Burmistrz Obornik Śląskich

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OBORNIKI ŚLĄSKIE

Uchwała
Nr 0150 / VII / 33 / 07
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
Z dnia 27 lutego 2007 r.

opublikowany
w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego
Nr……, z dn. ……..poz. …….

Oborniki Śląskie
2007

Uchwała Nr 0150 / VII / 33
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
Z dnia 27 lutego 2007 r.

w sprawie 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 późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala co następuje:

§ 1.

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Oborniki Śląskie.

§ 2.

1. Rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały, rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu – załącznik nr 2 oraz rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy – załącznik nr 3 są integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Oborniki Śląskie.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
   1) granice opracowania zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) symbol określający przeznaczenie terenu KK,
   4) granica terenów zamkniętych,
   5) obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską, których szczegółowe zasady ochrony określono w §7
   6) granice stref ochronnych od sieci energetycznych i gazowych.
3. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.
4. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę,
   2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
   3) **rysunku planu** – rozumie się przez to graficzny zapis planu, będący załącznikiem graficznymi nr 1 do uchwały, przedstawiony na mapie spełniającej wymogi art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) w skali 1:2000
   4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
   5) **przepisach odrębnych**– rozumie się przez to przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
   6) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – rozumie się przez to funkcję wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się przeważającą (dominującą) formą

wykorzystania terenu, a wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,

7) **modernizacji** – należy przez to rozumieć działania o charakterze remontowym, polegające na poszerzeniu zakresu typowych prac remontowych, tj. podniesienie standardu technicznego obiektu w przeprowadzanym remoncie, poprzez zastosowanie nowych technologii, materiałów,
8) **inwestycji -** rozumie się przez to teren poddany modernizacji, przebudowie, rozbudowie w celu poszerzenia pasa linii kolejowej do terenów zamkniętych należących do kolei,
9) **infrastruktury technicznej** – rozumie się przez to sieci wodociągowe, elektroenergetyczne, gazownicze, ciepłownicze, kanalizacyjne, telekomunikacyjne (infrastruktura techniczna liniowa) oraz stacje transformatorowe, stacje rozdzielcze (infrastruktura techniczna kubaturowa),
10) **zakazie zabudowy-** należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 4.

Warunki kształtowania zagospodarowania terenu

Na całym obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1. Określa się warunki zabudowy w zakresie dotyczącym kolei, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Przy terenach zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach ze stałym pobytem ludzi obowiązuje zaprojektowanie i wykonanie zabezpieczeń akustycznych, od linii kolejowej.
3. Obowiązek o którym mowa w ust.2 należy wykonać przy ponadnormatywnych natężeniach hałasu, których dopuszczalny poziom określają przepisy odrębne.
4. Wszelka zabudowa powinna być zlokalizowana w odległości co najmniej 10 m od granicy obszaru kolejowego, przy czym odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, z zastrzeżeniem, że budynki mieszkalne, zamieszkania zbiorowego oraz użyteczności publicznej powinny być usytuowane w odległości zapewniającej zachowanie dopuszczalnego natężenia hałasu, określonego w przepisach odrębnych.

§ 5.

Warunki rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego

1. **KK/(1-16)** – przeznaczenie podstawowe – **tereny komunikacji kolejowej** oraz obiektów infrastruktury kolejowej jej towarzyszącej.
2. Dla terenów KK ustala się linie rozgraniczające inwestycji w zakresie komunikacji kolejowej (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi, obiektami inżynieryjnymi).
3. Ustala się linie rozgraniczające inwestycji terenów zamkniętych w zakresie komunikacji kolejowej (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi, obiektami inżynieryjnymi).
4. W ramach inwestycji przewiduje się:
   1) przebudowę podtorza, torów, rozjazdów,
   2) wymianę nawierzchni kolejowej,
   3) przebudowę sieci trakcyjnej i układu zasilania oraz urządzeń sterowania ruchem kolejowym,
   4) przebudowę i rozbudowę obiektów inżynieryjnych i peronów,
   5) budowę wzdłuż linii kabli światłowodowych i elektroenergetycznych,
   6) przebudowę torów i rozjazdów na stacji Oborniki Śląskie,
   7) modernizację i likwidację przejazdów,
5. W celu zapewnienia możliwości realizacji przedmiotowej inwestycji:
   1) ustala się budowę wiaduktu drogowego w km 24,500 na przebiegu drogi wojewódzkiej nr 340 o parametrach drogi głównej G, w miejscu planowanej obwodnicy miasta Oborniki Śląskie, z powodu likwidacji dwóch przejazdów kolejowych,
   2) zakres inwestycji wymienionej w pkt 1 i 3 podlega uzgodnieniu z odpowiednimi zarządcami dróg,
   3) istnieje obowiązek projektowania konstrukcji wiaduktu i elementu przekroju poprzecznego w uzgodnieniu z zarządcą drogi,

