



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 października 2016 r.

Poz. 4524

UCHWAŁA NR XXIV/196/2016 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 30 września 2016 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Akacjowej w Oleśnicy.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr VI/34/2015 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Akacjowej 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 w rejonie ul. Akacjowej 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) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 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) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; 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;
- 4) **przeznaczenie terenu** – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 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 konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiar w metrach.

§ 7. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny ulic dojazdowych – **KD-D**.

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 sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Na terenie objętym planem dopuszcza się wysokość budowli do 12 m.
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Na terenie objętym planem nie wprowadza się ustaleń w zakresie zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego.

2. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) zakazuje się lokalizowania na terenie MN przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;
- 2) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
- 3) zakaz poddawania odpadów ulegających biodegradacji procesowi recyklingu na terenie;
- 4) stosowanie do celów grzewczych ekologicznych źródeł energii poprzez wykorzystanie energii cieplnej, 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.

3. Ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi: dla terenu oznaczonego symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. 1. Na terenie objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Obszar objęty opracowaniem planu położony jest na terenie osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego, w rejonie prawdopodobnej lokalizacji dawnego kościoła św. Mikołaja ze szpitalem i cmentarzem - stanowisko nr 44/56/78-32 AZP, który stanowi zabytek zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych, oznaczoną jak na rysunku planu, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, obejmującą obszar w granicach planu miejscowego.

4. W strefie, o której mowa w ust. 3, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

- 1) rozbudowa oraz przebudowa sieci rozdzielczej;
- 2) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem ust.2 pkt.1;

- 4) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej oraz projektowanej rozdzielczej sieci elektroenergetycznej i stacji transformatorowych;
- 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 7) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych.

2. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:

- 1) odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych lub indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 2) lokalizację budynku stacji transformatorowej w odległości minimum 1,5 m od granicy działki niezależnie od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

3. Na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) obsługa komunikacyjna poprzez projektowaną drogę publiczną, podłączoną do istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych:
 - a) ustala się minimalną ich szerokość w liniach rozgraniczających – 8 m,
 - b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12 m na 12 m,
 - c) budynki należy lokalizować w odległość minimum 4 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej;
- 3) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na obszarze działek budowlanych;
- 4) na terenie zabudowy jednorodzinnej, minimum dwa miejsca postojowe na każdej działce wliczając w to garaż;
- 5) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

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 terenie MN:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 600 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 18 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 75° – 105°;
 - 2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 obowiązuje:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 2,0 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 1,0 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30°.

DZIAŁ I.
USTALENIA DLA TERENÓW
Rozdział 7.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające: ciągi piesze, drogi wewnętrzne i place manewrowe, infrastruktura techniczna.

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

- 1) kształtowanie budynków – jako wolnostojące;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu, w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających z terenem KD-D;
- 3) wysokość budynków od 7 m do 10 m z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 5;
- 4) zakaz stosowania:
 - a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
- 5) dachy strome o nachyleniu połaci od 30° do 45°;
- 6) pokrycie dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 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) lokalizację budynku garażowego, gospodarczego na granicy działki;
- 5) 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;
- 6) nachylenie połaci od 5° dla zadaszenia nad wejściem do budynku;
- 7) obiekty małej architektury i oczka wodne o powierzchni lustra wody do 35 m².

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m²;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej od 0,01 do 0,80;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej minimalna liczba miejsc parkingowych wynosi 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 obowiązują wysokość stawki procentowej 25 %.

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się przeznaczenie: ulica dojazdowa.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 15,5 m jak na rysunku planu;
- 2) elementy wyposażenia ulicy;
- 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

4. 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 obowiązuje wysokość stawki procentowej 25 %.

DZIAŁ II.

