



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 lutego 2013 r.

Poz. 735

UCHWAŁA NR XXIV/193/12 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 29 października 2012 r.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N13.4131.777.2012.JT1 z dnia 18 stycznia 2013 r. do WSA we Wrocławiu na § 7 ust. 2, § 11 ust. 1 we fragmencie „za zgodą zarządcy drogi”, § 11 ust. 2 pkt 1 we fragmencie „za zgodą zarządcy drogi”, § 11 ust. 2 pkt 2 lit a we fragmencie „(przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi)”, § 11 ust. 2 pkt 2 lit b we fragmencie „w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości”, § 11 ust. 2 pkt 3 we fragmentach „za zgodą zarządcy dróg” oraz „za zgodą ich zarządcy”, § 11 ust. 2 pkt 4 we fragmencie „za zgodą zarządcy dróg”, § 11 ust. 2 pkt 4 lit a, § 11 ust. 2 pkt 5 lit. a we fragmencie „Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady w uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci”, § 11 ust. 2 pkt. 5 lit c, § 11 ust. 2 pkt 5 lit d we fragmencie „po uzgodnieniu z zarządcą sieci”, § 11 ust. 2 pkt 5 lit e we fragmencie „za zgodą zarządcy drogi”, § 11 ust. 2 pkt 5 lit g we fragmencie „po uzgodnieniu z zarządcą sieci”, § 11 ust. 2 pkt 5 lit. j, § 11 ust. 2 pkt 7 we fragmencie „na warunkach określonych przez właściciela sieci”, § 17 ust. 3 pkt 2 i 3, § 17 ust. 4 i 5, § 18 ust. 3 pkt 2, § 19 ust. 3 pkt 2 uchwały)

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Gołędzinów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XI/79/11 z dnia 28 czerwca 2011 roku, po stwierdzeniu, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Gołędzinów.

2. Integralną częścią ustaleń zmian planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek zmian planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmian planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmian planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będące załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały,

- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
 - 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach zmian planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
 - 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć teren zajęty przez budynek w stanie wykończonym,
 - 6) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, która w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
 - 7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
 - 8) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
 - 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku zmian planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych
 - 10) nieuciążliwych usługach lokalnych – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
 - 11) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania- zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
 - 12) usługach publicznych – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym.
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnieymi.

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku zmian planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

2. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

3. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne – proponowany układ działek budowlanych.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,

- b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
- a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów żelbetowych od frontu,
- 4) dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w par.13,
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu,
- 5) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Dla terenów położonych w obszarze opracowania zmian miejscowego planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego, materiału pokrycia dachu i kolorystyki; elewacje tynkowe, stonowana kolorystyka;
- 2) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji, ulokowanych w otoczeniu; dla zabudowy mieszkaniowej wymagane dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe; architektura obiektów usługowych i usługowo- produkcyjnych winna być dostosowana do współczesnych form architektury przemysłowej i produkcyjnej oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej oraz uwzględniać walory otaczającego krajobrazu kulturowego;
- 3) nowe zagospodarowanie terenów w obrębie wsi winno uwzględniać zachowanie wizualnej odrębności oraz właściwą ekspozycję historycznego układu przestrzennego miejscowości;
- 4) ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
- 5) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego – wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,

2. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego – obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- 2) wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- 3) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, bryły, formy, materiału oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej,

- 4) 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,
 - 5) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym i ruralistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości tych terenów i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,
 - 6) zakazuje się lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru,
 - 7) zakaz umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze,
3. W odniesieniu do stanowisk archeologicznych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy wyłączyć spod ewentualnego zalesienia obszary stanowisk archeologicznych.
 - 2) wykaz stanowisk archeologicznych: Gołędzinów obszar 76-29 AZP

Lp.	nr stanowiska	Określenie	Datowanie	uwagi
1	stan. nr 8/50	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	-
2	stan. nr 9/51	śląd osadnictwa	późne średniowiecze	-

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
- 2) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ,
- 3) tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW,

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1: w pasie dróg, o których mowa w ust. 1 określa się, za zgodą zarządcy drogi, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów malej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych.

§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym zmianami planu nie zostały ustanowione tereny zamknięte.
2. Na obszarze objętym zmianami planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych
3. Na obszarze objętym zmianami planu nie występują tereny zagrożone niebezpieczeństwem powodzi.

