



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 kwietnia 2012 r.

Poz. 1436

UCHWAŁA NR XV/114/11 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 20 października 2011 r.

w sprawie w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie

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 z zmianami) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XLVIII/417/09 z dnia 22 października 2009 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy” przyjętą uchwałą nr 0150/XVIII/84/07 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 4 grudnia 2007 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 500 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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 – załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan obejmuje obszar położony w obrębie geodezyjnym miasta Oborniki Śląskie położony w południowo-zachodniej części miasta.

2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 3. 1. Przedmiot ustaleń planu

1) W planie określa się:

- a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajo-brazu kulturowego;
- d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- j) stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).

2) W planie nie określa się:

- a) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalo-

nych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

- b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- c) granic obszarów i sposobu przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- d) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- e) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- f) 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;
- g) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- h) 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.

§ 4. Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice stref ochrony konserwatorskiej:
 - a) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
 - b) strefa „K” ochrony krajobrazu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 5. Wyjaśnienie pojęć. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe;

2. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

3. przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;

4. przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcję inną niż podstawowa, która stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podsta-

wową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

5. nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu

6. wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy budynków na działce do powierzchni działki lub terenu przeznaczonego pod inwestycję;

7. usługach – należy przez to rozumieć usługi publiczne i niepubliczne, o funkcji terenów i obiektów w szczególności: handel detaliczny lub hurtowy, gastronomia i rzemiosło, instytucje finansowe, ubezpieczeniowe, społeczne, gospodarcze i polityczne, jednostki projektowe, obsługa pojazdów mechanicznych i stacje paliw;

8. infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

9. urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, infrastrukturę techniczną oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

Rozdział 2. Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych lub obcych krajobrazowo;

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

§ 7. W zakresie zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1. strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej:

1) w strefie „A” obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:

a) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników; cieki i zbiorniki wodne, instalacje

wodne i inne historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni);

- b) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
 - c) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - d) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu. W niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
 - e) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej. Nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;
 - f) ogrodzenia powinny nawiązywać do historycznych form ogrodzeń występujących na terenie miasta;
 - g) budynki formą architektoniczną powinny nawiązywać do historycznej architektury pensjonatowej miasta;
 - h) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni);
 - i) należy podtrzymać funkcje historycznie utrwalone oraz dostosować funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradowujące wyeliminować.
2. strefę K ochrony krajobrazu:
- 1) w strefie K² z uwagi na podlegający ochronie charakter relacji między obiektami przyrodniczymi a kubaturowymi obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych i kompozycję zieleni;
 - b) 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; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
 - c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elemen-

tów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w „Konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa”, tzw. „Wykazie obiektów zabytkowych” – i położonych na obszarze objętym strefą;

- d) należy preferować te inwestycje, które stanowią 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;
- e) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz. Z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje duże wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- f) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, relikwiarować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym;
- g) wskazane jest wprowadzanie lub poszerzanie funkcji związanych z rekreacją pod warunkiem należytego zabezpieczenia wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem;
- h) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze, jest zabronione. Dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub sztyków sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1. Działalność usługowa realizowana w granicach obszaru objętego planem nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego itp. poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

2. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowanych może być realizowane po ich wstępnym podczyszczeniu do stopnia odpowiadającego wymogom odprowadzenia ścieków do wód i ziemi.

3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach szczególnych odpowiednio:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami U – jak dla zabudowy usługowej

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

1. Komunikacja:

- 1) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, remont lub modernizację dróg istniejących;
- 2) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych;
- 3) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza lokalizowanie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 5) lokalizacja nowych zjazdów za zgodą zarządcy drogi.

2. Zaopatrzenie w wodę z lokalnej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

3. Odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

4. Odprowadzenie wód opadowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchnio-wo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Elektroenergetyka:

- 1) zasilanie odbiorców elektroenergetyczną siecią średniego lub niskiego napięcia, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

6. Zaopatrzenie w gaz:

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających wymogi przepisów odrębnych.

8. Telekomunikacja – dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

9. Gospodarka odpadami – w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z Gminnym Planem Gospodarki Odpadami.

10. Melioracje – w zakresie systemu melioracyjnego ustala się, w sytuacji uszkodzenia sieci drenarskiej, przebudowę sieci na koszt i za staraniem inwestora, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

11. Dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, jako obiektów zlokalizowanych w budynkach przeznaczenia podstawowego lub jako obiektów wolno stojących zlokalizowanych na terenach o innym przeznaczeniu.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem U1 ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe – tereny usług wraz z urządzeniami towarzyszącymi;

2. przeznaczenie dopuszczalne – tereny działalności produkcyjnej, baz, składów i magazynów wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

3. lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:

- 1) wysokość remontowanej lub nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 12 m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy, dachy budynków o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe) o pokryciu dachówką ceramiczną lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;
- 2) w modernizowanych, rozbudowywanych lub nowobudowanych obiektach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych, w przypadkach uzasadnionych względami użytkowymi dopuszcza się realizację obiektów realizowanych w technologiach nietradycyjnych, o wysokich walorach architektonicznych;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów kubaturowych o charakterze ekspozycyjnym, o lekkiej konstrukcji łatwej do demontażu;
- 4) ustala się możliwość zabudowy maksymalnie do 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz zieleni izolacyjnej;
- 6) dopuszcza się sytuowanie elementów reklamowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) dopuszcza się możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej dla właściciela lub zarządcy terenu;
- 8) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek na: 800 m²;
- 9) ustala się minimalną szerokość frontu nowo wydzielanych działek na: 18 m;
- 10) ustala się minimalną szerokość dróg wewnętrznych na: 5 m;
- 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

- a) 8 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 342 oznaczonej symbolem KDG 1;
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowe: KDD 1;
- 12) teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1, pkt. 2.

