DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 lutego 2019 r.

Poz. 952

UCHWAŁA NR V/35/19
RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 31 stycznia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Osolin, Siemianice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994), art. 3 ust. 1 i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXII/252/16 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Osolin, Siemianice oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie przyjętego uchwałą nr XX/147/16 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 28 stycznia 2016 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Osolin, Siemianice, zwany dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami planu jest niniejsza uchwała oraz załączniki:

1) nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia dla terenów objętych planem położonych w granicach obrębu Osolin;

2) nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000, zawierający ustalenia dla terenów objętych planem położonych w granicach obrębu Siemianice;

3) nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

4) nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. Ze względu na brak występowania w granicach terenów objętych ustaleniami planu przedmiotu poniższych regulacji, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;

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

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne załączników nr 1 i 2 do uchwały:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) obowiązujące linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) zasięg strefy B ochrony konserwatorskiej;

6) budynki ujęte w wykazie zabytków nieruchomych gminy,

7) zasięg strefy obserwacji archeologicznej;

8) zasięg strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 PN 6.3 MPa;

9) oznaczenia określające przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne załączników nr 1 i 2 do uchwały mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wyznaczające granicę dopuszczalnego wznoszenia budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;

3) obowiązujących liniach zabudowy - należy przez to rozumieć linie wzdłuż których należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące: obiektami małej architektury, liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i związanymi z nimi urządzeniami; linia ta nie dotyczy istniejących budynków, zlokalizowanych przed wejściem w życie niniejszej uchwały poza wyznaczoną linią zabudowy;

4) przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

5) usługach - należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność usługową o lokalnym znaczeniu tj. handel detaliczny i inne usługi nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

6) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi świadczone przez administrację publiczną obywatelom bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę, w tym świadczenia w zakresie: administracji, kultury, oświaty, ochrony zdrowia;

7) uzupełniającym przeznaczeniu terenu - należy przez to rozumieć zdefiniowane przepisami planu funkcje uzupełniające przeznaczenia terenu, nie kolidujące z nim i nie wykluczające możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przepisami planu;

8) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w metrach, mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do:

a) najwyżej położonej kalenicy dachu w przypadku budynku lub wiaty,

b) najwyżej położonego elementu konstrukcji w przypadku obiektów innych niż budynki lub wiaty.

§ 5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) strefy obserwacji archeologicznej, obejmujące swoim zasięgiem wszystkie obszary objęte planem wskazanych w treści załączników nr 1 i 2 do uchwały. W granicach stref wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy przeprowadzić po zapewnieniu badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) strefę B ochrony konserwatorskiej obejmującą część terenów wskazanych w treści załącznika nr 1 położonego w granicach obrębu Osolin, której ustanowienie służy ochronie elementów historycznego miejscowości. Granice strefy są tożsame z granicami historycznego układu ruralistycznego wsi ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W granicach strefy:

   a) obowiązuje zachowanie i eksponowanie elementów historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowania dróg, ulic, linii zabudowy, kompozycji wnętrz urbanistycznych, kompozycji zabudowy, zespołów zabudowy oraz kompozycji układów zieleni urządzonej,

   b) obowiązuje dopuszczenie modernizacji obiektów budowlanych o wartościach zabytkowych z dostosowaniem obecnej lub planowanej funkcji do wartości obiektów i zachowaniem ich zabytkowego charakteru,

   c) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, wysokość nowej zabudowy należy dostosować do ukształtowania terenu oraz historycznej, sąsiedniej zabudowy zgodnie z przepisami szczegółowymi planu,

   d) obowiązuje nakaz nawiązania nowej zabudowy do zabudowy historycznej w otoczeniu w zakresie lokalizacji, użytych materiałów elewacyjnych, kolorystyki;

   e) obowiązuje zakaz budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,

   f) obowiązuje zakaz stosowania sidingu i blachy trapezowej jako materiałów elewacyjnych;