§ 9. Na obszarze objętym zmianami planu nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:

- 1) lokalnych, oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem: KDL,
- 2) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem: KDW,
- 3) ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem: KDPJ,

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce na mieszkanie,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe.

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

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie

kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych za zgodą zarządcy drogi. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

2. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi),
 - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
 - c) określa się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej dla terenów przewidzianych do skanalizowania,
- 3) w zakresie kanalizacji deszczowej – sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
 - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
 - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
 - a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
 - b) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
 - c) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
 - a) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady w uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci.
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych lub z projektowanych sieci odbywać się będzie na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządcy drogi oraz poza pasem drogowym,
 - f) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako skablowane,
 - g) w strefach intensywnej zabudowy dopuszcza się realizację sieci jako kablowych, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - h) dla linii o napięciu 20 kV ustala się pas technologiczny liczony w poziomie od skrajnych przewodów w odległości 10 m,
 - i) dla linii o napięciu 0,4 kV ustala się pas technologiczny liczony w poziomie od skrajnych przewodów w odległości 3 m,
 - j) w przypadku zaistnienia kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi, ich przebudowa będzie możliwa po uzyskaniu od zarządcy sieci warunków na przebudowę i zawarciu stosownej umowy na usunięcie kolizji. Koszt przebudowy spoczywa na inwestorze zmiany zagospodarowania terenu,

- k) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
- l) dopuszcza się prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych istniejącego elektroenergetycznego systemu dystrybucyjnego. Dopuszcza się modernizację, rozbudowę, odbudowę i przebudowę istniejących elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno – kablowych i kablowych oraz słupowych, wieżowych i wewnętrznych elektroenergetycznych stacji transformatorowych. Ponadto możliwa jest budowa nowych fragmentów elektroenergetycznego systemu dystrybucyjnego: elektroenergetycznych linii napowietrznych, napowietrzno-kablowych i kablowych (110 kV, 20 kV i 0,4 kV, w tym oświetlenia ulic) oraz napowietrznych, wewnętrznych i wbudowanych elektroenergetycznych stacji transformatorowych (110/20 kV i 20/0,4 kV).
- 6) w zakresie gospodarki odpadami – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
 - a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie telekomunikacji – obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: dopuszcza się ogrzewanie gazowe lub inne z ekologicznych źródeł zasilania, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

1. Parametry nowych działek, ustala się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN/1 = 20 m,
- 2) w zabudowie oznaczonej MN/2-4 = 30 m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN/1
 - a) wolno stojącej = 1000 m²,
 - b) bliźniaczej = 700 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MN/2-4 = 3000 m²,
- 3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów

§ 14. 1. MN/1 – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza, o niskiej intensywności zabudowy (maksymalnie do 2 mieszkań w budynku),

- 1) dopuszczalne funkcje towarzyszące – usługi wbudowane w części parterowej, urządzenia towarzyszące, zieleń urządzone,
- 2) dopuszcza się jako funkcje towarzyszące: garaże i budynki gospodarcze wolno stojące, nie przekraczających 15% powierzchni zabudowy działki, z wyłączeniem terenów objętych strefami ochrony konserwatorskiej,
- 3) zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych i produkcyjnych zaliczonych zgodnie z przepisami szczególnymi do obiektów mogących pogorszyć stan środowiska, stwarzających uciążliwość dla mieszkańców i środowiska przyrodniczego oraz wymagających wielokrotnej (ponad 2 kursy w ciągu doby) obsługi transportowej i ciężkiego (ponad 3,5 tony) transportu dostawczego,
- 4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
 - a) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe lecz nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu (najniższego) do szczytu kalenicy, dachy o symetrycznym układzie połaci (w tym dopuszczalne wielospadowe),
 - b) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną, cementową lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, kolor pokrycia dachowego: ceglasty lub brązowy matowy,
 - c) ustala się jako obowiązujące dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym stosowanie w nowo projektowanych budynkach mieszkalnych połaci dachowych o spadkach 35–45°,

- d) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych wyłącznie w budynkach gospodarczych lub towarzyszących,
 - e) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,1–0,3,
 - g) dopuszcza się przeznaczanie pod zabudowę (w tym utwardzone nawierzchnie, dojścia i dojazdy, parkingi i tarasy) maksymalnie do 30% powierzchni działek, pozostałą część należy użytkować jako czynną biologicznie (trawniki, zieleń ozdobna, ogrody itp.),
 - h) w przypadku lokalizacji funkcji towarzyszących (usług wbudowanych) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek dla zabudowy wolno stojącej 1000 m², dla zabudowy bliźniaczej 700 m².
- 5) dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego na jednej działce budowlanej a dla zabudowy bliźniaczej jednego segmentu tej zabudowy na jednej działce.