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 Oleśnicy:
W. Piechówka

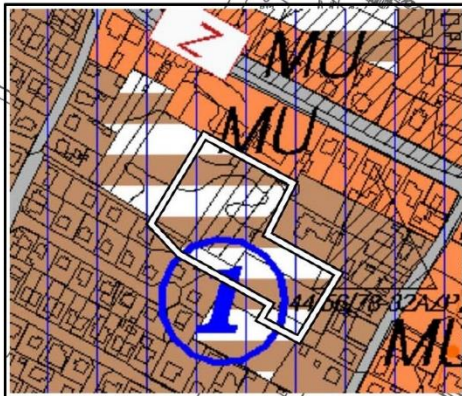
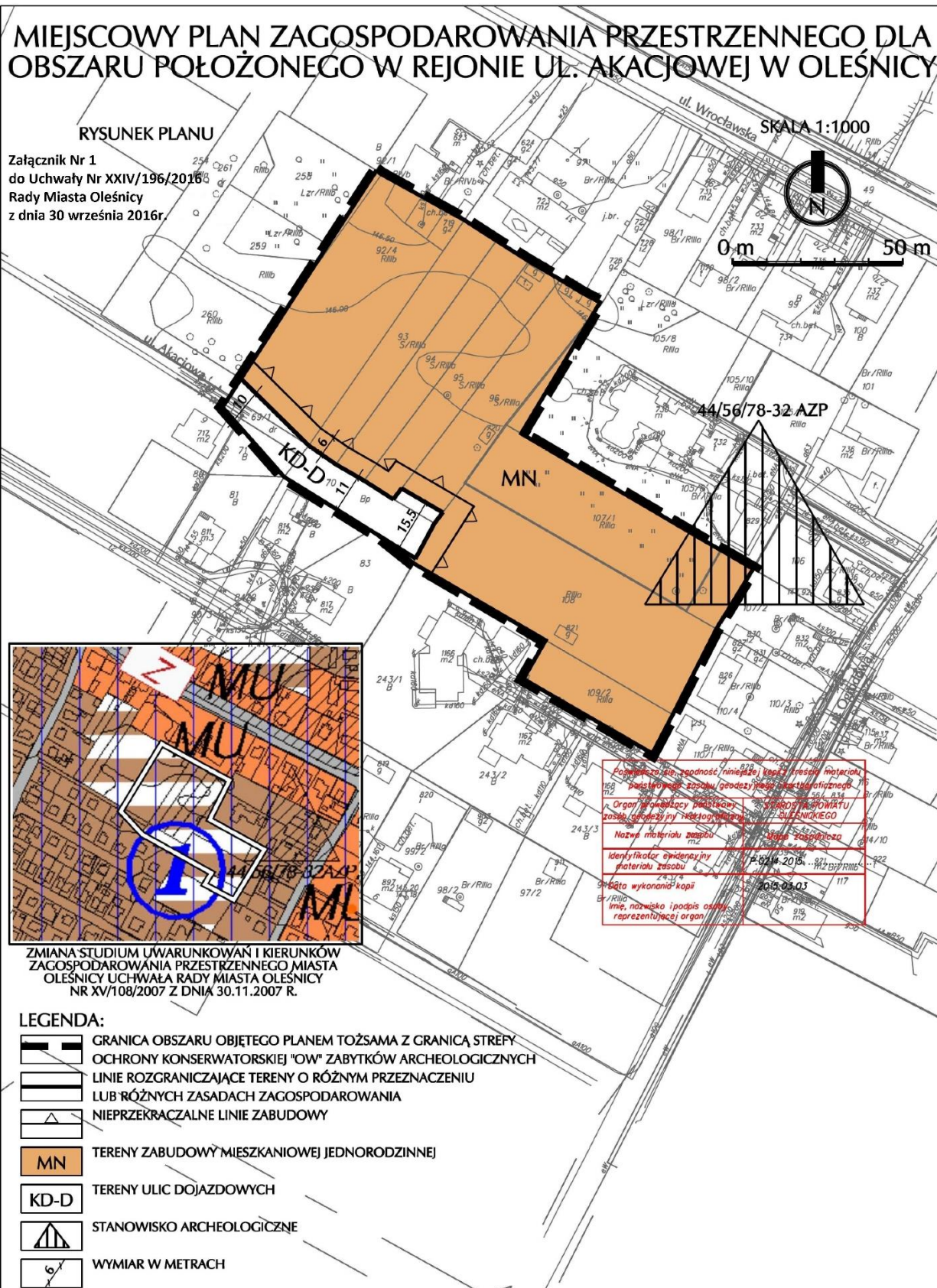
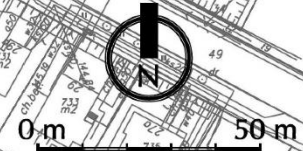
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIV/196/2016
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 30 września 2016 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE UL. AKACJOWEJ W OLEŚNICY

RYСУNEK PLANU

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXIV/196/2016
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 30 września 2016 r.

SKALA 1:1000



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
OLEŚNICY UCHWAŁA RADY MIASTA OLEŚNICY
NR XV/108/2007 Z DNIA 30.11.2007 R.

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAMĄ Z GRANICĄ STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
- LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KD-D TERENY ULIC DOJAZDOWYCH
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- WYMIAR W METRACH

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIV/196/2016
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 30 września 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego
wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego
w rejonie ul. Akacjowej w Oleśnicy**

Ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Akacjowej w Oleśnicy podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Miasta Oleśnicy nie dokonuje rozstrzygnięcia wynikającego z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIV/196/2016
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 30 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Akacjowej w Oleśnicy 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.