UCHWAŁA NR V/18/11
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 27 stycznia 2011 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Osolin.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami), oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich Nr 0150/XLVI/367/09 z dnia 24.09.2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Osolin, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu zmiany planu z zapisem Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie wprowadzonym uchwałą Nr 0150/XVIII/84/07 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 4 grudnia 2007r., Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Bagno, Morzęcin Wielki, Morzęcin Mały, Osolin, Siemianice, Wielka Lipa – Osola, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVI/266/05 z dnia 08.09.2005r., w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały.

2. Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 10, w zmianie planu nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

6) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

7) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

9) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

10) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest:

1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

2) rostrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie w sprawie inwestycji należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu, są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

1) granica obszaru objętego zmianą planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linii zabudowy;

4) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;

5) strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych;

6) obiekt ujęty w ewidencji zabytków;

7) symbole określające przeznaczenie terenu.

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

1) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;

2) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane oraz obiekty małej architektury;

3) linii rozgraniczającej terenu – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku, nie licząc: balkonów, schodów zewnętrznych, wykuszy dachowych, okapów dachu, gzymsów oraz wiatrołapów; nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy nowych budynków oraz rozbudowywanych części budynków istniejących, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury i ogrodzeń;

5) powierzchni zabudowy budynków – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami, po zewnętrznym ich obrysie;

6) przeznaczeniu podstawowym terenu lub przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć wiodące przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu;

7) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania terenu, mogące być traktowane jako towarzyszące zapisanemu w zmianie planu przeznaczeniu podstawowemu i nie mogące występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;

8) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem - zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;

9) usługach publicznych – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z publicznymi usługami: oświaty i wychowania, zdrowia i opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku, administracji oraz kultury - w tym w szczególności: galerii, sal widowiskowych, konferencyjnych, koncertowych, pracowni artystyczno - konserwatorskich.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Wyklucza się możliwość wprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu nieoczyszczonych ścieków.

2. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej, ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchniczej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednie jej zagospodarowanie.

3. Stosownie do przepisów odrębnych w zakresie ochrony środowiska dotyczących ochrony przed hałasem, wskazuje się teren oznaczony symbolem 1U – zaliczony do terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej.

4. Inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego zmianą planu, nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.

5. W nowych budynkach, należy stosować systemy ogrzewania oparte o niskoemisyjne źródła energii z wykorzystaniem gazu, oleju opałowego, biomasy, energii elektrycznej, nowoczesnych wysokosprawnych technologii opartych na paliwach stałych oraz innych ekologicznych technologii.

6. Z uwagi na położenie obszaru objętego planem w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie", do czasu jego utworzenia obowiązuje:

1) harmonizowanie budownictwa z otoczeniem krajobrazowym,

2) szczególna dbałość o zabytki kultury materialnej.

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

1. W granicach obszaru objętego zmianą planu, utrzymuje się strefę „B" ochrony konserwatorskiej, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) wszelkie działania inwestycyjne, wymagają uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

2) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego;

3) wszelka działalność inwestycyjna winna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne;

4) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;

5) należy preferować inwestycje stanowiące rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących form zainwestowania terenu;

6) modernizacja, przebudowa i rozbudowa istniejących obiektów (nie dotyczy obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków) oraz realizacja nowej zabudowy, powinny być zharmonizowane z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną, powinny nawiązywać do tradycyjnej, lokalnej zabudowy pod względem skali, bryły, kształtu i wysokości dachu, użytych form architektonicznych, opracowania elewacji, materiału elewacyjnego i kolorystyki;

7) elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, z dopuszczeniem pozostawienia do śmierci technicznej;

8) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu oraz historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych znajdujących się w „Konserwatorskim spisie zabytków architektury i budownictwa";

9) należy wyeksponować ślady nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;

10) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;

11) należy stosować dachy dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym, z dopuszczeniem w obiektach historycznych pokryć właściwych dla danego obiektu;

12) obiekty dysharmonizujące należy poddać odpowiedniej przebudowie z dostosowaniem do historycznego otoczenia pod względem bryły, formy i materiału elewacyjnego;

13) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

14) wyklucza się umieszczanie reklam niezwiązanych bezpośrednio z obiektem;

15) dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych w nieagresywnej formie.

