



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 maja 2015 r.

Poz. 2068

UCHWAŁA NR VIII/63/15 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 28 kwietnia 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Pęgów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 5 lutego 2015 r., poz. 199), oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr XL/337/13 z dnia 28 listopada 2013 roku, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie zatwierdzonego uchwałą nr XXIV/187/12 z dnia 29 października 2012 r. uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Pęgów, zwana dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnie zagrożonych powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich terenów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ze względu na brak takich terenów.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Pęgów.

2. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w 2 niniejszej uchwale;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, w skali 1:1000, będące załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku 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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny: kierunek obsługi komunikacyjnej.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na terenie objętym zmianą planu, dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe;
 - b) lokalizację dróg wewnętrznych, dróg pożarowych, parkingów, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej;
- 2) na terenie objętym planem zakazuje się:
 - a) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych od frontu;

- 3) wzdłuż terenów graniczących z terenami kolejowymi (linia kolejowa nr 271 relacji Wrocław Główny – Poznań Główny) obowiązuje użytkowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/1, graniczących bezpośrednio z terenami kolejowymi dopuszcza się zastosowanie ekranów akustycznych;
- 5) wszelkie zamierzenia inwestycyjne dotyczące terenów na których zlokalizowana jest infrastruktura techniczna służąca do obsługi i utrzymania terenów kolejowych należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MN, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- 4) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń lub teren biologicznie czynny;
- 5) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu;
- 6) w przypadku lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakazuje się przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oprowadzenie wód opadowych na teren nieruchomości;
 - a) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - b) zakazuje się wprowadzenie nie oczyszczonych ścieków;
- 4) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe, dopuszcza się linie napowietrzne lub napowietrzno-kablowe;
- 5) zaopatrzenie w energię cieplną zostanie zapewnione z indywidualnych źródeł ciepła, dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł alternatywnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej;
 - b) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o przepisy odrębne;
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;
- 7) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych i istniejących sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu;

9) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć liczbę miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) teren planu w całości objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej – na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ze względu na zapewnienie właściwej ochrony krajobrazu kulturowego, wskazuje się na uwzględnienie następujących warunków; w rozwiązaniach przestrzenno-architektonicznych należy uwzględnić wartości krajobrazowe terenu i otoczenia; nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz.

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż: dla zabudowy oznaczonej symbolem MN: 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni, o ile ustalenia dla terenów nie stanowią inaczej;
- 4) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

§ 11. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia terenu dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu korzystania z terenu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN/1, MN/2:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego;
 - b) garaże i budynki gospodarcze;
 - c) zieleń urządzona;
 - d) obiekty i sieci infrastruktury technicznej;
 - e) obiekty infrastruktury drogowej, drogi wewnętrzne o szerokości minimalnej 8 m, od których obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej, obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;

- b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 6 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia obiektu;
 - c) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązuje pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową, kolor pokrycia dachowego ceglasty, brązowym lub grafitowy;
 - d) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 38-45;
 - e) w budynkach gospodarczych i garażach dopuszcza się dachy płaskie;
 - f) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach budynków;
 - g) maksymalna powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
 - h) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - i) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,6;
 - j) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8 ust.1;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wynosi 1000 m²;

§ 13. Wyznacza się teren lasu oznaczony na rysunku planu symbolem ZL/1.

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty małej architektury;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) ciągi piesze, ścieżki rowerowe, szlaki turystyczne;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z gospodarką leśną,
 - b) utrzymanie i realizacja dróg pieszych i kołowych, niezbędnych dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej.

§ 14. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, w następujących odległościach zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) 6 m od zachodniej granicy opracowania planu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: MN/1 i MN/2;
- 2) 10 m od wschodniej granicy opracowania planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN/1, 6 od południowej granicy opracowania planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN/2.

§ 15. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- 1) MN = 30%;
- 2) pozostałe tereny = 0,01%.

