

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W OBORNIKACH ŚLĄSKICH
NR 0150/XLII/332/09**

z dnia 21 maja 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie dla obrębów: Bagno, Morzęcin Wielki, Morzęcin Mały, Osolin, Siemianice, Wielka Lipa – Osola

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 i art. 27 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/XXII/109/08 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 4 marca 2008 r., po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oborniki Śląskie”, Rada Miejska w Obornikach Śląskich uchwala, co następuje:

§ 1

Zmienia się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla gminy Oborniki Śląskie dla obrębów Bagno, Morzęcin Wielki, Morzęcin Mały, Osolin, Siemianice, Wielka Lipa – Osola uchwalony uchwałą nr 0150/XXXVI/266/05 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 8 września 2005 r., w granicach określonych na załączniku do uchwały nr 0150/XXII/109/08 Rady Miejskiej w Obornikach Śląskich z dnia 4 marca 2008 r. dla działki nr 272 AM-1 w obrębie Bagno.

§ 2

Integralną częścią uchwały jest rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:
 - 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami;
 - 2) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;
 - 3) przeznaczenie dopuszczalne – 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 i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
 - 4) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez rzut poziomy krawędzi budynku na powierzchnię terenu, do której nie wlicza się:
 - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części niewystających ponad powierzchnię terenu,
 - b) powierzchni elementów drugorzędnych np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego,
 - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze o odrębnej konstrukcji, takie jak: szklarnie, altany, szopy itp.,
 - 5) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolami przeznaczenia podstawowego.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4

1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunkach planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice opracowania;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbole określające podstawowe przeznaczenie terenu,
 - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej;
 - a) „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - b) „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - c) strefa ochrony zabytków archeologicznych,
 - d) strefa ochrony konserwatorskiej dla założeń parkowych;
 - 5) kierunki ochrony ekspozycji układów zabytkowych.
2. Oznaczenie graficzne dotyczące obiektów wpisanych do rejestru zabytków przedstawione na rysunku planu nie jest obowiązującym ustaleniem planu i ma charakter informacyjny.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „K”, ochrony konserwatorskiej dla założeń parkowych oraz strefę ochrony zabytków archeologicznych, których granice określa rysunek planu.
2. W granicach poszczególnych stref obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - 1) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar wpisany do rejestru zabytków:
 - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, historycznych zbiorników wodnych, przebiegu linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych zespołów zabudowy, kompozycję historycznej zieleni oraz poszczególne elementy tego układu, tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty, w tym techniczne, zabudowę i zieleń, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 4,
 - b) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
 - c) poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
 - d) należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły i jej formy architektonicznej oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - e) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
 - f) przy tworzeniu nowej zabudowy obowiązuje wymóg stosowania tradycyjnych materiałów elewacyjnych,
 - g) dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje,
 - h) należy usunąć obiekty dysharmonizujące,
 - i) należy likwidować obiekty tymczasowe,
 - j) w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, że nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
 - k) umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione – dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie,
 - l) należy uporządkować wewnątrz zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych,
 - m) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
 - n) wszelkie zamierzenia i działania (w tym podziały geodezyjne, zmiany funkcji, zagospodarowania terenu, przebudowy, rozbudowy i remonty) należy konsultować i uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, a w przypadku obiektów i zespołów wpisanych do rejestru zabytków – należy uzyskać pozwolenie konserwatorskie na realizację prac, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
 - o) wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków, prace inwestycyjne można prowadzić wyłącznie po uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych lub towarzyszących, prowadzonych przez uprawnionego archeologa, na koszt inwestora,
 - p) ratownicze badania archeologiczne pozwolą określić pierwotną szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków odtwarzających pierzeje historyczne;
 - 2) w strefie „K” ochrony krajobrazu:
 - a) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego: rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni;
 - b) 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; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne;
 - c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych przewidzianych w planie do zachowania i ochrony, a położonych na obszarze objętym strefą;
 - d) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z tego powodu należy wyłączyć z możliwości realizacji inwestycje wielkoobszarowe, jak również te, które wymagają znacznych przeobrażeń krajobrazu;
 - e) wszelkie inwestycje należy uzgadniać z właściwym Konserwatorem Zabytków;
 - 3) w strefie ochrony konserwatorskiej dla założeń parkowych:

