UCHWAŁA NR IX/55/11
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 28 kwietnia 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębu Piekary

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 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr 0150/XXVII / 165 /08 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 17.06.2008 r. po stwierdzeniu zgodności ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie", Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1: 2000 stanowiący załącznik nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie wszelkich budynków;

2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem;

3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia kondygnacji parterowej budynku lub suma powierzchni kondygnacji parterowych budynków znajdujących się na danym terenie, liczona w zewnętrznym obrysie murów wraz z prześwitami i podcieniami;

4) przepisy szczególne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;

5) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

6) przeznaczenie uzupełniające terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu lub poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;

7) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego;

8) zabudowa jednorodzinna – należy przez to rozumieć realizację jednego budynku mieszkaniowego wolnostojącego na jednej działce;

9) zabudowa zagrodowa - należy przez to rozumieć zespół zabudowy obejmujący jeden budynek mieszkalny, budynki gospodarcze lub inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;

10) usługi publiczne lub niepubliczne z zakresu:

a) handlu detalicznego - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów z wyłączeniem sprzedaży paliw do pojazdów mechanicznych,

b) gastronomii - działalność restauracji, barów, kawiarni, herbaciarni, pubów, winiarni, cukierni, itp.,

c) obsługi ludności lub przedsiębiorstw - działalność związana z obsługą nieruchomości, usługi projektowe, działalność prawnicza, notarialna, rachunkowość, działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność w zakresie reklamy lub informacji, drobne usługi takie jak: fotografia, poligrafia, gabinety kosmetyczne i fryzjerskie, pralnia, szewc, naprawa artykułów przeznaczenia osobistego i użytku domowego, działalność biur i agencji turystycznych, informacja turystyczna, działalność ośrodków i placówek edukacyjnych, a także działalność firm pocztowych i telekomunikacyjnych itp.,

d) zdrowia – działalność: przychodni, gabinetów lekarskich, aptek itp.,

e) opieki społecznej - placówki świadczące usługi bytowe, opiekuńcze, wspomagające i edukacyjne na poziomie obowiązującego standardu, przeznaczone dla osób wymagających całodobowej opieki z powodu wieku, choroby lub niepełnosprawności, nie mogących samodzielnie funkcjonować w codziennym życiu,

f) agroturystyki – gospodarstwa agroturystyczne,

g) oświaty - należy przez to rozumieć: przedszkola i szkoły wraz z obiektami towarzyszącymi a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

h) kultury - należy przez to rozumieć domy kultury, biblioteki, mediateki, wypożyczalnie filmów, centra informacyjne, kluby tematyczne, a także obiekty do nich podobne nie należące do innej kategorii przeznaczenia terenu,

11) uciążliwość – zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia gruntu i wód.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

1) granice opracowania;

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

3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenów;

4) elementy kompozycji: nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) granice stref ochrony konserwatorskiej:

a) „B” ochrony konserwatorskiej,

b) „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.
Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej oznaczone na rysunku planu oraz przepisy wymienione w ust. 2.

2. W granicach strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) W strefie „B” ochrony konserwatorskiej:

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 rozplanowania, skali i bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną, a wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,

d) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną,

e) nowa lub przebudowywana zabudowa musi nawiązywać do historycznej zabudowy Piekar,

f) należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji, pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,

g) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione,

h) dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie, a w przypadkach spornych lub wątpliwych lokalizację i projekty tych elementów należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków,

i) zakaz budowy ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

2) W strefie „OW" ochrony zabytków archeologicznych:

a) 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,

b) 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. Na terenach objętych planem inwestor zobowiązany jest do pisemnego powiadomienia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 6. 1. W zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) na obszarze zabudowanym sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;

2) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 1, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;

3) na całym terenie objętym planem dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji;

4) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 3 i które służą więcej niż jednemu odbiorcy dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek; w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu.

2. W zakresie budowy, przebudowy lub rozbudowy sieci uzbrojenia dla obszaru objętego planem ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, w razie braku możliwości zaopatrzenia z sieci dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć, o ile przepisy szczególne nie będą tego wykluczać;

2) odprowadzenie ścieków do komunalnego systemu kanalizacji sanitarnej;

3) dopuszcza się tymczasowo budowę monolitycznych zbiorników bezodpływowych, po zrealizowaniu komunalnej sieci kanalizacyjnej obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej budynku do sieci kanalizacyjnej;

4) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;

5) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych lub systemów rozsączających, przy zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania;

6) sobowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych;

7) sieci elektroenergetyczne lub telekomunikacyjne w strefach zabudowy mieszkaniowej należy prowadzić jako skablowane;

8) zaleca się stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;

9) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

1) działalność obiektów usługowych na terenach objętych planem nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub oraz pod zabudowę zagrodową – wszystkie MN/RM.

