Burmistrz Obornik Śląskich

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA OBRĘBU: GOLĘDZINÓW, KOTOWICE, PANIOWICE, PĘGÓW, WILCZYN, ZAJĄCZKÓW (OBRĘB PANIOWICE DZ. NR 199/448, 198/449)

Zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0151/ VII / 35 / 07 z dnia 27 lutego 2007r.

opublikowany

w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego nr..... z dnia..... poz. .....

OPRACOWANIE:

Pracownia Projektowo-Usługowa Gama s. c.
ul. H. Pobożnego 12
55 – 120 Oborniki Śląskie

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Zbigniew Gałuszka	GŁÓWNY PROJEKTANT wpis do ZOIU nr Z – 129
mgr inż. Justyna Mucha	PROJEKTANT
mgr inż. Krzysztof Mularczyk	PROJEKTANT wpis do ZOIU nr Z – 130
mgr inż. Marek Lempart	PROJEKTANT wpis do ZOIU nr Z - 387
mgr inż. Ziemowit Folcik	PROJEKTANT

Oborniki Śląskie
2007

UCHWAŁA NR …. / ……. / …….. / 07
R A D Y M I E J S K I E J W O B O R N I K A C H Ś L Ą S K I C H
Z dnia ….. ……. 2007 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
gminy Oborniki Śląskie dla obrębu: Paniowice.

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 dla gminy Oborniki Śląskie dla obrębu: Paniowice dla działki nr 199/448 oraz działki nr 198/449.

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
   1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
   2) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych,
   3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich przedstawiony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 obręb Paniowice
   4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
   5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które 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,
   6) **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,
   7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
   8) **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,
   9) **tereny zdegradowane** – należy przez to rozumieć tereny i obiekty nie posiadające charakteru regionalnego i swoją formą architektoniczną i wielkością kubatury kolidują z terenami sąsiednimi.
   10) **zakazie zabudowy –** należy przez to rozumieć zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 3.

1. Rysunki planu w skali 1:2000, będący odpowiednio załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały, załącznik nr 2 rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz załącznik nr 3 -rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, są integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu: Paniowice.

2. **Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunków planów:**
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) symbole określające przeznaczenie terenów: ZL, KDD,
   3) strefy ochrony oraz tereny ograniczonego użytkowania
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.

§ 4.

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów:

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenu:
1. **ZL/(1-3) –** przeznaczenie podstawowe – **tereny leśne:**
   1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska oraz w oparciu o plany urządzania lasów,
   2) dopuszcza się możliwość częściowego przeznaczenia kompleksów leśnych na cele rekreacyjno-wypoczynkowo- sportowe (ścieżki zdrowia, ścieżki dydaktyczne, ścieżki rowerowe) pod warunkiem wcześniejszego uzgodnienia z zarządcą.

§ 5.

Zasady rozwoju i funkcjonowania układu komunikacyjnego:

1. Ustala się linie rozgraniczające przestrzeń publiczną w zakresie komunikacji drogowej (drogi wraz z urządzeniami pomocniczymi) i wprowadza się ich następującą klasyfikację funkcjonalną:
   1) **KDD/1 -** droga dojazdowa, zakładowa wśród terenów leśnych, dostępna bez ograniczeń, przystosowana do przejazdu środków zmechanizowanego transportu drogowego obsługującego Kopalnię Kruszywa Naturalnego „Paniowice" i pojazdów służby leśnej.
      a) szerokość w liniach rozgraniczających = 6m,
      b) obowiązuje nawierzchnia utwardzona przystosowana do przejazdu środków transportowych o dużej ładowności,
      c) minimalne promienie skrętu = 11m na łuku zewnętrznym,
      d) postuluje się o korektę łuków drogi w celu poprawy warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
   2) W liniach rozgraniczających dróg i ulic dopuszcza się:
      a) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych, w oparciu o sporządzone dokumentacje techniczne uzgodnione z zarządcami dróg,
      b) do czasu realizacji projektowanych odcinków drogi, lub poszerzenia do docelowych parametrów istniejącej drogi dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania trwałych obiektów, uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu,

§ 6.

Zasady rozwoju infrastruktury technicznej

1. Dopuszcza się obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi
2. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, poza przyłączami do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod ziemią (linie elektryczne niskiego i średniego napięcia i telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem dróg.