3) ochronę budynków zespołu mieszkalno- gospodarczego przy ul. Klasztornej 1, 1a, ujętych w wykazie zabytków nieruchomych gminy, położonych w granicach terenu wskazanego w treści załącznika nr 1 położonych w granicach obrębu Osolin, realizowaną poprzez:

   a) nakaz zachowania historycznej bryły budynków, w tym układu i geometrii połaci dachowych oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z dopuszczeniem działań mających na celu przywrócenie pierwotnego stanu obiektu, zakłóconego późniejszymi przebudowami,

   b) nakaz zachowania lub odtworzenia pierwotnych elewacji wraz z detalem architektonicznym, w przypadku zniszczenia lub degradacji historycznej substancji architektonicznej,

   c) zakaz stosowania pokryć elewacji z tworzyw sztucznych i metalu (w szczególności płyt preizolowanych, sidingu),

   d) zakaz przebudowy polegającej na zmianie geometrii elewacji i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych,

   e) zakaz stosowania pokryć dachowych wykonanych z: blachodachówki, blachy, papy, gontu papowego,

   f) nakaz zachowania kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów drzwiowych i okiennych zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku pod względem wymiarów oraz rozmieszenia,

   g) zakaz wymiany okien i drzwi na wykonane z tworzyw sztucznych, dopuszczenie wymiany okien i drzwi na nowe, pod warunkiem zachowania pierwotnego tworzywa zastosowanego do ich wykonania (metalu, drewna) oraz przy zachowaniu podstawowych cech pierwotnie stosowanych elementów (geometrii, podziałów, ilości przeszkleń),

   h) dopuszczenie montażu elewacyjnych instalacji technicznych wyłącznie z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,

   i) zakaz stosowania zewnętrznej izolacji termicznej elewacji budynków.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) nie wyznacza się granic terenów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości;

2) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości przeznaczonych pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej:

a) minimalną powierzchnię działki: 4,00 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki: 2,00 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego położonego przy granicy obszaru objętego planem w zakresie 60° - 120°;

3) ustala się następujące zasady scalania i podziału nieruchomości innych niż wymienione powyżej:

a) minimalną wielkość działki: 700,00 m^2,

b) minimalną szerokość frontu działki: 20,00 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego położonego przy granicy obszaru objętego planem w zakresie 60° - 120°.

§ 7. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną:

1) terenów wskazanych w treści załącznika nr 1 położonych w granicach obrębu Osolin z przyległych dróg publicznych;

2) terenu wskazanego w treści załącznika nr 2 położonego w granicach obrębu Siemianice- z przyległych dróg publicznych.

2. Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w ustaleniach planu symbolem 1MN oraz dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego w ustaleniach planu symbolem 1U - wskazanych w treści załącznika nr 1, położonego w granicach obrębu Osolin;

2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż 5 miejsc, dla terenu usług publicznych oznaczonych w ustaleniach planu symbolem 1UP- wskazanego w treści załącznika nr 1, położonego w granicach obrębu Osolin;

3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej dla terenu obiektów produkcyjnych, baz i składów oznaczonych w ustaleniach planu symbolem 1P - wskazanego w treści załącznika nr 2, położonego w granicach obrębu Siemianice.

3. Dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w formie garaży i stanowisk postojowych w granicach działki budowlanej.

4. Liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie, jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) dla zaopatrzenia w wodę dla celów bytowo- gospodarczych, przeciwpożarowych i grzewczych:

a) zakaz budowy sieci przesyłowych,

b) eksploatację istniejących elementów, dopuszczenie modernizacji i rozbudowy dystrybucyjnych sieci wodociągowych w powiązaniu z gminnym systemem wodociągowym,

c) dopuszczenie stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla odprowadzania i oczyszczania wód opadowych:

a) na terenach komunikacji drogowej dopuszcza się:

- eksploatację istniejących rowów odwadniających,

- budowę nowych naziemnych i podziemnych elementów kanalizacji deszczowej,

b) na terenach zabudowy - w granicach działki budowlanej;

3) dla odprowadzania i oczyszczania ścieków komunalnych:

a) budowę sieci kanalizacyjnych z włączeniem do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej,

b) dopuszczenie stosowania indywidualnych odbiorników ścieków bytowo - gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) dla sieci elektroenergetycznych:

a) zakaz budowy sieci przesyłowych,

b) dopuszcza się eksploatację, modernizację, budowę dystrybucyjnych sieci i urządzeń średniego i niskiego napięcia,

c) dopuszcza się budowę instalacji fotowoltaicznych o mocy nie przekraczającej 100 KW,

d) dopuszcza się skablowanie lub zmianę przebiegu odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych;

5) dla sieci gazowych:

a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne,

b) lokalizowanie w obrębie terenów zabudowy zbiorników na gaz do celów grzewczych;

