



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 marca 2012 r.

Poz. 983

UCHWAŁA NR XV/113/2011 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 22 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wrocławskiej w Oleśnicy

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 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr VI/42/2011 Rady Miasta Oleśnica z dnia 29 marca 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wrocławskiej w Oleśnicy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oleśnicy, Rada Miasta Oleśnicy uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wrocławskiej w Oleśnicy, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- 5) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ze względu na brak występowania na terenie planu, odstępuje się od wprowadzenia ustaleń:

- 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,

- 2) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, wyznaczająca położenie ściany budynku na co najmniej 70% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii; linia ta nie dotyczy elementów takich jak: części podziemnych obiektów budowlanych, schodów, pochylni, okapów oraz zadaszeń nad wejściami do budynków o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynku na trwale związane z konstrukcją i funkcją budynku nie związane z gruntem; linia ta nie dotyczy elementów takich jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów o wysięgu do 1,5 m, wykuszy, loggii, gzymsów, schodów, pochylni, okapów oraz zadaszeń nad wejściami do budynków o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej,
- 5) **szerokość elewacji** – całkowita szerokość widoku elewacji od strony frontu działki,
- 6) **przeznaczenie terenu** – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie,
- 7) **uchwała** – niniejsza uchwała.

§ 3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy ochrony zabytków archeologicznych,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) symbole terenów,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) przeznaczenia terenów,
- 7) stanowiska archeologiczne.

§ 7. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MN/U,
- 2) tereny usług – U.

Rozdział 2

Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takich jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia, place postojowe, parkingi, garaże, śmietniki.

2. Dopuszcza się, dla poszczególnych terenów lokalizowanie w ramach przeznaczenia podstawowego oraz jako tymczasowego zagospodarowania terenu: zieleni o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych, urządzeń towarzyszących, obiektów małej architektury.

3. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, remont lub rozbiorę istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

6. Na terenie objętym planem obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków: gospodarczych, garażowych oraz infrastruktury technicznej.

7. W zakresie kształtowania zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług oraz terenów usług obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 i 3, § 14 ust. 2 i 3.

Rozdział 3

Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązują:

- 1) zakazuje się lokalizowania na terenach MN/U oraz U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych,
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”,
- 3) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie,

- 4) wymóg oczyszczenia wszystkich wód opadowych zanieczyszczonych substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika na terenie zainwestowania,
- 5) stosowanie do celów grzewczych ekologicznych źródeł energii poprzez wykorzystanie energii ciepłej, przy wytwarzaniu której spełnione są normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, w tym w szczególności wykorzystanie z paliw płynnych i gazowych oraz kotłów na paliwa stałe o wysokiej sprawności.

2. Ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi: dla terenów oznaczonych symbolem MN/U oraz U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

Rozdział 4

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, oznaczoną jak na rysunku planu. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków – stanowisko archeologiczne nr:

- 21/39/77-32 AZP – osada Rataje: średniowiecze i nowożytność,
- 27/3/78-32 AZP – część dawnego przedmieścia: średniowiecze i nowożytność.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, na obszarze objętym gminną ewidencją zabytków, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

Rozdział 5

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązują:

- 1) ustala się budowę oraz przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, w uzgodnieniu z właścicielem sieci,
- 2) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej,
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej,
- 4) retencjonowanie wód opadowych lub odprowadzenie do istniejącej kanalizacji deszczowej,
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych i stacji transformatorowych oraz z projektowanych sieci i stacji,
- 6) możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości minimum 1,5 m od granicy

działki niezależnie od obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,

- 7) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej,
- 8) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych.

2. Na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązują: lokalizacja garaży i miejsc postojowych w granicach działek budowlanych.

Rozdział 6

Zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 12. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości:

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 ustala się:

- 1) na terenach MN/U dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 600 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 17 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 75°–90°,
- 2) na terenach U dla usług:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – 900 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki budowlanej – 31 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 75°–90°.

