



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 kwietnia 2016 r.

Poz. 1898

UCHWAŁA NR XXV/174/16 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 31 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Przeclawice – działki nr 54/1, 54/2, 54/3 AM1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 z późn. zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XL/338/13 z dnia 28 listopada 2013 roku, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r. i zmienionego uchwałą nr XX/147/16 z dnia 28 stycznia 2016 roku uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Przeclawice – działki nr 54/1, 54/2, 54/3 AM1, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiącą treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, w skali 1:1000, będące załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich,
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którym każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 4) **przeznaczeniu podstawowemu terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu,
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie,

- 6) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, które nie mogą być przekroczone przez ściany budynku. Linie tę przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Linia ta nie dotyczy istniejącej zabudowy. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
- 8) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające usytuowanie frontowej ściany budynku; linie tę przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze,
- 9) **wysokości budynku** - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku, do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy),
- 10) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć stosunek procentowy powierzchni działki budowlanej do powierzchni budynków - liczonej w stanie wykończonym po zewnętrznych obrysach ścian, do której nie wlicza się powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.

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

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) strefa historycznego układu ruralistycznego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie wymienione w ust. 1 są informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu:

- 1) proponowany układ komunikacyjny;
- 2) miejsca zmiany rodzaju lub końca linii zabudowy.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) na terenie objętym zmianą planu, dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe;
 - b) lokalizację dróg wewnętrznych, dróg pożarowych, parkingów, zieleni urządzonej;
- 2) na terenie objętym planem zakazuje się: wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami.

2. Dla infrastruktury technicznej i komunikacji nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:

- 1) intensywności zabudowy;
- 2) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
- 3) wysokości zabudowy.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego i kształtowania krajobrazu:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN, RM 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 nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) 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;
- 4) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje teren biologicznie czynny;
- 5) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 6) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

§ 7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi: dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oprowadzenie wód opadowych:
 - a) ustala się docelowe odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, z dopuszczeniem zagospodarowania wód w granicach własnych działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe, dopuszcza się linie napowietrzne lub napowietrzno-kablowe;
- 5) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą zostanie zapewnione z indywidualnych źródeł ciepła, dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł alternatywnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej,
 - b) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;
- 8) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych i istniejących sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu;
- 10) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

- a) 2 miejsca na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowie zagrodowej,
- b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lecz nie mniej niż 2 miejsca,
- c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć liczbę miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- d) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na obszarze całego planu.

2) włączenia dróg wewnętrznych do innych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego:

- a) wyznacza się strefę historycznego układu ruralistycznego, ujętą w wykazie zabytków i podlegającej ochronie konserwatorskiej. Funkcje oraz rozwiązania przestrzenno – architektoniczne powinny uwzględniać wartości krajobrazowe terenu i otoczenia, z nawiązaniem do historycznego układu przestrzennego zabudowy, powtórzenia tradycyjnego układu funkcjonalnego (zabudowa we frontowej części działki, tylna część niezabudowana) oraz z koniecznością starannego wpisania zabudowy w krajobraz, przy nawiązaniu do tradycyjnej zabudowy regionu. Budynki dwu-lub trzykondygnacyjne, w tym kondygnacja dachowa, dachy symetryczne, dwuspadowe, z pokryciem z dachówki w kolorze ceglasy matowym,
- 2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN:

- wolno stojącej 1000 m²,
- bliźniaczej 700 m²,

3) dla zabudowy oznaczonej symbolem RM: 1500 m²;

4) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;

5) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni;

6) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 11. Nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów,
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 3) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnie zagrożonych powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak takich terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 12. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/1.

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,

b) garaże i budynki gospodarcze,

c) zieleń urządzona,

d) obiekty infrastruktury drogowej, drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 6 m, od których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,

e) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,

b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m,

c) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki w kolorze ceglastym matowym,

d) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45 stopni,

e) wskaźnik zabudowy działki wynosi do 35%,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,5,

h) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8 pkt 1,

4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej:

a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą wynosi 1000 m²,

b) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą wynosi 700 m².

§ 13. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem RM/1.

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa zagrodowa,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna, wolno stojąca,

b) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego,

c) agroturystyka,

d) garaże i budynki gospodarcze,

e) zieleń urządzona,

f) obiekty infrastruktury drogowej, drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 6 m, od których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej,

g) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6,
 - c) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym,
 - d) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45 stopni,
 - e) wskaźnik zabudowy działki wynosi do 35%,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,5,
 - h) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8 pkt 1,
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wynosi 1500 m²;
- 5) dla terenów objętych strefą historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia jak w §9.