§ 15. 1. MN/2-3 – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
 - b) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących
 - d) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kolor pokrycia dachowego: ceglasty lub brązowy matowy, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu w tym elementów płaskich dachów,
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu KDW,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu KDPI,
- 7) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 20% powierzchni działki,
- 8) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki,
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,05–0,25,
- 10) dopuszcza się budowę jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wolno stojącego na jednej działce budowlanej,
- 11) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 12) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 3000 m².

§ 16. 1. MN/4 – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca (o charakterze rezydencjonalnym),

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) nieuciążliwej działalności gospodarczej,
 - b) zieleni urządzonej, ogrodów, stawów, funkcji rekreacyjnej w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - c) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych, garaży wolno stojących, wiat i budynków gospodarczych,
 - d) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,
 - e) zbiorników wodnych o powierzchni do 1000 m² oraz towarzyszących urządzeń melioracji wodnej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych,
- 2) dopuszcza się dojazd/wejście do kondygnacji podziemnej z poziomu nowo projektowanego terenu wraz z odsłonięciem części elewacji podziemnej przy wysokości całego odsłonięcia elewacji podziemnej do 4 m od projektowanego poziomu terenu,
- 3) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu przy wejściu głównym do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 12 m,
- 4) wysokość budynku od strony ewentualnego odsłonięcia elewacji kondygnacji podziemnej nie może przekroczyć 16 m,
- 5) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garaży i wiat liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 6) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 20–25 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kolor pokrycia dachowego: ceglasty lub brązowy matowy, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu, dopuszcza się także poziomy/płaski układ częściowego zadaszenia budynku,
- 7) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu KDPI,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu KDW,
 - d) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 9) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy w granicach 0,02–0,10,
- 10) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 20% powierzchni działki,
- 11) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 80% powierzchni działki,
- 12) dopuszcza się budowę do dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wolno stojących na jednej działce budowlanej,
- 13) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 14) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 15) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek 3000 m².

§ 17. 1. Tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1,

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi publiczne – powiatowe klasy lokalnej KDL,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) określa się odtworzenie i uzupełnienie poprzez dodatkowe nasadzenia istniejących szpalerów drzew,

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość w istniejących liniach rozgraniczających,
- 2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

4. Nowe włączenia do dróg powiatowych za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,

5. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Teren ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ/1,

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi pieszo-jedne,
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 5 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy).
- 2) skrzyżowania ciągów pieszo-jezdnych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

§ 19. 1. Teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW/1,

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 8 m,
- 2) skrzyżowania ciągów pieszo-jezdnych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 20. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.

1. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące 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.