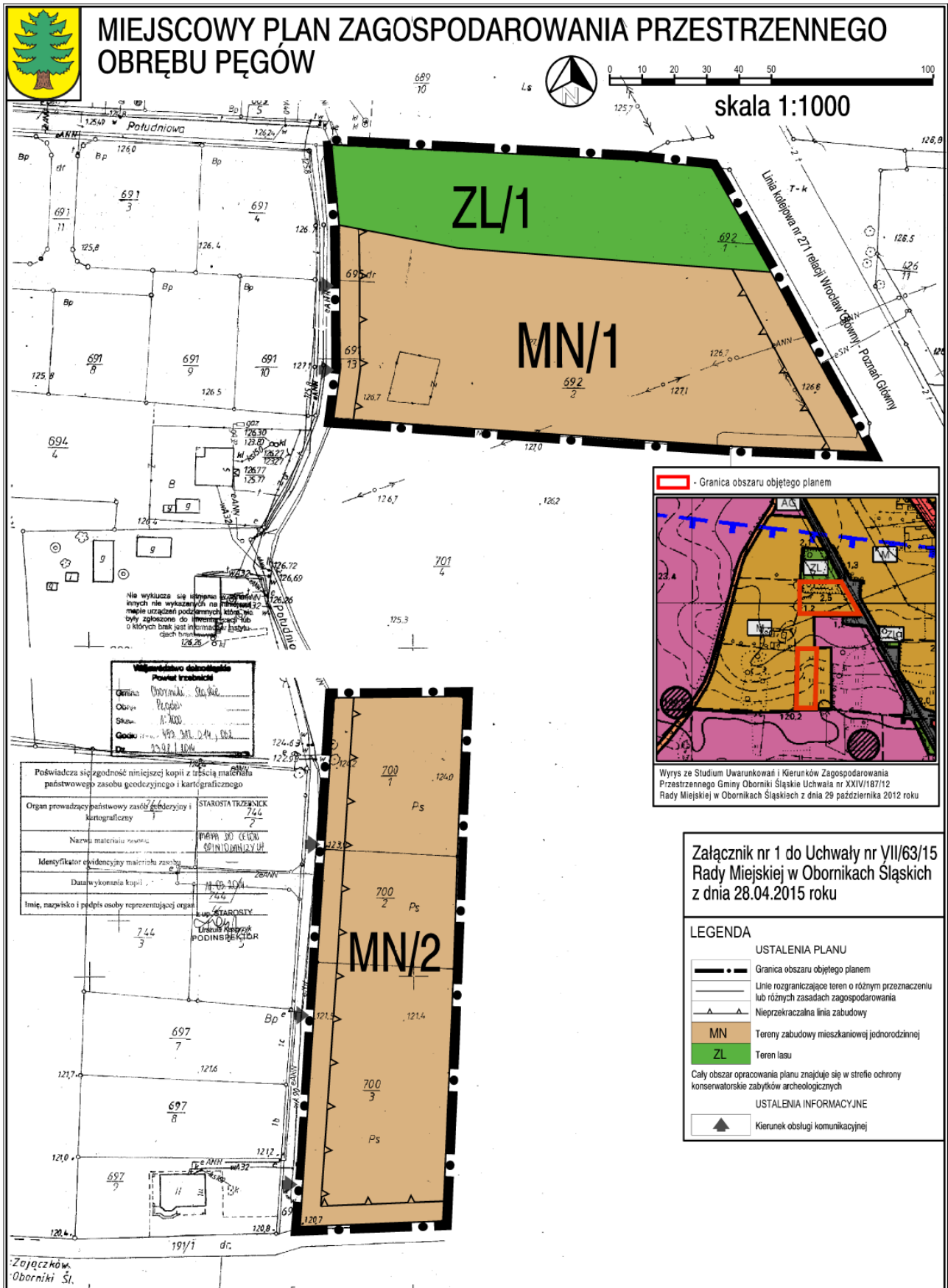
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 17. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich:
A. Zakęś

Załącznik nr 1 do uchwały nr VIII/63/15 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 28 kwietnia 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr VIII/63/15 Rady
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 28 kwietnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W
ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity; Dz. U. z dnia 5 lutego 2015 r., poz. 199) Rada Miejska w Obornikach Śląskich rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Pęgów, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr VIII/63/15 Rady
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 28 kwietnia 2015 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBREBU PĘGÓW**

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu 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 (t.j. Dz. U. z dnia 5 lutego 2015 r., poz. 199).