Projekt

z dnia 24 stycznia 2011 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia ..... 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Paniowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr 0150/XXVII / 168 /08 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 17.06.2008 r. po stwierdzeniu zgodności ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie", zmienionym przez Radę Miejską w Obornikach Śląskich uchwałą nr 0150/XVIII/84/07 z dnia 4 grudnia 2007r. Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

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

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

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych, nie będącymi: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;

2) obowiązująca linia zabudowy – linia wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i związanymi z nimi urządzeniami, linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;

3) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem;

4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia kondygnacji parterowej budynku lub suma powierzchni kondygnacji parterowych budynków znajdujących się na danym terenie, liczona w zewnętrznym obrysie murów wraz z prześwitami i podcieniami;

5) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;

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

7) 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;

8) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;

9) usługi z zakresu:

a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,

b) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,

c) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,

d) zdrowia – działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek itp.,

e) turystyki – działalność hoteli, moteli, domów wycieczkowych, schronisk młodzieżowych itp.;

f) opieki społecznej - placówki świadczące usługi bytowe, opiekuńcze, wspomagające i edukacyjne na poziomie obowiązującego standardu, przeznaczone dla osób wymagających całodobowej opieki z powodu wieku, choroby lub niepełnosprawności, niemogących samodzielnie funkcjonować w codziennym życiu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

1) granice opracowania;

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

3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;

4) elementy kompozycji:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) obowiązujące linie zabudowy;

5) granice stref ochrony konserwatorskiej:

a) „B” ochrony konserwatorskiej,

b) „OW” obserwacji archeologicznej.

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

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu oraz przepisy wymienione w ust. 2.

2. W granicach strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) W strefie „B” ochrony konserwatorskiej:

a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni,

b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,

c) 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, nie może ona dominować nad zabudową historyczną, a wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

d) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną,

e) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji, pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

f) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,

g) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie, a w przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,

h) wszelkie działania inwestycyjne należy konsultować z właściwym konserwatorem zabytków,

i) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

2) W strefie „OW" obserwacji archeologicznej:

a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne, w tym zakładanie infrastruktury technicznej oraz inne wykopy ziemne na tym obszarze winny być uzgodnione z właściwym konserwatorem zabytków, a prace ziemne prowadzone pod nadzorem archeologiczno- konserwatorskim,

b) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych,

c) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.

3. Na terenach objętych planem inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami. W przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych na koszt inwestora, za zezwoleniem właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

§ 6. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) na obszarze zabudowanym sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej 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;

3) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 2 i które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek; w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;

3) w razie braku komunalnej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się monolityczne zbiorniki bezodpływowe;

4) po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej;

5) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;

6) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci monolitycznych zbiorników bezodpływowych lub studni chłonnych bądź systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;

7) obowiązek prowadzenia w strefach zabudowy mieszkaniowej skablowanych sieci;

8) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

9) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. 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) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych może być realizowane po ich wstępnym podczyszczeniu do stopnia odpowiadającego wymogom odprowadzania ścieków do wód i ziemi;

3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

§ 7. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 8. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 i MN2 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca oraz zabudowa gospodarcza i garażowa;

2) uzupełniające:

a) usługi z zakresu: administracji, handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, kultury, oświaty, turystyki, zdrowia i opieki społecznej,

b) urządzenia komunikacji – drogi wewnętrzne, parkingi,

c) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;

2) dachy dwuspadowe symetryczne o spadkach 38-45°,kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym;

3) minimalna wielkość działki dla zabudowy wolnostojącej 1000 m^2 ;

4) minimalna szerokość frontu działki 20m;

5) co najmniej 40% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

6) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 30%;

7) dopuszcza się usługi, o uciążliwości nie przekraczającej granic działki, na której są zlokalizowane, nie przekraczające 30% powierzchni użytkowej budynku;

8) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40m^2 p. u. usług;

9) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL1;

