



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 marca 2016 r.

Poz. 1220

UCHWAŁA NR XXII/158/16 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 26 lutego 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kuraszków – dz. nr 56/2 AM 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013 roku poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XLVI/390/14 z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kuraszków – dz. nr 56/2 AM 1, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie, przyjętego uchwałą XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 roku, Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala co następuje:

DZIAŁ I. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kuraszków – dz. nr 56/2 AM 1.

2. Integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania są następujące załączniki:

- 1) załącznik graficzny nr 1 - rysunek planu – skala 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia przez Burmistrza uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kuraszków – dz. nr 56/2 AM 1;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kuraszków – dz. Nr 56/2 AM 1 inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w 1 niniejszej uchwały;
- 2) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć aktualne przepisy ustaw wraz aktami wykonawczymi, a także ratyfikowane umowy międzynarodowe, prawodawstwo organizacji i organów międzynarodowych, których Rzeczpospolita Polska jest członkiem oraz prawo Unii Europejskiej obowiązujące w regulowanej dziedzinie;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikami graficznymi, o których mowa w 1 ust. 2;

- 4) terenie - należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i liczbowym;
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie która przeważa na danym terenie;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji, nie przeważające na terenie;
- 7) usługach - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów w dziedzinach: handlu, gastronomii, rzemiosła, szkolnictwa, zdrowia, kultury i rozrywki, sportu i rekreacji, obsługi komunikacji naprawy i obsługi pojazdów mechanicznych (z wykluczeniem stacji paliw), instytucji finansowych i ubezpieczeniowych, siedzib stowarzyszeń, związków, izb zawodowych i gospodarczych, jednostek projektowych i consultingowych, instytucji gospodarczych, środków masowej komunikacji i łączności oraz innych, których powyższe grupy nie dotyczą bezpośrednio lub pośrednio, a mają charakter usługi i obsługi;
- 8) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do rodzajów przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć procent powierzchni działki zabudowanej przez budynek;
- 10) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów budowlanych lub stanowiących wyposażenia terenu, takie jak budynki gospodarcze i garażowe, tereny wód śródlądowych, dojścia i dojazdy, ciągi piesze i rowerowe, place manewrowe i postojowe, parkingi oraz obiekty małej architektury;
- 11) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymaga się usytuowanie elewacji frontowej budynków przeznaczenia podstawowego terenu, ustalona linia zabudowy może być przekraczana przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego opracowaniem planu miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające terenu;
- 3) oznaczenia przeznaczenia terenu, zawierające symbol literowy i numer;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) strefa „B” ochrony konserwatorskiej i obszar historycznego układu ruralistycznego.

§ 4. W planie nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich walorach;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy ze względu na brak występowania obiektów i obszarów o takich warunkach;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, innych niż wynikającego z przepisów odrębnych, ze względu na brak występowania terenów wymagających takich ustaleń.

DZIAŁ II.
Ustalenia szczegółowe
Rozdział 1.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 5. Dla terenów oznaczonych symbolami od 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) zieleń urządzona;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć więcej niż 10 m,
 - b) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 35%,
 - c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,7,
 - d) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki: 40%,
 - f) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym o nachyleniu połaci od 40 do 45 stopni, o pokryciu dachówką w kolorze ceglastym,
 - g) dopuszcza się zbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
 - h) wymóg stosowania pastelowych barw na elewacjach,
- 4) dopuszcza się sytuowanie w obrębie własności urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 5) obowiązująca linia zabudowy: 6 m od drogi publicznej, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. 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.

2. Poza wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy, w tym na granicy działki, dopuszcza się lokalizacji pojedynczych obiektów małej architektury i infrastruktury.

3. W obszarze opracowania planu obowiązuje zapewnienie warunków umożliwiających prowadzenie akcji ratowniczych przeciwpożarowych, poprzez zapewnienie zaopatrzenia wodę do celów przeciwpożarowych dróg przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązują szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu określone w § 5 planu.

