2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30% dla wszystkich terenów określonych w niniejszym planie.

§ 15. 1. Nie ustala się terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MU 1, działki uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości powinny mieć powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m2, szerokość frontów nie mniejszą niż 20 m, kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80 - 90O.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 16. 1. Dla terenu mieszkaniowo-usługowego oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem **MU1** ustala się przeznaczenie:
1) podstawowe:
   a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z dopuszczeniem usług,
   b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa jednorodzinna,
   c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   d) zabudowa usługowa;
2) uzupełniające:
   a) urządzenia komunikacji – dojazdy wewnętrzne, parkingi,
   b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
1) zakazuje się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami odrębnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska;
2) wysokość zabudowy nie może przekraczać 14 m;
3) ustala się dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach brązu lub czerwieni;
4) dopuszcza się dachy jednospadowe o nachyleniu połaci 0,5°- 5°;
5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej w formie przybudowanej do obiektu;
6) dopuszcza się przeznaczenie całego obiektu na usługi;
7) dopuszcza się garaże lub budynki gospodarcze wolno stojące, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25% całkowitej powierzchni zabudowy działki;
8) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 40%;
9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1 – 1,2;
10) w ramach działki przeznaczonej do zabudowy minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%;
11) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000m2,

12) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 2 stanowiska na każde rozpoczęte 40m2 powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
13) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy według rysunku planu w odległości 6m od linii rozgraniczających z terenami KDD1 i KDPJ1;

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 leży w strefie ”Ow” ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolami KDD1 ustala się przeznaczenie na drogę publiczną dojazdową.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 leży w strefie ”Ow” ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolami KDPJ1 ustala się przeznaczenie na ciąg pieszo-jezdny.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 leży w strefie ”Ow” ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §8 ust. 2.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:
H. Cymerman