

UCHWAŁA RADY MIASTA OLEŚNICY
NR XXXIII/206/2009

z dnia 26 maja 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Południowej
i Osada Bystre w Oleśnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, ze zm.), w związku z uchwałą nr X/69/2007 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 czerwca 2007 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Południowej i Osada Bystre w Oleśnicy, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oleśnicy, Rada Miasta Oleśnicy uchwała, co następuje:

D Z I A Ł I

USTALENIA OGÓLNE

R o z d z i a ł 1

Zakres obowiązywania planu

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Południowej i Osada Bystre w Oleśnicy, zwany dalej planem, obejmuje obszar ograniczony: od północy – południową linią rozgraniczającą działki nr 83.4/2, od wschodu – zachodnią linią rozgraniczającą działki ul. Południowej, od południa – północną linią rozgraniczającą ul. Osada Bystre, od zachodu – wschodnią linią rozgraniczającą ul. Błękitnej, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiący 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) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 7) szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 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 narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 3) 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, dopuszcza się jej przekroczenie przez ryzality, wykusze, portale do 1,5 m oraz zadaszania nad wejściami do budynków do 2 m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii.

- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków określonych w ustaleniach planu, której nie może przekroczyć żaden element budynku, za wyjątkiem elementów określonych w przepisach odrębnych,
- 5) **szerokość elewacji** – całkowita szerokość widoku elewacji od strony frontu działki,
- 6) **powierzchnia zabudowy** – suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce,
- 7) **przeznaczenie terenu** – dopuszczalne zagospodarowanie i działalność na danym terenie,
- 8) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 9) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 10) **ulica jednoprzestrzenna** – ulica lub ciąg pieszo-rowerowy o nawierzchni kształtowanej jako jedna płaszczyzna z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych,
- 11) **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 ze strefą ochrony zabytków archeologicznych,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) przeznaczenia terenów,
- 7) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy.

§ 7

1. Ustala się przeznaczenia terenu i odpowiadające im oznaczenia na rysunku planu:
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – **MU**,
 - 2) tereny ulic dojazdowych – **KD-D**.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

R o z d z i a ł 2

Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

§ 8

Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia, place postojowe, parkingi, śmietniki.

§ 9

Na terenie objętym planem, obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 2) wysokość obiektów budowlanych wraz z urządzeniami budowlanymi do 13 m.

§ 10

Na terenie objętym planem obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych lub garażowych.

R o z d z i a ł 3

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

§ 11

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

- 1) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie,
- 2) zakaz poddawania recydingowi odpadów innych niż biodegradowalne,
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- 4) stosowanie do indywidualnych 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 stopniu sprawności energetycznej nie mniejszej niż 70%,
- 5) zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających i mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

R o z d z i a ł 4

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 12

1. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, oznaczoną jak na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązuje uzgodnienie wszelkich inwestycji wymagających prac ziemnych z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, co do obowiązku prowadzenia stałego nadzoru archeologicznego i w razie konieczności ratowniczych badań archeologicznych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe.
3. Pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe, o którym mowa w ust. 2, należy uzyskać przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych.
4. Zasady ochrony ewentualnych zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie obowiązywania planu określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami).
5. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych, ich wykaz podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

R o z d z i a ł 5

Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13

1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:
 - 1) dostawa wody z sieci wodociągowej,
 - 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
 - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych,
 - 4) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł energii cieplnej, odpowiadających wymogom § 11 pkt 4,
 - 5) skablowanie w ziemi napowietrznych linii energetycznych,
 - 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej,
 - 7) rozbudowa sieci rozdzielczych na tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczone planem,
 - 8) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających ulic z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się:
 - 1) odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt 8, wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń,
 - 2) odprowadzanie ścieków do zbiornika bezodpływowego (szamba) do momentu, w którym zostanie oddana do użytku lokalna sieć kanalizacyjna; instalację kanalizacyjną należy podłączyć do przedmiotowej sieci nie później niż 6 miesięcy od momentu oddania jej do użytku.
3. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych, emitujących pola elektromagnetyczne, o częstotliwościach od 0,03 MHz do 300.000 MHz, z wyjątkiem dopuszczonych wg przepisów odrębnych.