- 1) MN – 30%
- 2) pozostałe tereny – 0,1%

Rozdział 4

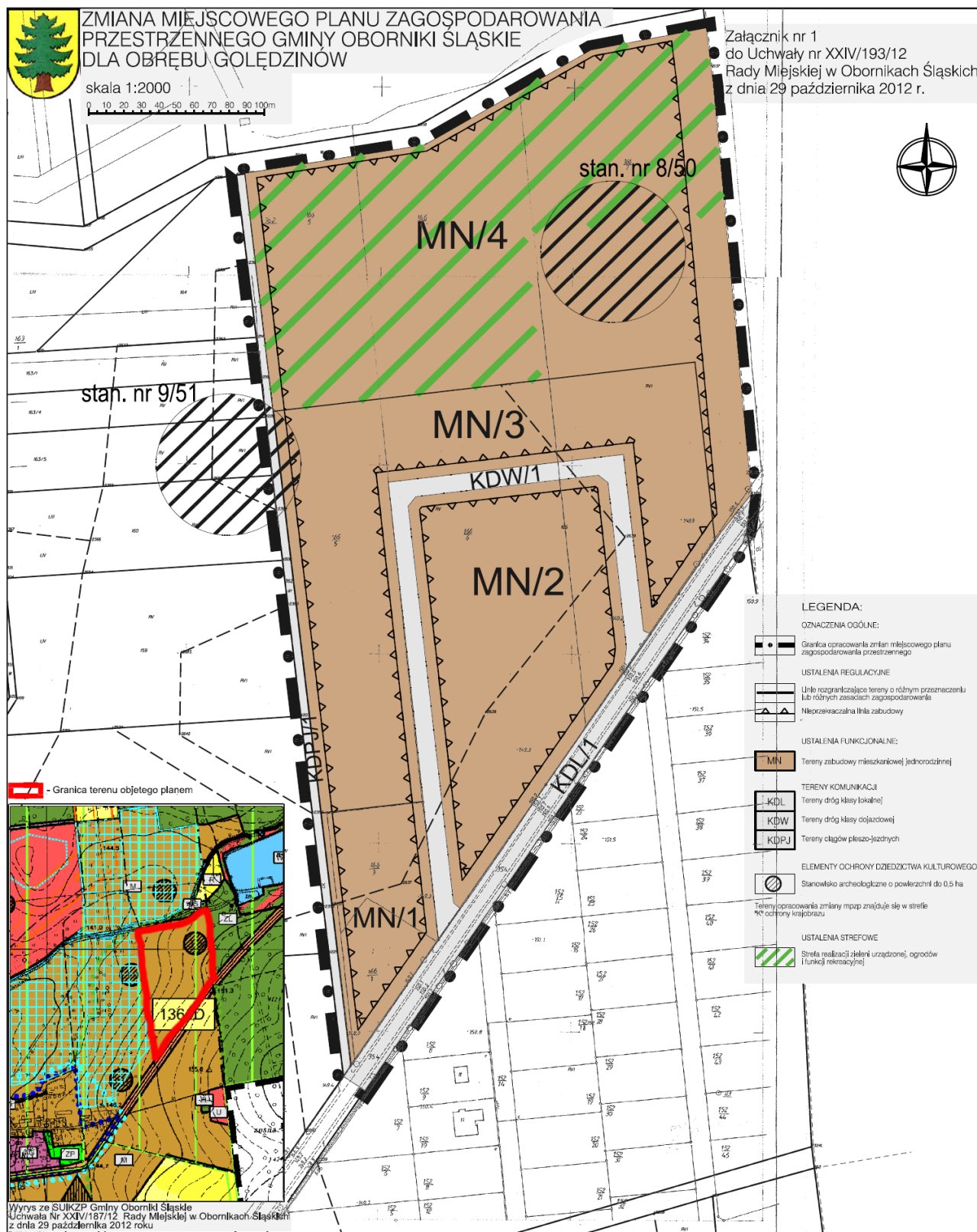
Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:
R. Głowaczewski

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIV/193/
/12 Rady Miejskiej w Obornikach
Śląskich z dnia 29 października 2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/193/
/12 Rady Miejskiej w Obornikach
Śląskich z dnia 29 października 2012 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Teren objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest w stanie istniejącym terenem niezabudowanym oraz nieuzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej.

2. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 166/5, 166/6, 166/7 AM 1 położonych w obrębie Gołędzinów dla zrealizowania zainwestowania ustalonego planem, występuje konieczność realizacji dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

3. Droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem KDW/1 a będąca drogą dojazdową do wydzielonych w przyszłości nieruchomości budowlanych, będzie realizowana przez Inwestora, który będzie realizował zespół osiedlowy, a szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg określi umowa między zarządcą drogi KDL/1 a Inwestorem całości inwestycji.

4. Budowa i rozbudowa infrastruktury technicznej niezbędnej do realizacji ustaleń planu, tj.:

- sieci i obiektów na sieci wodociągowej,
 - sieci i obiektów na sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - sieci i obiektów na sieci elektroenergetycznej
- finansowana będzie ze środków Inwestora osiedla.

5. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej będzie następować etapowo, w zakresie niezbędnym dla realizacji przewidzianego ustaleniami planu zainwestowania oraz w miarę przygotowania kolejnych terenów do zagospodarowania.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/193/
/12 Rady Miejskiej w Obornikach
Śląskich z dnia 29 października 2012 r.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT. 14
USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OBORNIKI
ŚLASKIE DLA OBREBU GOLEDZINÓW.**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Gołędzinów, nie zostały złożone żadne uwagi na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. „O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.								