§ 14. 1. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w następujących odległościach zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 6 m od zachodniej granicy planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN/1,
- 2) 8 m od wschodniej granicy planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: RM/1,
- 3) 10 m od południowej granicy planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: RM/1,
- 4) 25 m od północnej granicy planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: RM/1.

2. Ustala się obowiązującą linię zabudowy, w następującej odległości zgodnie z rysunkiem planu: 10 m od południowej granicy planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: RM/1.

§ 15. Określa się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 30%.

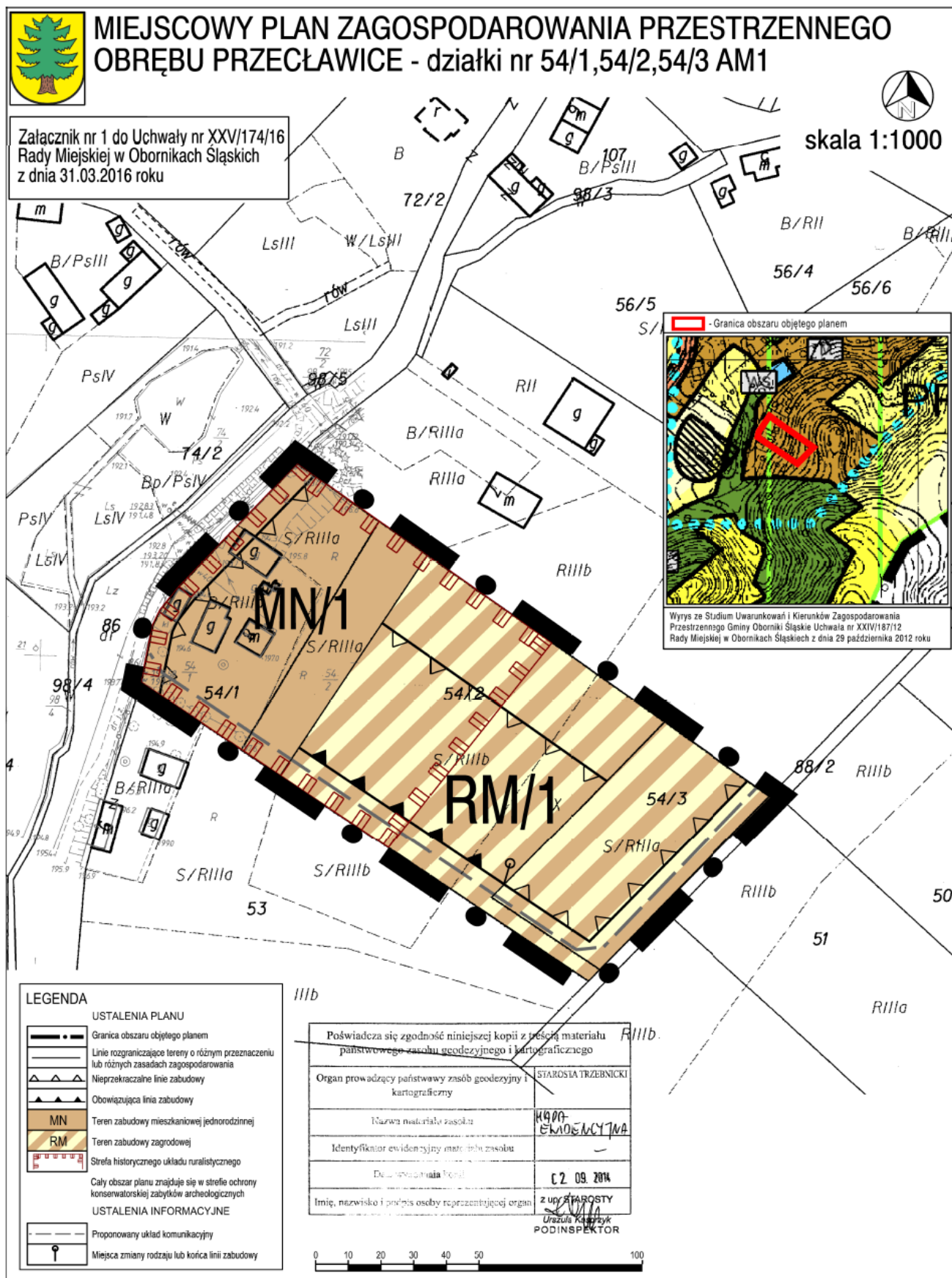
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 17. 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 nr XXV/174/16 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 31 marca 2016 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/174/16 Rady
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 31 marca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Obornikach Śląskich rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Przecławice – działki nr 54/1, 54/2, 54/3 AM1, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/174/16 Rady
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 31 marca 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU PĘGÓW**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miejska w Obornikach Śląskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).