



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 października 2015 r.

Poz. 4168

UCHWAŁA NR XV/104/15 RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH

z dnia 30 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 292/6, 292/7, 292/8 położonych w Pęgowie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594, zm. poz. 645 i 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i 1072.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2015 r., poz. 199 z późn. zm), oraz na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich nr LIII/476/14 z dnia 30 października 2014 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 dla działek nr 292/6, 292/7, 292/8 położonych w Pęgowie, zwany 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 292/6, 292/7, 292/8 położonych w Pęgowie.

2. Integralna 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w paragrafie 1 niniejszej uchwały;
- 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) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnie zajęte przez budynek w stanie wykończonym wyznaczoną przez zewnętrzny obrys ścian budynku, do której nie wlicza się: powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 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) wysokości budynku - należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku, do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy);
- 10) ogniwach fotowoltaicznych - należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia związane z produkcją energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, pozyskiwanej z energii słonecznej;
- 11) stanowisku do parkowania - należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe.

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

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

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol funkcji określającej 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, zieleni urządzonej;
- 2) na terenie objętym planem zakazuje się: wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami;
- 3) dla infrastruktury technicznej i komunikacji nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
- a) intensywności zabudowy;
 - b) powierzchni terenu biologicznie czynnego;
 - c) wysokości zabudowy.

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

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U 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 całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oprowadzenie wód opadowych:
 - a) ustala się docelowe odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych, z dopuszczeniem zagospodarowania wód w granicach własnych działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej prowadzić jako kablowe, dopuszcza się linie napowietrzne lub napowietrzno-kablowe;
- 5) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą zostanie zapewnione z indywidualnych źródeł ciepła;
- 7) dopuszcza się pozyskiwanie energii ze źródeł alternatywnych o mocy do 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi. Zakazuje się zastosowania elektrowni wiatrowych;
- 8) 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,

- 9) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) 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;
- 11) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem odbywać będzie się z drogi (dz. nr 292/4) przy północnej granicy planu;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy usługowej, w której prowadzona jest działalność handlowa lub usługowa nie przekraczająca 100 m² – minimum 1 miejsce na 30 m² powierzchni usług,
 - b) dla zabudowy usługowej, w której prowadzona jest działalność handlowa lub usługowa przekraczająca 100 m², na powierzchni parkingów należy przeznaczyć co najmniej dwukrotność powierzchni przeznaczonej na tę działalność, z wyjątkiem usług oświaty, zdrowia i opieki społecznej,
 - c) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć liczbę miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) włączenia dróg wewnętrznych do innych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w zakresie ochrony krajobrazu kulturowego: należy uwzględnić funkcje oraz rozwiązania przestrzenno – architektoniczne wartości krajobrazowych terenu i otoczenia, wynikające z położenia w sąsiedztwie historycznego układu ruralistycznego; zabudowę należy planować w nawiązaniu do zasad kształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach, niedużych gabarytach z dachami dwuspadowymi o symetrycznym układzie połaci, pokrytymi dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglстым, brązowym lub grafitowym z elewacjami w oparciu o miejscowe tradycyjne materiały (tynk, cegła, drewno) z wykluczeniem okładzin typu siding lub blacha trapezowa.
- 2) w zakresie ochrony zabytków archeologicznych: cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²;
- 3) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 35 m;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni,
- 5) 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.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 11. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem: U/1.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi: handlowe, biurowe, rzemieślnicze, pensjonatowe, hotelarskie, gastronomiczne, finansowe, publiczne, zdrowia, opieki społecznej, transportu i logistyki, obsługi komunikacji (stacje paliw).

3) przeznaczenie uzupełniające:

- a) stanowiska do parkowania,
- b) zieleń urządzona,
- c) 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,
- d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

4) dopuszcza się wydzielenie mieszkania dla właściciela lub zarządcy terenu;

5) dopuszcza się ogniwa fotowoltaiczne wytwarzające energię o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków nie może przekroczyć 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 14 m,
- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym, grafitowym lub brązowym,
- c) dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 35- 45 stopni,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej;
- e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
- f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0,
- g) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8 pkt.2.
- h) minimalna wielkość działki budowlanej wynosi 500 m²

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

- 1) 8 m od granicy obszaru objętego planem wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 342;
- 2) 6 m od północnej i wschodniej granicy planu.

§ 13. 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, w wysokości 30%.