2. Ochronie podlega, oznaczony na rysunku zmiany planu, obiekt ujęty w ewidencji zabytków – dom mieszkalny z młynem z1850r., dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;

2) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;

4) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;

5) należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia;

6) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne pokrycie dachu i tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;

7) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów;

8) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, należy prowadzić w porozumieniu z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. W granicach obszaru objętego zmianą planu, utrzymuje się strefę „OW" ochrony zabytków archeologicznych, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi, należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności prowadzenia ich pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone są przez uprawnionego archeologa;

2) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

§ 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu.

1. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych wydzielanych w terenie 1U, wynoszącą 500m2 – nie dotyczy podziałów dla potrzeb obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, parkingów.

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

1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez ich zarządcę, lub w innych terenach za zgodą ich właścicieli, w sposób zapewniający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem określonym w zmianie planu.

2. Nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizowane terenie 1U należy projektować jako podziemne.

3. W przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej, należy je przełożyć lub zabezpieczyć na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci.

4. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę: ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;

2) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

   a) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci,

   b) ustala się zakaz lokalizacji stacji transformatorowych słupowych,

   c) ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych;

3) w zakresie zaopatrzenia w gaz: docelowo ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci oraz zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym;

4) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na warunkach określonych przez zarządcę, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji;

5) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

a) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,dopuszcza się tymczasowo budowę zbiorników bezodpływowych, po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej, obowiązuje niezwłocznie włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej,

b) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,

c) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora;

6) w zakresie usuwania odpadów:

a) ustala się sposób usuwania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi i gminnym planem gospodarki odpadami,

b) na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów;

7) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:

a) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, o których mowa w § 5 ust. 5,

b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii z wyjątkiem określonych w § 8 ust. 4 pkt 2 lit. c.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 9. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy usługowej – usługi publiczne, z wykluczeniem działalności uciążliwych;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu:

a) tereny obsługi komunikacji samochodowej,

b) infrastruktura techniczna;

3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się lokalizację:

a) budynków usługowych,

b) w budynku usługowym towarzyszących pokoi gościnnych dla potrzeb związanych z zapewnieniem zaplecza noclegowego,

c) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,

d) infrastruktury towarzyszącej,

e) towarzyszącego parkingu i dróg wewnętrznych,

f) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

4) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę obiektów zabytkowych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

b) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z drogi 2KDL, z wykluczeniem realizacji bezpośrednich zjazdów z drogi 1KDG,

c) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- od strony południowej i zachodniej, w odległości od 8,0m do 10,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDG – zgodnie z rysunkiem zmiany planu, przy czym odległość od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 10,0m,

- od strony północnej w odległości min. 8,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 2KDL,

d) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 10 % powierzchni działki budowlanej,

f) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb ustalonych na etapie projektu budowlanego, ale nie mniejszą niż: 1 stanowisko postojowe na każde 40m2 powierzchni usług;

5) zasady kształtowania nowej zabudowy:

a) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 10,0m,

b) maksymalna wysokość towarzyszących budynków garażowych i gospodarczych, liczona od naturalnego poziomu gruntu do kalenicy dachu, nie może przekraczać 6,0m,

c) dachy budynków należy projektować jako dwuspadowe o symetrycznych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, mieszczących się w przedziale od 38° do 45°, kryte dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym,

d) obowiązuje zakaz stosowania ogrodzeń pełnych.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 1KDG, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych wojewódzkich – droga klasy „G” – głównej;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym stanem władania, dopuszcza się poszerzenie linii rozgraniczających na tereny przyległe na wniosek inwestora w przypadku modernizacji lub przebudowy drogi.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 2KDL, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu: teren dróg publicznych powiatowych– droga klasy „L” – lokalnej;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z podziałem ewidencyjnym.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 ze zm.), ustala się w wysokości 1%.

§ 12. W granicach obszaru objętego zmianą planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Bagno, Morzęcin Wielki, Morzęcin Mały, Osolin, Siemianice, Wielka Lipa – Osola, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XXXVI/266/05 z dnia 08.09.2005r.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr V/18/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 27 stycznia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik 1 do uchwały nr V/18/11

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr V/18/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 27 stycznia 2011 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik 2 do uchwały nr V/18/11

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/18/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 27 stycznia 2011 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik 3 do uchwały nr V/18/11

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Obornikach
Śląskich

Roman Głowaczewski