6) część terenu wskazanego w treści załącznika nr 2 położonego w granicach obrębu Siemianice znajduje się w zasięgu strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 PN 6.3 MPa, gdzie:

a) operator gazociągu uprawniony jest do zapobiegania wszelkiej działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłową eksploatację gazociągu,

b) ustala się obowiązek zapewnienia służbom technicznym swobodnego dojazdu do gazociągu w celu bieżącej obsługi, napraw lub przebudowy oraz przemieszczania się wzdłuż i w obrębie strefy kontrolowanej,

c) dopuszcza się wykonywanie przejazdów i przejść przez teren strefy kontrolowanej gazociągu w celu obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem,

d) wprowadza się zakaz nasadzania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3 m od osi gazociągu,

e) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;

7) dla zaopatrzenia w ciepło ustala się stosowanie indywidualnych źródeł energii cieplnej:

a) działających w oparciu o następujące czynniki grzewcze:

- energię elektryczną,

- paliwa: gaz, węgiel, olej opałowy, drewno,

b) alternatywne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 KW:

- kolektory słoneczne,

- pompy ciepła.

8) dla sieci telekomunikacyjnych ustala się utrzymanie istniejącej sieci i urządzeń tego typu, z możliwością ich likwidacji, utrzymania, modernizacji, rozbudowy, lokalizacji nowych sieci i urządzeń.

§ 9. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe dla terenów wskazanych w treści załącznika nr 1 położonych w granicach obrębu Osolin

§ 10. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi wbudowane w części parterowej budynków;

3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) budynków gospodarczych, wiat,

b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleni urządzonej;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszczenie wprowadzania nowej zabudowy gospodarczej,

b) obsługa komunikacyjna:

- z przyległych gminnych dróg publicznych;

- dopuszcza się obsługę komunikacyjną nowo wydzielanych działek za pośrednictwem dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6,0 m;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.30,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.02,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30% powierzchni działki,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- do 9,00 m dla budynków mieszkalnych,

- do 6,00 m dla pozostałych budynków, wiat oraz innych obiektów budowlanych,

e) nakaz stosowania dachów:

- symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 38^0 do 45^0 - dla budynków mieszkalnych, obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym o kolorystyce w odcieniach czerwieni i brązu,

- symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 0^0 do 45^0 - dla pozostałych budynków oraz wiat;

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000,00 m^2.

§ 11. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i mieszkaniowa;

2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) budynków gospodarczych,

b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleni urządzonej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz uwzględnienia zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego ujętych w przepisach ogólnych uchwały,

b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy, za wyjątkiem zabudowy gospodarczej,

c) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.02,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30% powierzchni działki,

d) maksymalna wysokość nowej zabudowy: do 6,00 m,

e) dla nowej zabudowy gospodarczej nakaz stosowania dachów o nachyleniu: od 38^0 do 45^0, obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową o kolorystyce ceglasto matowej,

f) dla budynków ujętych w wykazie zabytków nakaz zachowania historycznej bryły budynków, w tym układu i geometrii połaci dachowych oraz zastosowanych tradycyjnych materiałów budowlanych, z dopuszczeniem działań mających na celu przywrócenie pierwotnego stanu obiektu, zakłóconego późniejszymi przebudowami.

§ 12. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa i mieszkaniowa;

2) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) budynków gospodarczych,

b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi

c) zieleni urządzonej;

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz uwzględnienia zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego ujętych w przepisach ogólnych uchwały,

b) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.02,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30% powierzchni działki,

d) maksymalna wysokość zabudowy: do 9,00 m,

e) nakaz stosowania dachów o nachyleniu: od 38^0 do 45^0, obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową o kolorystyce ceglasto matowej.

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem **1UP** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usług publicznych;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi;

3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) budynków gospodarczych,

b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleni urządzonej;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz uwzględnienia zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego ujętych w przepisach ogólnych uchwały,

b) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej;

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: nakaz zachowania standardów akustycznych dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 0.60,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.02,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30% powierzchni działki,

d) maksymalna wysokość zabudowy: do 9,00 m,

e) nakaz stosowania dachów symetrycznych o nachyleniu połaci w zakresie: od 38^0 do 45^0, obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową o kolorystyce ceglasto matowej.

