UCHWAŁA NR VII/30/11
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 10 marca 2011 r.

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

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/XLII/329/09 z dnia 21.05.2009r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Golędzinów, po stwierdzeniu zgodności ustaleń projektu zmiany planu z zapisem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie wprowadzonej 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 Golędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XLII/311/05 z dnia 19.01.2006r., 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu;

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

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 1:2000, 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 linia zabudowy;

4) symbole określające przeznaczenie terenu.

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

1) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć towarzyszące niezbędne urządzenia budowlane, dojścia i dojazdy, obiekty małej architektury, nośniki reklamowe oraz towarzyszące drogi wewnętrzne i parkingi związane z obsługą terenu;

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

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

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

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

6) 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;

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

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. 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.

4. Obowiązuje stosowanie systemów ogrzewania opartych o niskoemisyjne źródła energii z wykorzystaniem gazu, oleju opałowego, biomasy, energii elektrycznej, nowoczesnych, wysokosprawnych technologii opartych na paliwach stałych oraz innych ekologicznych technologii.

5. Z uwagi na położenie obszaru objętego zmianą planu w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu „Wzgórza Trzebnickie”, do czasu jego utworzenia obowiązuje: harmonizowanie budownictwa z otoczeniem krajobrazowym.

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

1. Ochrona zabytków archeologicznych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. W obszarze występowania sieci drenarskiej, obowiązuje zapewnienie prawidłowego jej funkcjonowania.

2. Ewentualne uszkodzenia sieci drenarskiej w trakcie prowadzenia robót ziemnych, winny być zgłaszane właściwemu zarządcy oraz naprawiane pod nadzorem właściwego organu.

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

1. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających drogi oraz ciągu pieszo – jezdnego, na warunkach określonych przez 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. Za zgodne ze zmianą planu uznaje się przebudowę, rozbudowę oraz remont sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci, zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. 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: ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci;

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 przepisach odrębnych;

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 odprowadzania ścieków docelowo do sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci, z uwzględnieniem ustaleń określonych w pkt 5 lit b, c,

   b) dopuszcza się rozwiązania indywidualne w postaci własnej oczyszczalni ścieków, z wykluczeniem technologii opartych na rozsączkowaniu,

   c) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników wybieralnych jako rozwiązań tymczasowych,

   d) ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków niebezpiecznych – zgodnie z przepisami szczególnymi,

   e) ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, innych odbiorników wód opadowych lub na działce własnej, w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych,

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

6) w zakresie usuwania odpadów:

   a) ustala się sposób usuwania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych - 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. 4,

   b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

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 1P/U, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: teren zabudowy produkcyjno - usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;

3) za zgodne ze zmianą planu uznaje się lokalizację:

a) budynków produkcyjnych, usługowych – w tym związanych z handlem hurtowym oraz obsługą transportu, magazynowych i składowych,

b) towarzyszących budynków gospodarczych i garażowych,

c) infrastruktury towarzyszącej,

d) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

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

a) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z ciągu 1KDPj, z wykluczeniem realizacji bezpośrednich zjazdów z drogi 1KDG,

b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy:

- od strony wschodniej w odległości min. 20,0m od linii rozgraniczającej teren drogi 1KDG, przy czym odległość od krawędzi jezdni nie może być mniejsza niż 25,0m,

- od strony północnej w odległości min. 6,0m od linii rozgraniczającej teren 1KDPj;

c) powierzchnia zabudowy budynków nie może przekraczać 60 % powierzchni działki budowlanej lub działek wchodzących w skład jednego zakładu,

d) powierzchnia biologicznie czynna nie może być niższa niż 15 % powierzchni działki budowlanej lub działek wchodzących w skład jednego zakładu,

e) od strony terenów sąsiednich obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni wielopoziomowej o szerokości minimum 5m,

f) obowiązuje zapewnienie niezbędnej liczby 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 30 m2 powierzchni użytkowej usług lub 15 stanowisk postojowych na 100 zatrudnionych w zakładach produkcyjnych;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków, liczona od naturalnego poziomu gruntu do najwyższego punktu dachu, nie może przekraczać 16,0m,

b) w przypadku obiektów usług handlowych, w granicach terenu 1P/U powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 1000m2.

§ 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 – droga klasy „G" – główna, katagoria - wojewódzka;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z obecnym stanem władania, dopuszcza się możliwość poszerzenia do 25m w przypadku przebudowy drogi.

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

1) przeznaczenie terenu: teren ciągu pieszo - jezdnego;

2) zasady i standardy urządzania terenu: szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – min. 12m.

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:

1) dla terenu oznaczonego symbolem: P/U - w wysokości 30%;

2) dla pozostałych terenów - w wysokości 1%.

§ 12. W granicach obszaru objętego zmianą planu, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Golędzinów, Kotowice, Paniowice, Pęgów, Wilczyn, Zajączków, przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr 0150/XLII/311/05 z dnia 19.01.2006r.

§ 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 VII/30/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Załącznik nr 1 do uchwały VII/30/11

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/30/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik2.doc

Załącznik nr 2 do uchwały VII/30/11

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/30/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 10 marca 2011 r.
Zalacznik3.doc

Załącznik nr 3 do uchwały VII/30/11

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Obornikach
Śląskich

Roman Głowaczewski