10) określa się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDPj1;

11) teren leży w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;

12) teren MN2 leży w strefie ”OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US1 ustala się przeznaczenie na usługi sportu i rekreacji jako usługi publiczne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się budowę i przebudowę istniejących obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;

2) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;

3) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;

4) dachy nowoprojektowanych budynków dwuspadowe symetryczne o spadkach 38-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym;

5) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu w budynkach istniejących poddanych przebudowie;

6) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 30%;

7) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%;

8) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na 40m^2 p. u. usług;

9) dopuszcza się wydzielanie parkingów oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

10) określa się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDPj1;

11) teren leży w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;

12) teren leży w strefie ”OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US2 ustala się przeznaczenie na usługi sportu i rekreacji jako usługi publiczne.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) dopuszcza się budowę obiektów dla potrzeb sportu i rekreacji wraz z urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz zielenią;

3) ustala się zakaz lokalizowania zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej;

4) wysokość zabudowy mierzona od poziomu terenu do okapu dachu dla obiektów sportowych i usługowych nie może przekroczyć 14m, o gabarycie do 3 kondygnacji nadziemnych;

5) dla obiektów usługowych dachy dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci i spadkach 38-45°,kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym;

6) dla obiektów sportowych dopuszcza się dachy płaskie bez określania rodzaju i kolorystyki pokrycia;

7) powierzchnia zabudowy terenu nie może być większa niż 30%;

8) powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 40%;

9) należy zapewnić stanowiska postojowe zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na 40m^2 p. u. usług w przypadku lokalizacji obiektu kubaturowego;

10) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych i parkingów oraz lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

11) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDL1;

12) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem KDPj1;

13) teren częściowo leży w strefie ”OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL1 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: droga publiczna lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających 12m;

2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDPj1 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: ciąg pieszo-jezdny, o szerokości w liniach rozgraniczających od 4m do 6m zgodnie z rysunkiem planu;

2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. Tereny, o których mowa w ust. 1 i ust. 2 częściowo leżą w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1. oraz „OW” obserwacji archeologicznej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN1, MN2 oraz US1;

2) w wysokości 0% dla terenów US2, KDPj1 i KDL1.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

Uzasadnienie

Rada Miejska w Obornikach Śląskich podjęła w dniu 17.06.2008 r. uchwałę Nr 0150/XXVII/168/08 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Paniowice. Celem planu jest przeznaczenie dodatkowego terenu na usługi sportu i rekreacji oraz modyfikacja ustaleń obecnie obowiązującego planu miejscowego, uchwalonego uchwałą nr 0150/XLI/311/06 z dnia 19 stycznia 2006 r., dotyczących kształtowania zagospodarowania i zabudowy oraz układu komunikacyjnego terenu objętego planem. Plan nie wymagał uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne. Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko w trybie właściwym dla sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych; projekt planu po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej oraz wymaganych uzgodnień został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.08.2010 r. do 03.09.2010 r.; w dniu 02.09.2010 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W wyniku wyłożenia projektu planu nie złożono uwag. Stwierdzono brak skutków oddziaływania na środowisko oraz istotnych skutków finansowych wynikających ze zmian planu. W wyniku zmiany planu nie przewiduje się żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy, zatem brak jest przedmiotu rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w sprawie sposobu realizacji takich inwestycji oraz zasadach ich finansowania. Stwierdzono, że projekt planu jest zgodny z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie, zmienionego przez Radę Miejską w Obornikach Śląskich uchwałą nr 0150/XVIII/84/07 z dnia 4 grudnia 2007 r. Uchwalony uchwałą Nr LXIV/503/10 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 28.09.2010 r. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Paniowice wymagał sprostowania błędu. W związku z tym konieczne było uchylenie wyżej wym. uchwały, a następnie ponowne uchwalenie skorygowanego planu.

Załącznik do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

z dnia ..... 2011 r.

Zalacznik1.jpg