Rozdział 3.
położonych w granicach obrębu Siemianice

Przepisy szczegółowe dla terenu wskazanych w treści załącznika nr 2

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny obiektów produkcyjnych, baz i składów;

2) uzupełniające przeznaczenie terenu: usługi;

3) w granicach terenów dopuszcza się ponadto lokalizację:

a) budynków gospodarczych,

b) urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zieleni urządzonej;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) nakaz uwzględnienia zasad ochrony zabytków i dziedzictwa kulturowego ujętych w przepisach ogólnych uchwały,

b) obsługa komunikacyjna:

- z przyległych dróg publicznych,

- za pośrednictwem nowo wydzielanych dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających: 8,0 m;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) maksymalna intensywność zabudowy: 1.00,

b) minimalna intensywność zabudowy: 0.30,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20% powierzchni działki,

d) maksymalna wysokość zabudowy: do 12,00 m,

e) nie ustala się wymagań w zakresie form, nachylenia dachów oraz rodzajów ich pokrycia,

f) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2000 m^2.

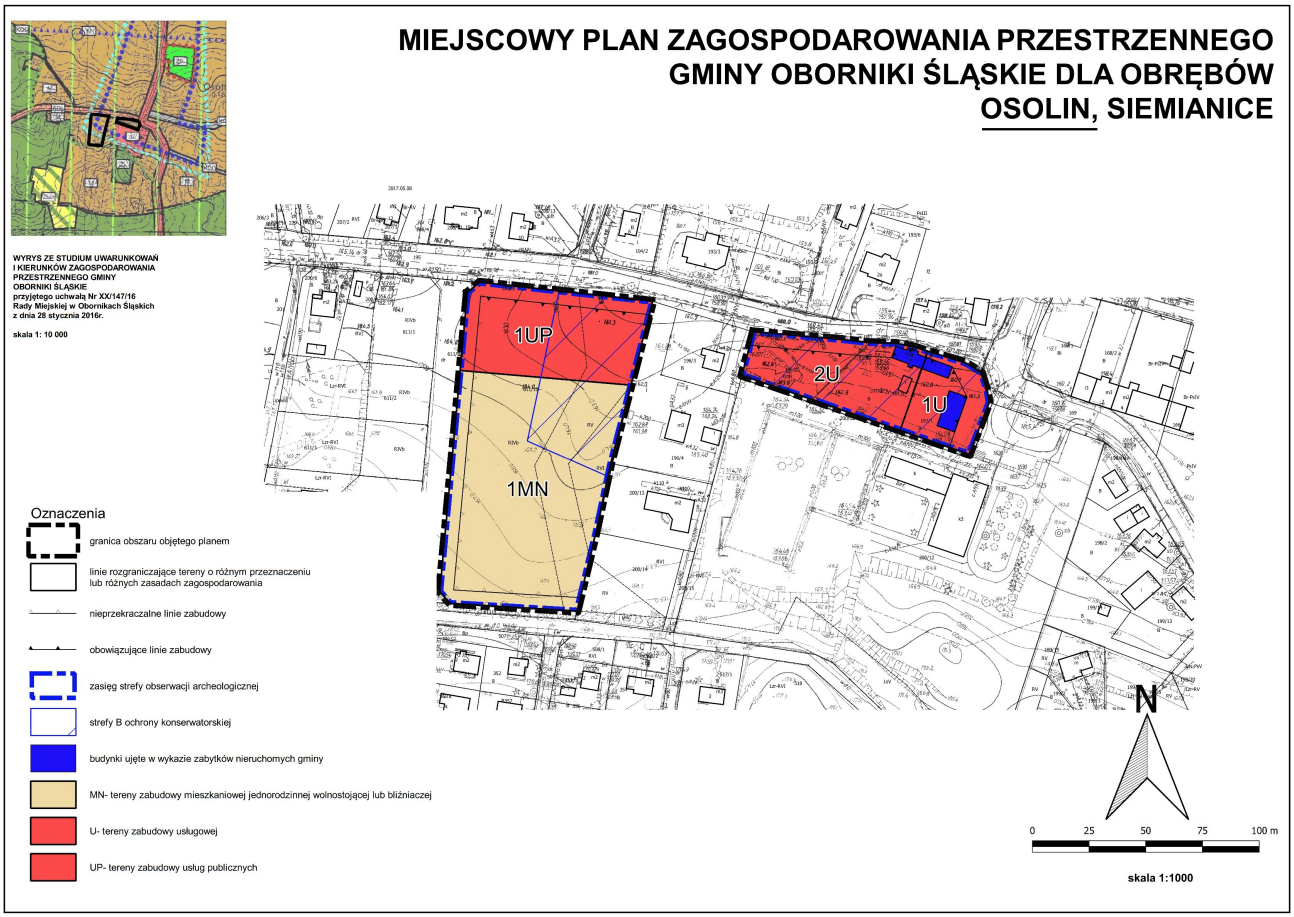
Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