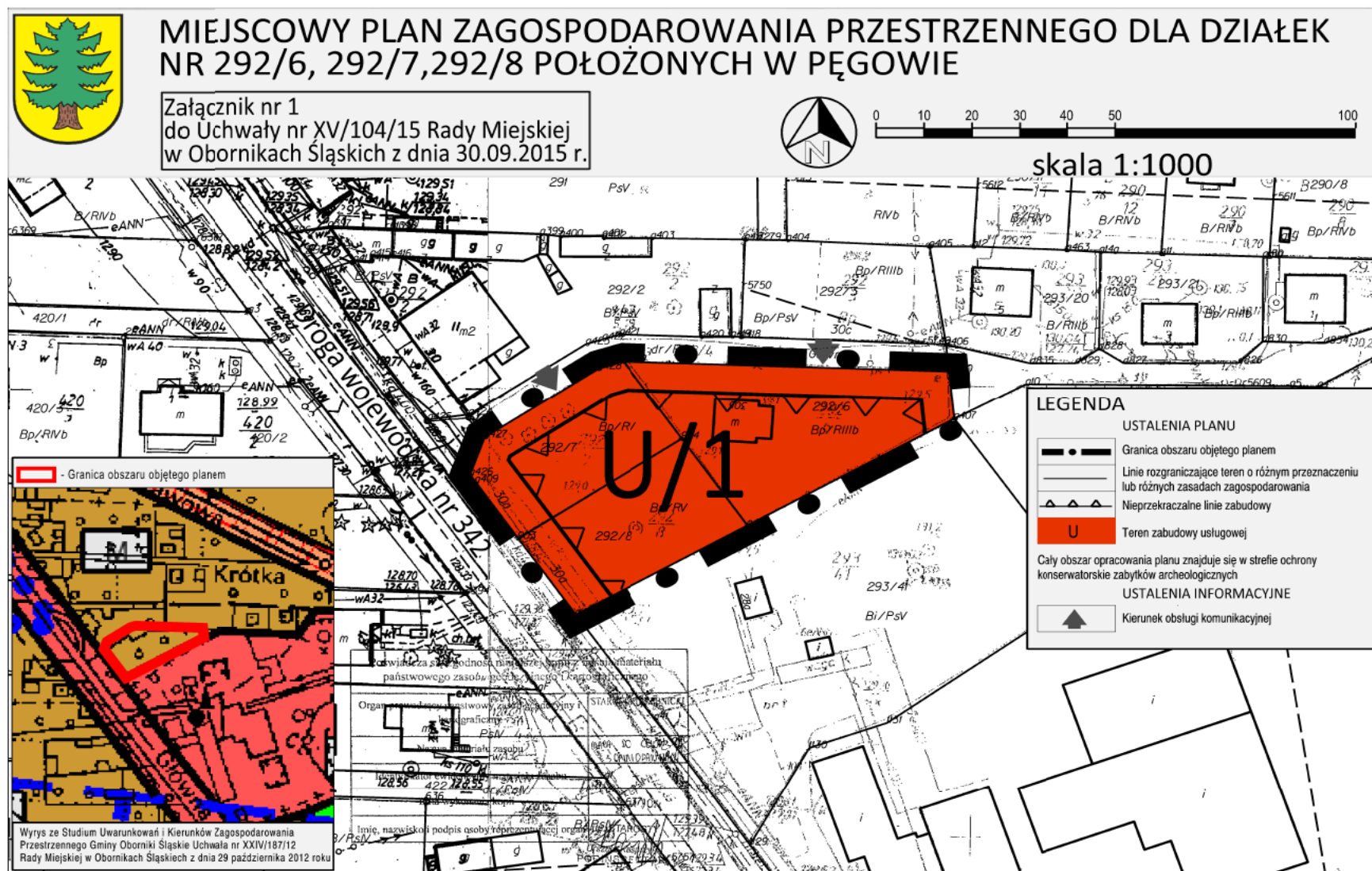
Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 15. 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 XV/104/15 Rady
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30 września 2015 r.



Załącznik nr 2 do uchwały Nr XV/104/15 Rady
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30 września 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 (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) Rada Miejska w Obornikach Śląskich rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 292/6, 292/7, 292/8 położonych w Pęgowie, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej stanowiące zadania własne gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XV/104/15 Rady
Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 30 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU 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 2015 r., poz. 199 z późn. zm.).