R o z d z i a ł 6

Zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości

§ 14

Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się zasady dotyczące scalania i podziału nieruchomości polegających na wydzielaniu terenów zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

D Z I A Ł II
U S T A L E N I A D L A T E R E N Ó W

R o z d z i a ł 7

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami

§ 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MU** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi zajmujące maksymalnie 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub maksymalnie 30% powierzchni zabudowy w przypadku lokalizacji w budynku wolno stojącym.
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:
 - a) 10 m od linii rozgraniczającej z terenem przyległej ulicy Południowej,
 - b) 6 m od linii rozgraniczającej z pozostałymi terenami,
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu w odległości 6 m i 10 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KD-D,
 - 3) wysokość budynku: maksymalnie 12 m,
 - 4) ilość kondygnacji: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - 5) szerokość elewacji maksymalnie 15 m,
 - 6) zakaz stosowania:
 - a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
 - b) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych,
 - 7) dachy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych minimalne nachylenie 40°, maksymalne nachylenie 50°,
 - 8) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
 - 1) od frontu działki ogrodzenia o wysokości do 1,5 m, ażurowości min. 40%, z podmurówką pełną maksymalnie 0,5 m,
 - 2) obiekty małej architektury.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
 - 1) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 20% powierzchni działki.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
 - 1) obsługa terenu od strony przyległych dróg publicznych i wewnętrznych,
 - 2) zapewnienie co najmniej 2 stanowisk postojowych na terenie działki oraz dodatkowo 1 stanowiska postojowego na każde 20 m² powierzchni usługowej na terenie działki.
6. Teren, o którym mowa w ust. 1, pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren przeznaczony na cele usługowe.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości:
 - 1) obowiązuje powierzchnia działki budowlanej minimum 1000 m²,
 - 2) obowiązuje szerokość frontu działki budowlanej minimum 30 m, z wyłączeniem działek przy placu do zawracania na terenie 2KD-D,
 - 3) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej niespełniających parametrów określonych w pkt 1 i 2.
8. 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 ze zmianami), obowiązuje wysokość stawki procentowej 25%.

R o z d z i a ł 8

Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD-D** ustala się przeznaczenie ulica dojazdowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 10 m.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) ulicę jednoprzestrzenną,
 - 2) miejsca postojowe,
 - 3) elementy wyposażenia ulicy.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi.
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 ze zmianami), obowiązuje wysokość stawki procentowej 25%.

DZIAŁ III

USTALENIA KOŃCOWE

§ 17

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oleśnicy.