4) w wyniku modernizacji linii kolejowej obowiązuje przeklasyfikowanie wszystkich zachowanych przejazdów do kategorii B lub A,

6. Ustala się lokalizację dróg dojazdowych od wiaduktu do drogi wojewódzkiej nr 342 w kierunku wschodnim oraz do drogi powiatowej nr 1360D, w kierunku zachodnim wraz ze skrzyżowaniami.
7. Zakres inwestycji wymienionej w ust. 5, pkt 1 i ust. 6 podlega uzgodnieniu z odpowiednimi zarządcami dróg,
8. Warunki w zakresie dotyczącym dojazdów do przejazdów kolejowych:
   1) obowiązuje planowanie i projektowanie wszelkich dróg i ciągów pieszych zgodnie z warunkami technicznymi zawartymi w przepisach odrębnych,
   2) obowiązuje planowanie i projektowanie wszelkich skrzyżowań dróg z linią kolejową zgodnie z warunkami technicznymi zawartymi w przepisach odrębnych,
   3) istnieje obowiązek aby wszystkie dojazdy do przejazdów spełniały wszystkie warunki techniczne obowiązujące dla dróg publicznych oraz ich skrzyżowań z torami linii kolejowej,
   4) wszystkie drogi, niezależnie od klasy technicznej, objęte są wymogiem, stworzenia dwóch pasów ruchu przed przejazdem kolejowym, w odległości 30 m od skrajnej szyny w każda stronę dojazdu,
   5) dojazdy muszą mieć zapewnioną widoczność poziomą i pionową, w tym widoczność górnej krawędzi szyny zewnętrznej toru z odległości określonej przepisami odrębnymi,
   6) pochylnie podłużne dojazdów do przejazdów nie mogą przekraczać wartości maksymalnych określonych przepisami odrębnymi,
   7) na przedłużeniu dróg gruntowych, obowiązują odcinki utwardzone, na długości co najmniej 10 m dojazdu od przejazdu kolejowego, licząc od skrajnej szyny z każdej strony
   8) na dojazdach od przejazdów stanowiących przedłużenie ciągów o nawierzchni twardej, ulepszanej na modernizowanych odcinkach, obowiązuje zastosowanie nawierzchni z betonu asfaltowego, o konstrukcji w zależności od klasy drogi, natężenia ruchu i rodzaju podłoża gruntowego,
   9) chodniki i ciągi piesze należy wykonać jako utwardzone,
   10) dojazdy do wiaduktów drogowych muszą mieć parametry zgodne z wymaganiami technicznymi i użytkowymi, dla przyjętych klas dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi,
   11) skrajnia dróg, pod przebudowanymi lub budowanymi obiektami inżynierskimi, powinna być zgodna z przepisami odrębnymi,
9. Wszelkie prace prowadzone w pasie dróg powiatowych, wymagają uzgodnienia z Zarządem Dróg Powiatowych, w drodze decyzji administracyjnej.
10. Obowiązuje dostosowanie się do przepisów odrębnych w zakresie projektowania i ochrony dróg publicznych oraz w zakresie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 6.
Zasady rozwoju infrastruktury technicznej:

1. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
   1) obowiązuje uzgodnienie z odpowiednimi dysponentami sieci w razie jakichkolwiek kolizji z istniejącym uzbrojeniem,
   2) obowiązuje rozwiązanie zaopatrzenia w media i odprowadzania ścieków zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi określonymi przez dysponentów sieci,
   3) obowiązuje kanalizacja deszczowa prowadzona w liniach rozgraniczających, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, lub rowów otwartych, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
   4) Zakazuje się prowadzenie magistrali wodociągowych o średnicach większych niż Ø 1200 mm wzdłuż linii kolejowych
   5) zaopatrzenie w gaz:
      a) miejsca skrzyżowań z gazociągami przesyłowymi wysokiego ciśnienia należy uzgodnić z Operatorem Gazociągów Przesyłowych, a w przypadku przejścia pod torami kolejowymi również z PKP – Polskimi Liniami kolejowymi S.A., Zakładem linii Kolejowych we Wrocławiu przed wydaniem pozwolenia na budowę,
      b) w celu uzyskania uzgodnienia przy skrzyżowaniu gazociągów z torami, należy stosować się do PN-91/M-34501 „Gazociągi i instalacje gazownicze. Skrzyżowania gazociągów z przeszkodami terenowymi. Wymagania”,
      c) obowiązuje zakaz przechodzenia nowoprojektowanych gazociągów wysokiego ciśnienia pod torami kolejowymi bez uprzedniego zredukowania ciśnienia
      d) w razie dostawy paliwa gazowego z rozdzielczej sieci gazowej obowiązuje uzgodnienie z jej właścicielem,
   6) Zaopatrzenie w energie elektryczną:
      a) obowiązuje przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Elektrycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia
      b) obowiązuje uzgadnianie wszelkich warunków lokalizacji projektowanych obiektów, z właścicielem linii energetycznej, w przypadku takiej konieczności,
      c) tereny wydzielone pod stacje transformatorowe muszą mieć zapewniony dojazd do ich obsługi,
   7) Ustala się prowadzenie instalacji telekomunikacji, skablowaną instalacją poziemną,
   8) W razie jakichkolwiek kolizji instalacji telekomunikacyjnej, obowiązuje uzgodnienie z właścicielem sieci,
   9) Dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych za wyjątkiem historycznej stacji kolejowej, pod warunkiem:
      a) lokalizacji masztu w odległości większej od obszaru kolejowego, niż wynosi planowana wysokość obiektu budowlanego celem uniknięcia w razie awaryjnego upadku konstrukcji, zatarasowania torów oraz przeniesienia potencjału 3 kV sieci trakcyjnej i 20kV nieatrakcyjnej z linii kolejowej na tereny nie należące do kolei.
      b) planowane urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej.
2. Obowiązuje gospodarka odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Na terenie objętym opracowaniem planu ustala się obowiązek zapewnienia funkcjonowania istniejącej sieci drenarskiej.
4. W celu odwodnienia przejazdów obowiązuje wykonanie wgłębnej sieci drenarskiej, a dojazdów poprzez wykonanie powierzchniowej sieci rowów lub kanalizacji deszczowej.

§ 7.
Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie Szczegółowe zasady ochrony konserwatorskiej.

1. Przedmiotowa inwestycja obejmuje swoim zasięgiem **tereny historycznego dworca kolejowego** wraz z obiektami kubaturowymi integralnie związanymi z kompleksem, a także historyczna infrastrukturą i wchodzi w skład strefy „B" ochrony konserwatorskiej:
   1) **Strefa „B" ochrony konserwatorskiej** obejmuje obszary, w których elementy dawnego układu przestrzennego 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.
   2) nakazuje się sytuowanie budynków z zachowaniem historycznej linii
   3) wyznaczenie linii jako kontynuację historycznej linii zabudowy sąsiedniej
   4) W strefie „B" obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
      a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
      b) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
      c) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali i bryły, w tym formy i wysokości dachu oraz nawiązywać formami współczesnymi, artykulacja ścian i użytym materiałem elewacyjnym do lokalnej tradycji architektonicznej. Nie może ona dominować nad zabudową historyczną. Wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;
      d) obowiązuje lokalizacja budynków z zachowaniem historycznej kompozycji urbanistycznej,
      e) zakaz budowy betonowych ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,
      f) obowiązuje zachowanie historycznej nawierzchni kamiennej, z ewentualnym ich uzupełnieniem
      g) obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym,
      h) zakaz stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków,
      i) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji, bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
      j) należy uzgadniać lokalizację kominów, zbiorników na materiały masowe, dominant architektonicznych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
      k) należy stosować podział otworów okiennych i drzwiowych nawiązujące do rozwiązań historycznych,
      l) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie. Dopuszcza się pozostawienie ich do śmierci technicznej;
      m) w niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;
      n) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych objętych ewidencją zabytków oraz obiektów położonych na obszarze objętym strefą;
      o) 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;
      p) podział nieruchomości uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
      q) przebieg sieci uzbrojenia podziemnego i nadziemnego należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
      r) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i

stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

s) wszelkie inwestycje należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

2. Z uwagi na występowanie w obrębie inwestycji **stanowisk archeologicznych**:
   - **nr 13/16/76-27 AZP** – ślady osadnictwa z okresu wędrówek ludów,
   - **nr 16/18/76-27 AZP** – osada z okresu późnego średniowiecza**,**

   obowiązują następujące ustalenia:
   1) obowiązuje uzgodnienie inwestycji związanych z pracami ziemnymi, z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów i obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   2) prace archeologiczne mogą być wykonywane jedynie przez uprawnionego archeologa po uprzednim uzyskaniu pozwoleniu na prace archeologiczne Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
   3) pozwolenia konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych,
   4) prace ziemne można wykonywać jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych w obrębie stanowisk wymienionych w ust. 2 oraz stałego nadzoru archeologicznego podczas robót ziemnych na pozostałej części przedmiotowej inwestycji,
   5) w przypadku dokonania znalezisk archeologicznych prace budowlane winny być przerwane, a teren udostępniony do ratowniczych badań archeologicznych. Badania te wykonywane są na koszt inwestora. Wyniki tych badań decydują o możliwości kontynuowania prac budowlanych, lub konieczności zmiany technologii przeprowadzanej inwestycji,
   6) bez uzgodnienia dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, nie wnikających w głąb gruntu, oraz prac rolniczych.
3. Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na pozostałym obszarze, w bliskim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych, podlegają następującemu ustaleniu:
   a) inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z co najmniej 7 dniowym wyprzedzeniem,
   b) w przypadku wystąpienia zabytków i obiektów archeologicznych wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. W obrębie przedmiotowej inwestycji zlokalizowane są **obiekty objęte ewidencja zabytków**, tj. obiekty stacji kolejowej wraz z historyczną infrastrukturą i nawierzchnią, które podlegają ochronie konserwatorskiej:
   - **budynek dworca PKP**:
     - **z wiatą i przyległym parkiem dworcowym**
     - **budynek magazynu,**
     - **budynki pomocnicze,**
     - **budynek przy ul. Wrocławskiej 25 i 45**
     - **dom dróżnika z budynkiem gospodarczym**
     - **budynek nastawni.**
5. Dla obiektów o których mowa w ust. 4 ustala się następujące wymogi:
   1) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę, kształt i t geometrię dachu oraz zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych, w tym rodzaj, typ, i kolor pokrycia dachowego,
   2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny,

3) należy zachować kształt, rozmiar i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
4) należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
5) należy zachować oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym,
6) wskazane jest stosowanie kolorystyki nawiązującej do stosowanej w przeszłości,
7) elementy powierzchniowe instalacji technicznej projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych,
8) przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac,
9) nowe inwestycje, podziały nieruchomości, remonty, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki, należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
10) nowe elementy powinny harmonijnie wpisywać się w istniejącą strukturę i stylistykę poszczególnych zespołów, stanowiąc ich rozwinięcie,
11) należy dążyć do eliminowania wtórnych, dysharmonijnych elementów istniejących,

6. Strefa „K" ochrony krajobrazu kulturowego.

a) Strefa K" ochrony krajobrazu kulturowego obejmuje tereny harmonijnego współistnienia krajobrazu przyrodniczego z historyczną zabudową lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności ludzkiej.
b) W strefie „K" 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.
   b) należy uzgadniać lokalizację kominów, zbiorników na materiały masowe, dominant architektonicznych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
   c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów 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.
   f) należy utrzymywać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym; 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;
   g) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie. W przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
   h) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

7. Przedmiotowa inwestycja nie obejmuje swoim zasięgiem obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków.

§ 8.

Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego

1. Wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem winna respektować obowiązujące przepisy odrębne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska.
2. Obowiązuje zabezpieczenie wód powierzchniowych i gruntowych przed ewentualnym zanieczyszczeniem mogącym pojawić się zarówno, w trakcie budowy, jak również pod czas eksploatacji inwestycji, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi
3. Bezwzględnie zabrania się wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów, zwierających zanieczyszczenia wyższe niż określone w przepisach odrębnych,
4. Bezwzględnie zabrania się zanieczyszczania terenu olejami i ich pochodnymi oraz stosowania środków chemicznych ochrony roślin należących do I i II klasy trucizn.
5. Zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych, mogących negatywnie wpłynąć na środowisko przyrodnicze oraz na podtorze kolejowe.
6. W przypadku inwestycji mogących zanieczyścić wody podziemne, obowiązuje sporządzenie dokumentacji hydrogeologicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złowonnych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia granic własności terenu na jakim jest lokalizowana.
8. Dla przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.
9. Na terenie objętym planem dopuszcza się wszelkie działania na rzecz poprawy stanu środowiska niezależnie od tego czy są one bezpośrednio związane z ustaloną funkcją terenu.
10. Istnieje obowiązek uwzględnienia w projekcie dróg, rozwiązań chroniących środowisko wodne, a inwestycje na etapie projektu budowlanego trzeba uzgodnić z Dolnośląskim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych we Wrocławiu inspektorat w Trzebnicy.
11. Należy uwzględnić wszystkie uwagi i zastrzeżenia, w projekcie budowlanym, zawarte w raporcie o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, wykonanym na etapie ustalenia lokalizacji inwestycji,
12. Inwestycja pod względem oddziaływania na środowisko wymaga uzgodnienia przez Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego we Wrocławiu.
13. W zakresie rozwiązań technicznych obiektów kubaturowych, dopuszcza się uzgodnienie przez uprawnionego rzeczoznawcę d.s. sanitarno – higienicznych.
14. Inwestycja nie może naruszać równowagi przyrodniczej i utrudniać racjonalnej gospodarki zasobami środowiska.
15. W przypadku udokumentowanej konieczności wycinki drzew, w celu przeprowadzenia inwestycji, obowiązuje uzgodnienie w drodze decyzji o pozwolenie na wycinkę, według przepisów odrębnych.
16. W razie konieczności zalesiania, uzupełniania drzewostanu, tworzenia obszarów sadowniczych lub projektowania pasa zieleni izolacyjnej w rejonie linii kolejowej, należy tak zadrzewić teren, aby ich usytuowanie nie zagrażało bezpieczeństwu ruchu na linii kolejowej.
17. W sąsiedztwie linii kolejowej, obowiązuje nasadzenie drzew w odległości większej od obszaru kolejowego niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość, jednak nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, według uprzednio sporządzonego projektu zieleni
18. Istnieje obowiązek wykonania projektu zieleni, o którym mowa w ust.17, w sąsiedztwie linii kolejowych przez osoby uprawnione i wykwalifikowane

§ 9.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz. U. Nr 80. poz. 717 z późniejszymi zmianami) w wysokości 1 %.

§ 10.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 11.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

Załącznik 2

do Uchwały Nr 0150 / VII / 33 / 07
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
Z dnia 27 lutego 2007 r

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OBORNIKI ŚLĄSKIE

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 Burmistrza w sprawie uwag		Rozstrzygniecie Rady Miasta załącznik do uchwały nr 0150 / VII / 33 / 07 Z dnia 27 lutego 2007 r		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
1.	**2.**	**3.**	**4.**	**5.**	**6.**	**7.**	**8.**	**9.**	**10.**	**11.**
1.	**Do Projektu Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Oborniki Śląskie** nie było złożonych uwag na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”, **w związku z czym nie miało miejsce rozstrzygnięcie uwag osób prywatnych o którym mowa w art. 17 pkt 12 . ustawy z dnia 27 marca 2003 r. O planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**									

Przewodniczący Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich

Załącznik Nr 3 Do Uchwały Nr 0150 / VII / 33 / 07 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
Z dnia 27 lutego 2007 r. W Sprawie Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Oborniki Śląskie

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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. 80 poz. 717 ze zm.)