DZIAŁ II

USTALENIA DLA TERENÓW

Rozdział 7

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN/U, 2.MN/U, ustala się przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązują:

- 1) obowiązująca linia zabudowy określona jak na rysunku planu:

- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN/U w odległości 5 m od linii rozgraniczającej z ulicą,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MN/U w odległości 3,7 m od linii rozgraniczającej z ulicą,
 - 2) dopuszcza lokalizację zabudowy na granicy działki sąsiedniej,
 - 3) wysokość zabudowy:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1.MN/U od 7 m do 10 m,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem 2.MN/U od 7 m do 9 m,
 - 4) budynek mieszkalny, mieszkalno – usługowy lub usługowy do dwóch kondygnacji,
 - 5) zakaz stosowania:
 - a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połąci dachu,
 - c) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
 - 6) dachy strome o nachyleniu połąci od 35° do 55°,
 - 7) dla terenu oznaczonego symbolem: 1.MN/U pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglстым,
 - 8) dla terenu oznaczonego symbolem: 2.MN/U pokrycie dachówką w kolorze ceglстым.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
- 1) ogrodzenia o wysokości do 1,5 m od frontu działki,
 - 2) ogrodzenia o ażurowości min. 60% od frontu działki,
 - 3) ogrodzenia z podmurówką pełną do 0,5 m,
 - 4) na działce budowlanej budynek garażowy lub gospodarczy wolnostojący, o powierzchni zabudowy do 40 m², wysokości do 6 m, o kształcie dachu i pokryciu jak dla budynku mieszkalnego,
 - 5) remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków, które nie spełniają warunków określonych w niniejszym paragrafie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 600 m²,
- 2) powierzchnia zabudowy od 10% do 40% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 20% powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:

- 1) obsługa terenów 1MN/U, 2MN/U od strony ul. Wrocławskiej zlokalizowanej poza obszarem planu,
- 2) minimalna liczba miejsc parkingowych wynosi:

- a) min. 1 stanowisko postojowe o nawierzchni utwardzonej na każde 20 m² powierzchni usługowej na terenie działki,
- b) min. 2 miejsca postojowe o nawierzchni utwardzonej na każdy lokal mieszkalny (dopuszcza się, aby min. jedno z nich było w garażu).

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 25%.

Rozdział 8

Ustalenia dla terenów usług

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U, 2.U ustala się przeznaczenie: usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) obowiązująca linia zabudowy określona jak na rysunku planu w odległości 5,4 m od linii rozgraniczającej z ulicą,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu w odległości od 3,2 m do 5 m od linii rozgraniczającej z ulicą,
- 3) dopuszcza lokalizację zabudowy na granicy działki sąsiedniej,
- 4) dla terenu 1.U wysokość zabudowy od 5 m do 8 m,
- 5) dla terenu 2.U wysokość zabudowy od 12 m do 14,5 m,
- 6) dachy płaskie lub strome.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) ogrodzenia o wysokości do 1,5 m od frontu działki,
- 2) ogrodzenia o ażurowości min. 60% od frontu działki,
- 3) ogrodzenia z podmurówką pełną do 0,5 m,
- 4) remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków, które nie spełniają warunków określonych w niniejszym paragrafie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 900 m²,
- 2) powierzchnia zabudowy od 10% do 50% powierzchni działki,
- 3) dla terenu 1.U powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 20% powierzchni działki,
- 4) dla terenu 2.U powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 2% powierzchni działki.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenów 1.U, 2.U od strony ul. Wrocławskiej zlokalizowanej poza obszarem planu,
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U dopuszcza się obsługę z terenu ulicy Mikołajczyka zlokalizowanej poza obszarem planu,
- 3) minimalna liczba miejsc parkingowych o nawierzchni utwardzonej wynosi: min 1 stanowisko postojowe na każde 60 m² powierzchni usługowej.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80,

poz. 717 z późn. zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 25%.

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oleśnicy.