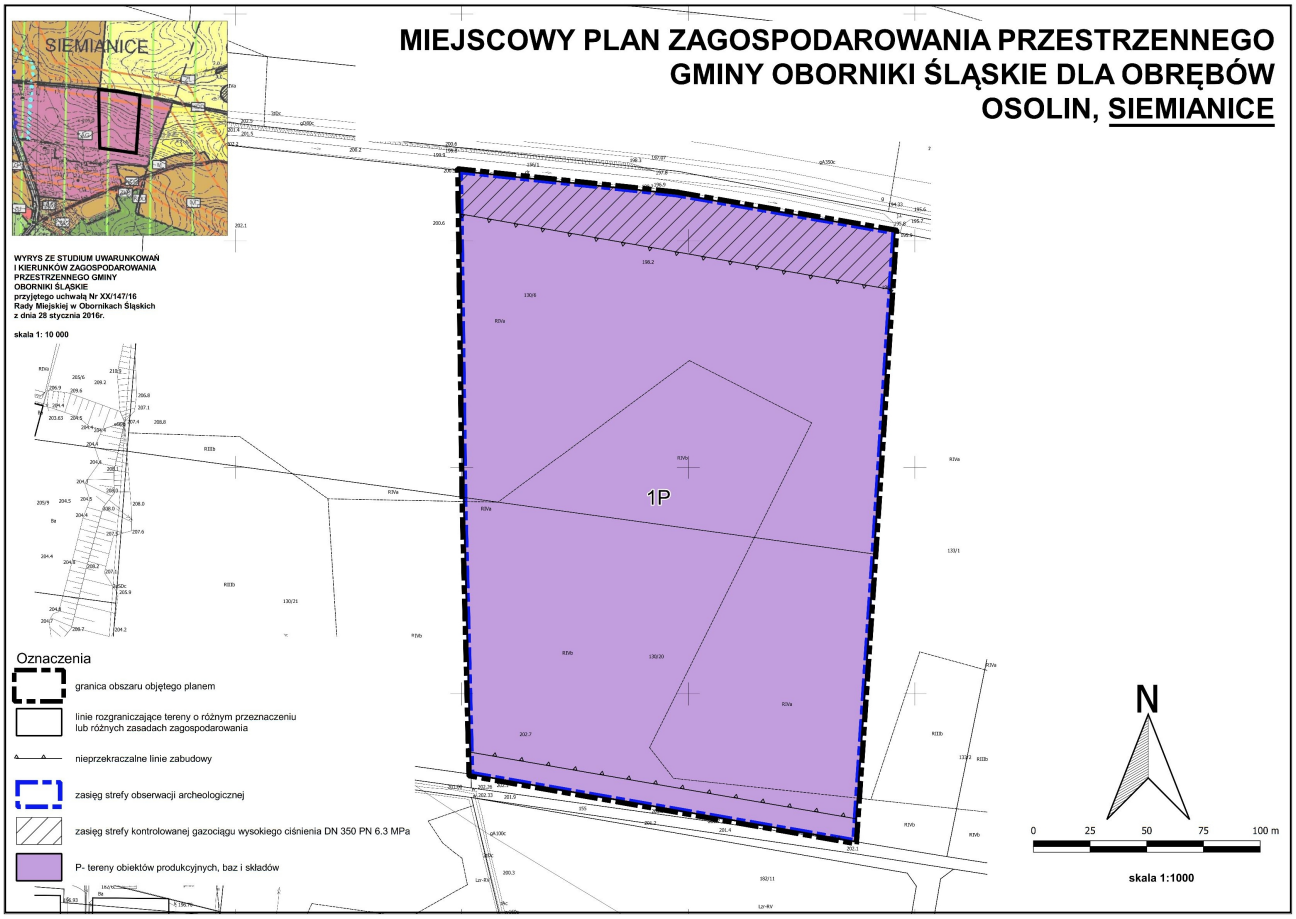
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:
A. Zakęś

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr V/35/19
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 stycznia 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr V/35/19
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 stycznia 2019 r.