§ 7. Ze względu na brak przedmiotu ustaleń planu nie określa się:

1) 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;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 3.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 8. 1. Nie ustala się terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, których zabudowa i zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami niniejszego planu wymaga poprzedzającego przeprowadzenia odpowiedniej procedury.

3. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości położonych w granicach terenów o przeznaczeniu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/RM:

1) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę, z wyjątkiem działek położonych przy łukach dróg lub ich zakończeniach, nie powinna być mniejsza niż 20 m dla zabudowy wolnostojącej;

2) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1200 m^2 dla zabudowy wolnostojącej lub zagrodowej;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 80° - 90° z wyjątkiem działek położonych przy zakończeniach dróg;

4) dopuszcza się wydzielanie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 8m;

5) do obsługi maksymalnie 4 działek dopuszcza się wydzielanie ciągów pieszo–jezdnych o szerokości w liniach rozgraniczających minimum 5 m.

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 9. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN/RM1 do MN/RM2 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zagrodowa;

2) uzupełniające:

a) usługi z zakresu: handlu detalicznego, gastronomii, obsługi ludności lub przedsiębiorstw, oświaty, kultury, agroturystyki, zdrowia,

b) sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

2) wysokość nowo realizowanej zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10m licząc od poziomu terenu do szczytu kalenicy;

3) dla terenu MN/RM1 objętego strefą „B” ochrony konserwatorskiej ustala się dachy dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 38°-45°, kryte dachówką w kolorze ceglastym matowym;

4) dla terenu MN/RM2 ustala się dachy dwu lub czterospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci 35°- 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym, w kolorze ceglastym matowym lub brązowym;

5) dopuszcza się zachowanie istniejącej formy dachu w budynkach istniejących poddanych przebudowie;

6) minimalna wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej 1200m^2 ;

7) szerokość frontów działek przeznaczonych na zabudowę, z wyjątkiem działek położonych przy łukach dróg lub ich zakończeniach, nie powinna być mniejsza niż 20 m dla zabudowy wolnostojącej;

8) co najmniej 45% powierzchni nieruchomości należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;

9) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 25%;

10) dopuszcza się usługi wbudowane w części parterowej nie przekraczające 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;

11) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce zgodnie ze wskaźnikami: 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 2 stanowiska na 40m^2 p.u. usług;

12) określa się nieprzekraczalną linię zabudowy:

a) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDD1, KDD2, KDPj1, KDPj2,

b) w zachodniej części planu na terenie MN/RM1, według rysunku;

13) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/RM1 leży w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1,

14) tereny częściowo lub w całości leżą w strefie ”OW” ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL1, ZL2 ustala się przeznaczenie na lasy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się użytkowanie rekreacyjno-sportowe;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, stacji transformatorowych, masztów telekomunikacyjnych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

3) dopuszcza się prowadzenie nieutwardzonych gospodarczych dróg dojazdowych.

§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem W1 ustala się przeznaczenie na urządzenia zaopatrzenia w wodę.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń związanych z eksploatacją ujęcia wód dla celów komunalnych;

2) obowiązuje bezwzględny zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków go gruntu i wód powierzchniowych;

3) w granicach ogrodzenia i poza nim obowiązują ograniczenia i zakazy dotyczące strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej określone w przepisach szczególnych;

4) teren leży w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;

5) teren leży w strefie ”OW” ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: drogi gminne dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniej 10m, zgodnej z rysunkiem planu;

2) uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDPJ1 i KDPj2 ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: ciąg pieszo-jezdny, o szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnej z rysunkiem planu;

2) uzupełniająca: sieci infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia.

3. tereny KDD1, KDD2 i KDPj1, o których mowa w ust. 1 i 2 częściowo, zgodnie z rysunkiem planu, leżą w strefie ”B” ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 1;

4. tereny, o których mowa w ust. 1 i 2 częściowo lub w całości, zgodnie z rysunkiem planu leżą w strefie ”OW” ochrony zabytków archeologicznych, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §5 ust. 2, pkt. 2.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) w wysokości 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/RM;

2) w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów.

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/55/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik1.jpg

Zał. 1 - do uchwały IX/55/11

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/55/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik2.doc

Zał. 2 do uchwały IX/55/11

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/55/11
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 28 kwietnia 2011 r.
Zalacznik3.doc

Zał. 3 do uchwały IX/55/11

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Obornikach
Śląskich

Roman Głowaczewski