§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta:
Ryszard Zelinka

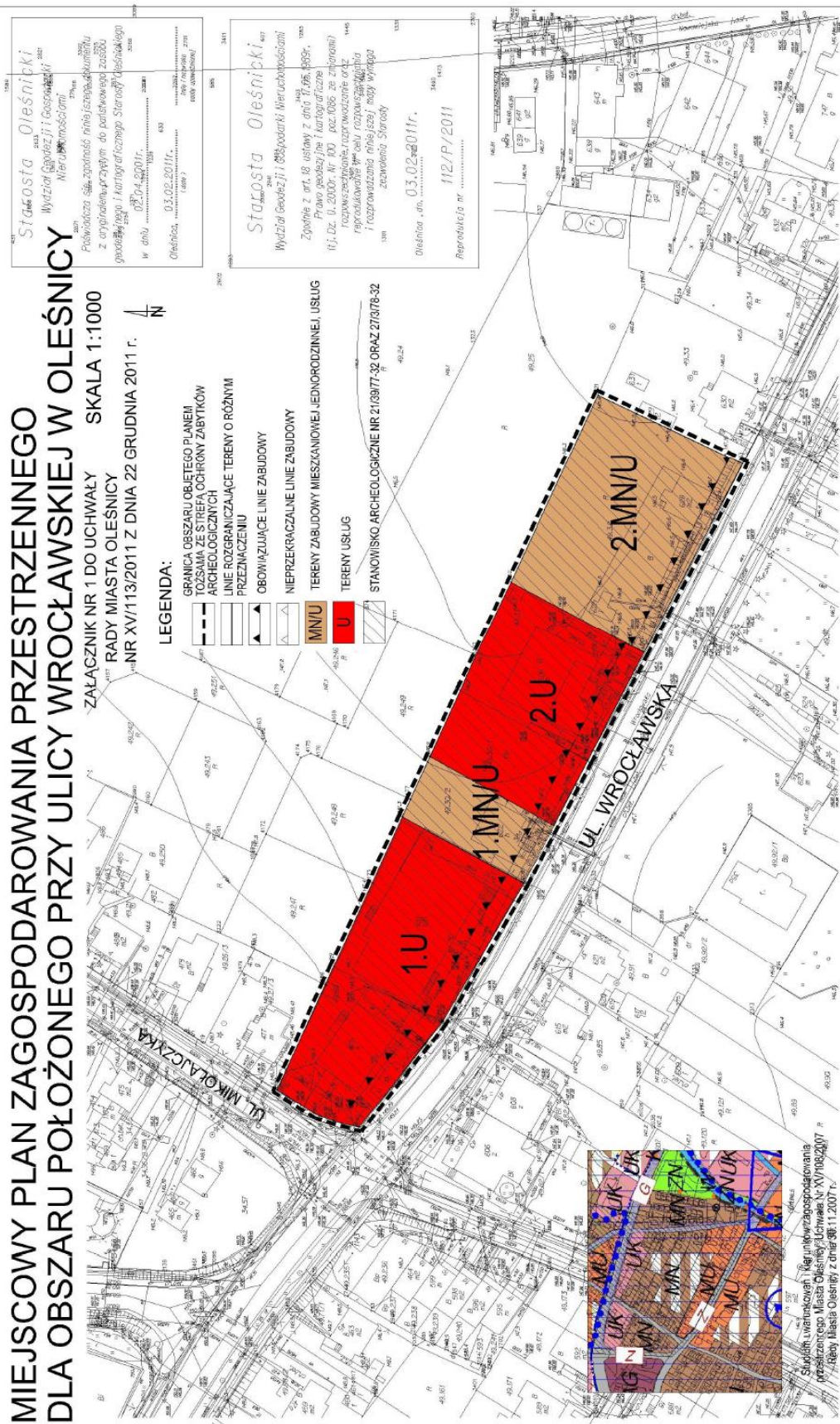
Załącznik nr 1 do uchwały nr XV/113/
/2011 Rady Miasta Oleśnicy z dnia
22 grudnia 2011 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY WROCŁAWSKIEJ W OLEŚNICY

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIASTA OLEŚNICY
NR XV/113/2011 Z DNIA 22 GRUDNIA 2011 R.

SKALA 1:1000
LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- TOŻSAMIA ZE STREFĄ OCHRONY ZABYTKÓW
- ARCHEOLOGICZNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIERZĘKACZALNE LINIE ZABUDOWY
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ USŁUG
- TERENY USŁUG
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE NR 210977-32 ORAZ 270378-32



Składowa: uwarunkowań, regulacji zagospodarowania
przestrzennego Miasta Oleśnicy Uchwała Nr XV/082/2007
Rady Miasta Oleśnicy z dnia 30.11.2007 r.

Starosta Oleśnicki
Wydział Geodezji i Gospodarki
Nieruchomościami
Przewiduje się zgodność niniejszego projektu
z oryginalnym projektem do państwowego zasobu
geodezyjnego i kartograficznego Starostwa Oleśnickiego
w dniu 03.02.2011r.
Oleśnica 03.02.2011r.
(60897)
3411

Oleśnica, dn. 03.02.2011r.
112/P/2011
Reprezentacja nr...

Starosta Oleśnicki
Wydział Geodezji i Gospodarki Nieruchomościami
Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 15.06.1999r.
Prawo geodezyjne i kartograficzne
16.12.2000r. Nr 803, poz. 0086 ze zmianami
rozporządzenie i rozporządzenie orzeczenia
i rozporządzenie w celu rozporządzenia
i rozporządzenia niniejszej mapy wykopu
zawieszenia Starosty

Załącznik nr 2 do uchwały nr XV/113/
/2011 Rady Miasta Oleśnicy z dnia
22 grudnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Wrocławskiej w Oleśnicy do publicznego wglądu (w terminie od 17 października 2011 r. do 17 listopada 2011 r.) oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag, które nie zostały uwzględnione.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XV/113/
/2011 Rady Miasta Oleśnicy z dnia
22 grudnia 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.