Załącznik nr 3 do uchwały nr V/35/19
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 stycznia 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do wykładanego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Ze względu na to, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Osolin, Siemianice, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 28 września 2018 r. do 19 października 2018 r., w ustalonym przez Burmistrza Obornik Śląskich terminie ustalonym na dzień 6 listopada 2018 r. nie wpłynęły uwagi, Rada Miejska w Obornikach Śląskich nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.).

Załącznik nr 4 do uchwały nr V/35/19
Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich
z dnia 31 stycznia 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 994) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Miejska w Obornikach Śląskich przyjmuje następujące rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Osolin, Siemianice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania:

§ 1. Wskazuje się że realizacja urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, jako zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy tj. rozbudowa sieci wod-kan w Siemianicach zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy bądź innych źródeł finansowania przewidzianych przepisami o finansach publicznych.

WOJEWODA DOLNOŚLĄSKI
NR NK-N.4131.93.2.2019.MC2

Wrocław, 18 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE

Działając na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.),

stwierdzam nieważność

§ 12. uchwały nr V/35/19 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 31 stycznia 2019 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Osolin, Siemianice oraz załącznika nr 1 do uchwały w zakresie terenu oznaczonego symbolem 2U.

Uzasadnienie

Rada Miejska w Obornikach Śląskich na sesji w dniu 31 stycznia 2019 r. podjęła uchwałę nr V/35/19 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Osolin, Siemianice.

Przedmiotowa uchwała wraz z dokumentacją prac planistycznych wpłynęła do organu nadzoru w dniu 15 lutego 2019 r.

W toku badania legalności uchwały organ nadzoru stwierdził podjęcie §12 uchwały oraz załącznika nr 1 do uchwały w zakresie terenu oznaczonego symbolem 2U z istotnym naruszeniem art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), zwanej dalej „ustawą", polegającym na istotnym naruszeniu zasad sporządzania planu miejscowego, poprzez brak określenia wskaźników w zakresie minimalnej liczby miejsc parkingowych dla terenu oznaczonego symbolem 2U.

Na wstępie podkreślić należy, że podstawy nieważności uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustawodawca wskazał w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z jego treścią, istotne naruszenie zasad sporządzania studium lub planu miejscowego, istotne naruszenie trybu ich sporządzania, a także naruszenie właściwości organów w tym zakresie, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części.

Przeprowadzona ocena zgodności z prawem niniejszej uchwały, tj. pod kątem art. 28 ust. 1 ustawy, pozwoliła stwierdzić, że Rada Miejska w Obornikach Śląskich, uchwalając przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego, naruszyła w sposób istotny zasady sporządzania planu miejscowego.

Rada Miejska w Obornikach Śląskich, mocą przedmiotowej uchwały, w stosunku do terenów oznaczonych symbolami 1MN (§10), 1U (§11), 2U (§12), 1UP (§13) oraz 1P (§14), dokonała ustalenia przeznaczenia terenów oraz sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Jednym z obligatoryjnych elementów planu miejscowego, który należy uwzględnić na etapie dokonywania jego ustaleń, jest określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Rada Miejska w Obornikach Śląskich, realizując powyższy obowiązek, w §7 ust. 2 uchwały przyjęła: „Ustala się nakaz zapewnienia miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej w minimalnej ilości:

1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego w ustaleniach planu symbolem 1MN oraz dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego w ustaleniach planu symbolem 1U – wskazanych w treści załącznika nr 1, położonego w granicach obrębu Osolin;

2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej lecz nie mniej niż 5 miejsc, dla terenu usług publicznych oznaczonych w ustaleniach planu symbolem 1UP- wskazanego w treści załącznika nr 1, położonego w granicach obrębu Osolin;

3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej dla terenu obiektów produkcyjnych, baz i składów oznaczonych w ustaleniach planu symbolem 1P- wskazanego w treści załącznika nr 2, położonego w granicach obrębu Siemianice.”.

W ustępie 3 wskazanej regulacji określono sposób realizacji wskazanych miejsc parkingowych, natomiast w ust. 4 uregulowano kwestię miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Mając na uwadze powyższe organ nadzoru zwraca uwagę, że obowiązek wynikający z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy zrealizowano wyłącznie względem terenów oznaczonych symbolami 1MN, 1U, 1UP oraz 1P. Nie ustalono tym samym przedmiotowego wskaźnika względem terenu oznaczonego symbolem 2U.