Rozdział 3.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. W zakresie lokalizowania nośników reklamowych ustala się: na terenach poza liniami rozgraniczającymi dróg i placów dopuszcza się lokalizowanie wolno stojących nośników reklamowych oraz szyldów i reklam na elewacjach budynków, związanych z działalnością prowadzoną na terenie, o powierzchni tablicy nie większej niż 9 m².

2. Wzdłuż linii rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się lokalizację ogrodzenia przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) odcinki ciągów ogrodzeń pomiędzy skrzyżowaniami wzdłuż dróg publicznych winny się charakteryzować jednakową wysokością lub wzajemnie dostosowanymi wysokościami ogrodzeń poszczególnych posesji;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzenia nie powinna przekraczać wysokości 2,1 m.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu układu komunikacyjnego

§ 8. 1. Obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywa się z istniejących terenów dróg publicznych bezpośrednio przyległych do granic opracowania planu.

2. Ustala się następującą minimalną liczbę miejsc postojowych: 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych.

3. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Miejsca postojowe dopuszcza się lokalizować na nieruchomości inwestora jako parkingi i miejsca postojowe wydzielone, miejsca garażowe w garażach wbudowanych lub budynkach garażowych wolno stojących.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury techniczne

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

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych z sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze studni indywidualnych.

3. W zakresie odprowadzenia i oczyszczenia ścieków bytowych, komunalnych, przemysłowych:

- 1) odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni gminnej,
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do indywidualnych oczyszczalni lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, wyłącznie do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie do dołów chłonnych lub zbiorników na własnym terenie lub rozprowadzenie w ramach terenu biologicznie czynnego zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
- 2) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia paliwa gazowego; w taki przypadku dopuszcza się umieszczanie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia gazu do odbiorcy.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dostawa energii – z istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) budowę nowej elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia w zależności od potrzeb.

8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się:

- 1) obsługę z istniejącej sieci telekomunikacyjnej,
 - 2) dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 10. 1. Teren objęty jest ochroną konserwatorską Strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz obszaru historycznego układu ruralistycznego.

2. Strefa "B" ochrony konserwatorskiej obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej.

3. W strefie „B” ochrony konserwatorskiej oraz w obszarze historycznego układu ruralistycznego ustala się następujące zasady:

- 1) 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. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
- 2) zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do obiektów tradycyjnych, lokalnych form, z elewacjami rozwiązanymi w oparciu o miejscowe, tradycyjne materiały (tynk, cegła, drewno), z wykluczeniem okładzin typu siding.

4. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych, obejmują się cały teren strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

5. Dla obszaru objętego strefą ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi budowlanymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 11. Działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.

Rozdział 8.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 12. 1. 1. Kształtowanie zabudowy musi uwzględniać istniejące walory krajobrazowe oraz skalę, formę detal architektoniczny i materiały charakterystyczne dla regionalnego budownictwa.

2. Ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych: 20 m.

Rozdział 9.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 13. 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działki budowlanej: 20 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych :1000 m².

3. Granice działek należy wytyczać w stosunku do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych pod kątem od 75 stopni do 90 stopni.

4. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach mniejszych niż wymienione w ust 1 i 2 na cele infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, pod cele publiczne, i w przypadku regulacji sytuacji prawno-własnościowej nieruchomości.

Rozdział 10.**Oplata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 14. Ustala się stawki w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące na 30%.