- a) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni;
 - b) obszar winien pozostać założeniem zielonym o funkcji rekreacyjnej;
 - c) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
 - d) na terenie zabytkowego parku obowiązuje ochrona zabytkowego drzewostanu;
 - e) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości i wznoszenia nowych zabudowań;
 - f) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego;
 - g) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać z właściwym konserwatorem zabytków;
- 4) w strefie „OW” ochrony archeologicznej wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków, zgodnie z obowiązującymi przepisami.
3. Ustala się ochronę ekspozycji układu zabytkowego z kierunków określonych na rysunku planu, polegającą na ograniczeniu w zagospodarowaniu terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi w dalszej części uchwały.

§ 6

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem UK ustala się przeznaczenie na teren obiektów sakralnych z zielenią towarzyszącą, w tym usług kultury, usług oświaty, obiektów zamieszkania zbiorowego wraz z obiektami i urządzeniami gospodarczymi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, która może pogorszyć stan środowiska, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - b) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób niepowodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,
 - 2) W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 5,
 - 3) Nie określa się odrębnych wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 4) W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy:
 - a) dopuszcza się budowę jednego budynku wyłącznie w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, z łącznikami komunikacyjnymi między nim a internatem oraz stodołą, z westybulem pomiędzy internatem a stodołą,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna nie może zostać pomniejszona więcej niż wynosi powierzchnia nowej zabudowy,
 - c) wysokość nowego obiektu nie może przekraczać wysokości stodoły w jej najwyższym punkcie (kalenica); dach budynku dwuspadowy o nachyleniu odpowiadającym nachyleniu dachów spichlerza lub stodoły lub dach mansardowy, pokrycie dachówką ceramiczną w kolorze ceglastym matowym; budynek powinien nawiązywać architekturą do tradycyjnych historycznych obiektów typowych dla regionu, przy twórczym zastosowaniu nowych form i wykorzystaniu materiałów tradycyjnych, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) ustalenie lit. c nie dotyczy obiektów łączących istniejące lub nowe budynki,
 - 5) W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obowiązują wymagania ochrony dotyczące obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków,
 - 6) W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się:
 - a) obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych w granicach terenu,
 - b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej służące wyłącznie funkcjonowaniu obiektów zlokalizowanych w granicach terenu,
 - 7) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego lub z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - b) usuwanie nieczystości płynnych do zbiornika bezodpływowego, dopuszcza się zastosowanie innych systemów odprowadzania ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi kanalizacji sanitarnej,
 - c) po zrealizowaniu sieci kanalizacji obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej do sieci kanalizacyjnej,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - 8) Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 7

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem U ustala się przeznaczenie na usługi z zielenią towarzyszącą.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - a) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, która może pogorszyć stan środowiska, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - b) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób niepowodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery,
- 2) W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej obowiązują odpowiednie ustalenia zawarte w § 5,
- 3) Nie określa się odrębnych wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych,
- 4) W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, obowiązują wymagania ochrony dotyczące obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków,
- 5) W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych, z wyjątkiem odtworzenia nieistniejącej zabudowy historycznej,
 - b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej służące wyłącznie funkcjonowaniu obiektów zlokalizowanych w granicach terenu,
- 6) W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę z ujęcia własnego lub z wodociągu gminnego na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - b) usuwanie nieczystości płynnych do zbiornika bezodpływowego, dopuszcza się zastosowanie innych systemów odprowadzania ścieków zgodnych z obowiązującymi przepisami i normami oraz warunkami lokalnymi kanalizacji sanitarnej,
 - c) po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej obowiązuje niezwłoczne włączenie wewnętrznej instalacji kanalizacyjnej do sieci kanalizacyjnej,
 - d) zaopatrzenie w energię elektryczną na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 7) Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 8

1. Dla terenu oznaczonego na załączniku nr 1 symbolem R ustala się przeznaczenie na uprawy rolnicze, w tym sady, ogrody, zadrzewienia.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niewymagające realizacji nadziemnych instalacji, konstrukcji słupowych lub masztów,
 - 3) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 9

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów położonych w granicach planu, w wysokości 0%.

§ 10

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Obornik Śląskich.

§ 11

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

SZCZEPAN ANTOSZCZYSZYN

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej
w Obornikach Śląskich nr 0150/XLII/332/09
z dnia 21 maja 2009 r.