§ 7.

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie

1. Na terenie objętym opracowaniem brak jest obiektów oraz obszarów objętych ochroną dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
2. Teren objęty planem zlokalizowany jest na projektowanym obszarze ochrony siedlisk Dolina Widawy
3. Strefa zagrożenia powodziowego:
   1) określa się strefę zagrożenia powodziowego wody stuletniej Q1%, której obszar został przedstawiony na rysunku planu kreskowaniem,
   2) na obszarze zagrożenia powodzą obowiązują zasady zagospodarowania zawarte w ustawie z dnia 18.07.2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz.2019 z późniejszymi zmianami)
   3) ze względu na znajdujące się wały przeciwpowodziowe rzeki Widawy „D", zabrania się wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od wałów,
   4) obowiązuje uzgadnianie wszelkich planowanych inwestycji z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej we Wrocławiu na terenach zagrożonych powodziowego.

§ 8.

Szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego

1. Wszelka działalność w obrębie terenu objętego planem winna respektować obowiązujące przepisy szczególne dotyczące ochrony i kształtowania środowiska,
2. 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.

§ 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 przestrzennym (Dz. U. Nr 80. poz. 717 z późniejszymi zmianami) w wysokości 30%.

§ 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 nr 0151/ VII / 35 / 07
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
Z Dnia 27 lutego 2007r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA GMINY OBORNIKI ŚLĄSKIE DLA OBRĘBU: GOLĘDZINÓW, KOTOWICE, PANIOWICE, PĘGÓW, WILCZYN, ZAJĄCZKÓW (obręb Paniowice dz. nr 199/488, 198/449)

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 Miejskiej załącznik do uchwały nr ..... Z dnia		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 dla gminy Oborniki Śląskie dla obrębu: Golędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków (obręb Paniowice dz. nr 199/488, 198/449)** 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 nr 0151/ VII / 35 / 07 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
Z dnia 27 lutego 2007r. W Sprawie Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
dla gminy Oborniki Śląskie dla obrębu:
Golędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków
(obręb Paniowice dz. nr 199/488, 198/449)

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 zapisów w planie dla wyznaczonej funkcji terenu, której celem jest efektywniejsze zagospodarowanie przestrzeni oraz osiągnięcie wymiernych korzyści ekonomicznych. W tym przypadku są to korzyści związane ze zmianą planu obejmującą jedynie teren działek, przez które przebiega droga wymagająca korekty technicznej zapisu ustaleń planu.

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	0,00
	Wzrost podatku od nieruchomości - gruntów	0,00
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynków	0,00
	Sprzedaż nieruchomości gminnych	0,00
	Suma dochodów	0,00
Szacunkowe koszty	Infrastruktura techniczna	**-427 370,03**
	Spadek podatku od nieruchomości	0,00
	Wykup nieruchomości na cele publiczne	0,00
	Odszkodowania zgodnie z art. 36 ustawy	0,00
	Suma kosztów	**-427 370,03**
Suma kosztów i dochodów		**-427 370,03**

Projekt zmiany planu obejmuje jedynie teren działek, przez które przebiega droga wymagająca korekty technicznej zapisu ustaleń planu. W związku z korektą zapisu powstają koszty związane z utwardzeniem drogi. Dochody wynikające z umożliwienia zapisami planu miejscowego funkcjonowania kopalni, są dochodami poprzedniego planu miejscowego i nie mogą stanowić bilansu równoważącego obecne koszty. Faktycznie koszty powinny być pokrywane z potencjalnych dochodów wynikających z ustaleń zmienianego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Golędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków.

Brak jest możliwości przyjęcia innych rozwiązań w projekcie planu, które powodowałyby zmniejszenie kosztów. natomiast nie dokonywanie zmiany w planie w celu umożliwienia prawidłowego zagospodarowania, planowanej w poprzednim planie drogi, może powodować wadliwość funkcjonowania ruchu komunikacyjnego na terenie.

Przyjęte w projekcie planu założenia i rozwiązania są niezbędne i z mocy ustawy o samorządzie gminnym obciążają budżet gminy. W szerszym ujęcie planowane rozwiązanie może powodować korzystne efekty finansowe dla gminy wynikające z dochodów związanych z funkcjonowaniem kopalni na terenie gminy.