DZIAŁ III.**Ustalenia końcowe**

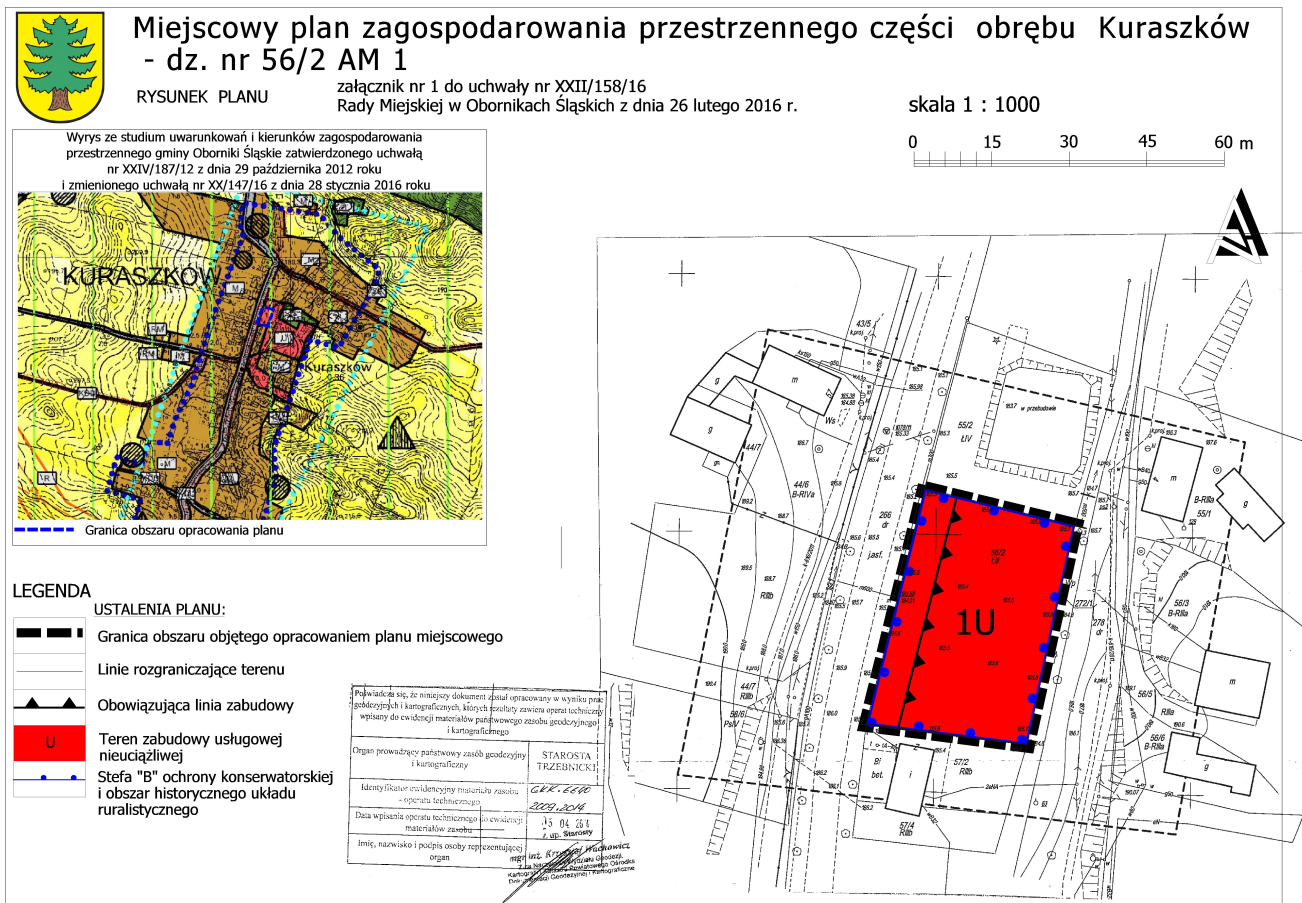
§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:

A. Zakęś

Załącznik nr 1 do Uchwały dnia 26 lutego 2016 r.



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXII/158/16
Rady Miejskiej W Obornikach Śląskich
z dnia 26 lutego 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia przez Burmistrza uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kuraszków – dz. nr 56/2 AM 1

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 ze zm.)

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 ze zm.), stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kuraszków – dz. nr 56/2 AM 1, nie zostały złożone uwagi.

Załącznik nr 3
do uchwały nr XXII/158/16
Rady Miejskiej W Obornikach Śląskich
z dnia 26 lutego 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kuraszków – dz. nr 56/2 AM 1 inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 roku, poz. 199 ze zm.).

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Kuraszków – dz. nr 56/2 AM 1, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.