§ 18

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

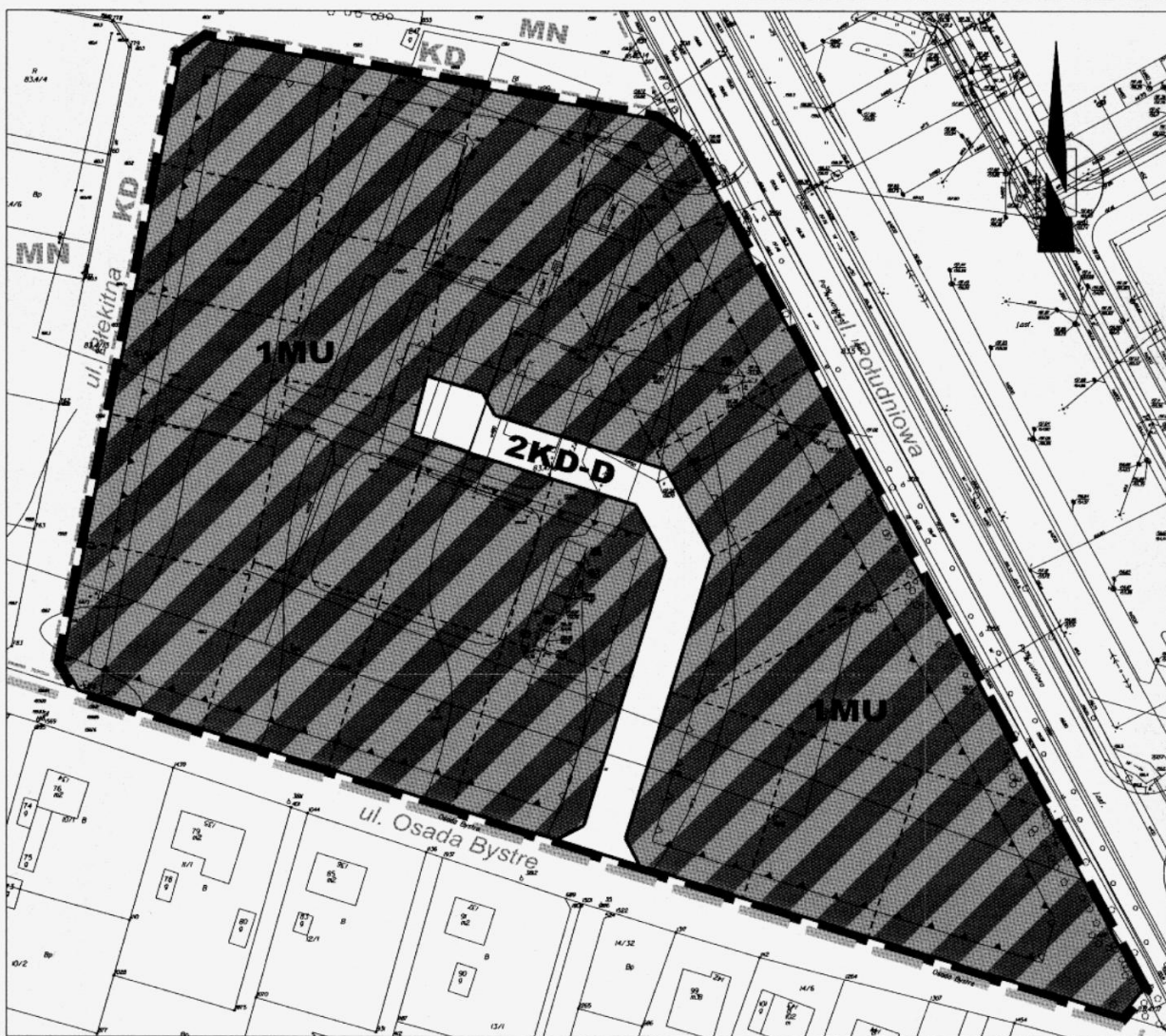
RYSZARD ZELINKA



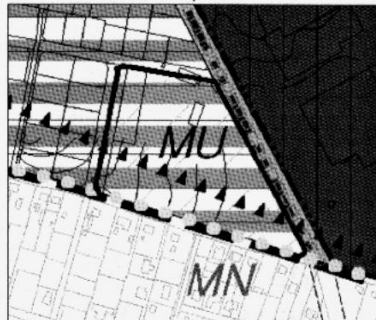
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. POŁUDNIOWEJ I OSADA BYSTRE W OLEŚNICY

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Wyrus ze zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oleśnicy przyjętego Uchwałą Nr XV/108/2008 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 30 listopada 2007 roku



LEGENDA:

- OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAMĄ ZE STREFĄ OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA
 - NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
 - OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
 - PUNKT ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
 - TEREN ULIC DOJAZDOWYCH
- OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**
- GRANICA GMINY
 - GRANICA OPRACOWANIA INNYCH OBOWIĄZUJĄCYCH PLANÓW
 - PROPONOWANE LINIE PODZIAŁU NA DZIAŁKI
 - SYMBOLE TERENÓW SĄSIĘDNIH MPZP

Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miasta Oleśnicy nr XXXIII/206/2009 z dnia 26 maja 2009 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ul. Południowej i Osada Bystre w Oleśnicy do publicznego wglądu (w terminie od 27 marca 2009 r. do 27 kwietnia 2009 r.) oraz w okresie 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły uwag, które nie zostały uwzględnione.

Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miasta Oleśnicy nr XXXIII/206/2009 z dnia 26 maja 2009 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.