W ocenie organu nadzoru sposób ustalenia w tekście planu miejscowego regulacji odnoszących się do liczby miejsc parkingowych narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy. Ze wskazanych powyżej ustawowych regulacji wynika bowiem, że wskaźnik minimalnej liczby miejsc do parkowania stanowi element obligatoryjny planu miejscowego.

Na skutek skierowanego przez Wojewodę Dolnośląskiego zapytania, dotyczącego przyczyn braku określenia ww. wskaźnika względem terenu 2U, Zastępca Burmistrza Gminy Oborniki Śląskie pismem z dnia 28 lutego 2019 r. wyjaśnił, że „w §7 ust. 2 pkt 1 uchwały popełniono pomyłkę pisarską, pierwotnie w projekcie planu określono ustalenia w zakresie miejsc parkingowych dla terenu 1U. W toku prac planistycznych (wynik uzgodnień z Dolnośląskich Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków) stwierdzono potrzebę podzielenia tego terenu na dwa tereny, z odrębnymi ustaleniami opisanymi w przepisach szczególnych uchwały. Omyłkowo w treści przytoczonego paragrafu zabrakło odniesienia do drugiego z przedmiotowych terenów”.

W ocenie organu nadzoru brak uregulowania jednego z obligatoryjnych elementów planu miejscowego względem terenu 2U stanowi istotne naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i uzasadnia stwierdzenie nieważności wszystkich ustaleń przyjętych dla tego terenu, tj. w całości §12 uchwały oraz załącznika nr 1 do uchwały w zakresie terenu oznaczonego symbolem 2U.

Plan miejscowy jest narzędziem służącym do pogodzenia interesów obywateli, wspólnot samorządowych i państwa w sprawach przeznaczenia terenów na określone cele i ustalenia zasad ich zagospodarowania. Zdaniem organu nadzoru, określenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji, należy do istotnych instrumentów kształtowania ładu przestrzennego na danym terenie. Jak wynika z ustaleń przyjętych przez Radę Miejską w Obornikach Śląskich teren 2U stanowić ma teren, którego przeznaczenie podstawowe to zabudowa usługowa i mieszkaniowa. Ustalenia w przedmiocie liczby miejsc parkingowych na terenach o takim przeznaczeniu są tym bardziej istotne. Z tego względu brak powyższego elementu w planie miejscowym z zasady wprost narusza art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy.

Organ nadzoru zwraca także uwagę, że obowiązek zawarcia w planie miejscowym zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 ustawy nie jest bezwzględny, gdyż musi podlegać dostosowaniu do warunków faktycznych panujących na obszarze objętym planem. Jeżeli plan w ogóle nie przewiduje zabudowy na danym terenie, to oczywiście nie musi określać minimalnej liczby miejsc do parkowania. Plan miejscowy zawiera obligatoryjne ustalenia, o jakich mowa w art. 15 ust. 2 ustawy, jeżeli na danym terenie istnieją okoliczności faktyczne uzasadniające dokonanie takich ustaleń.

Tymczasem uchwała Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich w §12 wprowadza ustalenia dla terenu o przeznaczeniu usługowym i mieszkaniowym, jednocześnie nie wyznaczając dla tego terenu miejsc parkingowych. W świetle brzmienia ustawy i ustaleń planu miejscowego bez znaczenia pozostają wyjaśnienia Gminy Oborniki Śląskie wskazujące na omyłkę, powstałą na skutek wprowadzenia zmian do planu będących wynikiem uzgodnień z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Nie sposób

bowiem zaakceptować, aby plan miejscowy, w zakresie ustaleń dla terenu 2U, niezawierający obligatoryjnego elementu, a tym samym uniemożliwiający realizację miejsc parkingowych na wskazanym terenie, mógł funkcjonować w obrocie prawnym.

Mając na uwadze powyższe należało orzec jak w sentencji.

Od niniejszego rozstrzygnięcia przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu za pośrednictwem organu nadzoru – Wojewody Dolnośląskiego w terminie 30 dni od dnia jego doręczenia.

Zgodnie z art. 92 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym stwierdzenie przez organ nadzoru nieważności uchwały organu gminy wstrzymuje jej wykonanie z mocy prawa w zakresie objętym stwierdzeniem nieważności, z dniem doręczenia rozstrzygnięcia nadzorczego.

Wojewoda Dolnośląski

Paweł Hreniak