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu zawierającą:

- Analizę i charakterystyka ustaleń projektu planu
- Analizę lokalnego rynku nieruchomości
- Analizę dochodów gminy wynikających z:
  - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości
  - Opłat adiacenckich
  - Wzrostu podatku od nieruchomości - gruntów
  - Wzrostu podatku od nieruchomości - budynków
  - Sprzedaży nieruchomości gminnych
  - Opłat od czynności cywilnoprawnych
- Analizę kosztów gminy wynikających z:
  - Wykupu nieruchomości na cele publiczne
  - Kosztów infrastruktury technicznej
  - Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości
  - Spadek podatku od nieruchomości

Z w/w prognozy wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją zmiany funkcji terenu, której celem jest efektywniejsze zagospodarowanie przestrzeni oraz osiągnięcie wymiernych korzyści ekonomicznych. W tym przypadku są to korzyści związane z poszerzeniem terenów zamkniętych linii kolejowych o tereny działek objętych planem sąsiadujących bezpośrednio z linią kolejowa, w celu przeprowadzenia inwestycji, która będzie zmieniać parametry, dostosowując linię kolejową do standardów prowadzenia ruchu pociągów pasażerskich oraz towarowych.

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną

Prognozowane skutku finansowe		
Szacunkowe dochody	Opłata planistyczna (zgodnie z art. 36 ustawy)	0,00
	Opłata adiacencka	0,00
	Opłata od czynności cywilno prawnych	4276,14
	Wzrost podatku od nieruchomości - gruntów	1644,44
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynków	0,00
	Sprzedaż nieruchomości gminnych	0,00
	Suma dochodów	**5 920,58**
Szacunkowe koszty	Infrastruktura techniczna	0,00
	Spadek podatku od nieruchomości	0,00
	Wykup nieruchomości na cele publiczne	0,00
	Odszkodowania zgodnie z art. 36 ustawy	-4074,15
	Suma kosztów	**-4074,15**
Suma kosztów i dochodów		**1 846,427**

Prognoza zakłada przekształcenie działek objętych planem docelowo pod poszerzenie terenów zamkniętych linii kolejowej. Obejmuje nieznaczne tereny znajdujące się w strefie oddziaływania linii kolejowej, więc posiadające niezależnie od ustaleń planu ograniczenia wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa linii, w tym zakaz nowej zabudowy niezwiązanej z terenami kolejowymi. Istotnymi skutkami opracowania planów są efekty związane z zabudową, która ze względu na ograniczone użytkowanie terenów od linii kolejowej w analizowanym projekcje, nie występują. Projekt planu obejmuje tereny, które w obecnie obowiązującym planie przeznaczone są pod zabudowę, jednak w obszarze opracowania zmiany planu lokalizacja zabudowy jest wykluczona.

Z analizy skutków finansowych wynika, że ustalenia projektu planu, którego głównym celem jest regulacja warunków formalno – prawnych w celu umożliwienia modernizacji linii kolejowej i jej właściwej eksploatacji nie skutkuje dodatkowymi kosztami gminy.

Realizacja ustaleń projektu planu obciążą zarządcę linii kolejowej, nie obciąży budżetu gminy, a regulacja formalno – prawna terenów linii kolejowej, w tym zabezpieczenie rezerwy terenu umożliwiającej jej prawidłową eksploatacje jest korzystna dla zagospodarowania przestrzennego gminy i dla jego mieszkańców. Projekt planu pełni rolę regulacyjną a nie rozwojową.

Prognozowane koszty mogą wystąpić jedynie w sytuacji rezygnacji zarządcy linii z zakupu terenów związanych z realizacja planu.

W analizowanym projekcie planu nie występuje potrzeba ograniczenia jego skutków finansowych, a pozyskanie dodatkowych dochodów w związku z jego realizacją jest nie możliwe, ponieważ projekt planu pełni funkcje regulacyjne a nie rozwojowe terenu.