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem KDG 1 ustala się:

1. Publiczna droga główna, wojewódzka wraz z urządzeniami towarzyszącymi o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu.

- 1) obsługa obszarów przyległych poprzez istniejące skrzyżowania i zjazdy;
- 2) lokalizacja nowych zjazdów za zgodą zarządcy drogi;
- 3) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi za zgodą zarządcy drogi;
 - 2. teren leży w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 1;
 - 3. teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2.

§ 12. Dla terenu drogi publicznej oznaczonej symbolem KDD1 ustala się:

1. Publiczna droga gminna, dojazdowa wraz z urządzeniami towarzyszącymi, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnej z rysunkiem planu.

- 1) lokalizacja nowych zjazdów za zgodą zarządcy drogi;
- 2) lokalizacja infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi za zgodą zarządcy drogi
 - 2. teren leży w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 1;
 - 3. teren leży w strefie „K” ochrony krajobrazu dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 7 ust. 1 pkt 2.

Rozdział 4

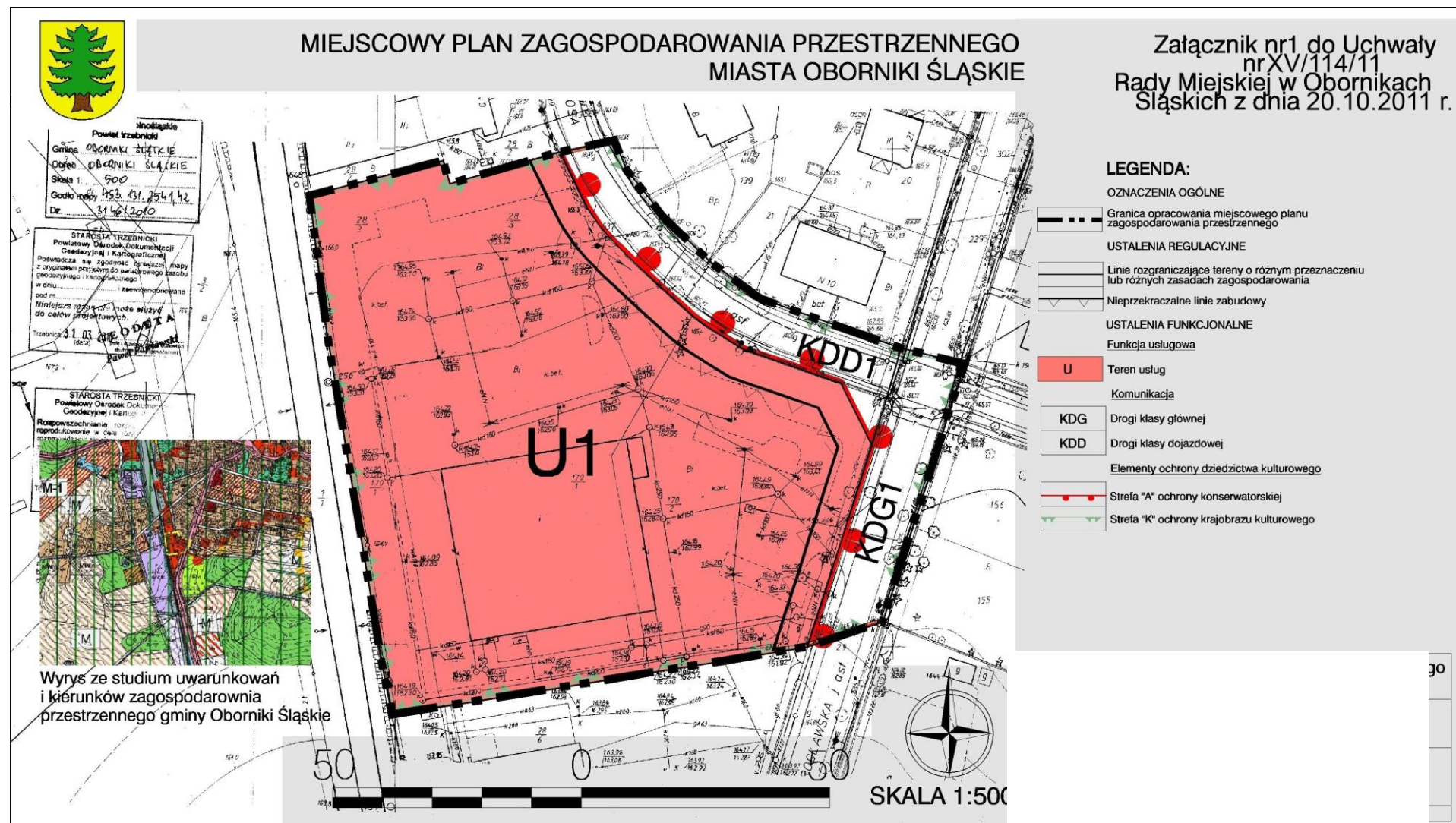
Ustalenia końcowe

§ 13. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 14. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oborniki Śląskie.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Roman Głowaczewski



Załącznik nr 2 do uchwały nr XV/114/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 20 października 2011 r.

**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**

Zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w treści uchwały, nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy

Załącznik nr 3 do uchwały nr XV/114/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 20 października 2011 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU

W trakcie wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Oborniki Śląskie do publicznego wglądu (w terminie od 1 sierpnia 2011 r. do 23 sierpnia 2011 r.) oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag.