



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 2 października 2015 r.

Poz. 4004

UCHWAŁA NR XII/66/15 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 24 września 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1/3, obręb Spalice, gmina Oleśnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U z 2013r., poz. 594 późn. zm.), art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015, poz. 199.) oraz w związku z uchwałą nr XLVII/343/14 z dnia 11 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1/3, obręb Spalice, gmina Oleśnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oleśnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XLVII/221/10 z dnia 30 marca 2010 roku, wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr III/15/15 z dnia 29 stycznia 2015 r., uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1/3, obręb Spalice, gmina Oleśnica, zwaną dalej planem.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu oznaczono na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej,
- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie w terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, które podczas realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania ponad 50% powierzchni działki budowlanej;

- 3) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danej działce budowlanej, traktowane, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdej działki budowlanej;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowym oraz cyfrowym;

§ 3. 1. Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowej na podstawie, której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 10) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

2. Ze względu na brak występowania nie wprowadza się ustaleń:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- 2) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.
- 3) granic terenów służących organizacji imprez masowych,
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami rysunku zmiany planu są następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) oznaczenia literowe terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przeznaczenia terenu UZ, WS oraz ZL;
- 6) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 7) oznaczenie budynku w ewidencji zabytków.

2. Oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub stanowią propozycje zagospodarowania terenu.

§ 5. 1. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określa się poprzez wprowadzenie terenów w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych.

2. Dla terenu w granicach strefy „OW”, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie opracowania zmiany planu znajduje się budynek figurujący w ewidencji zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) należy zachować budynek w istniejących gabarytach; za wyjątkiem sytuacji jego rozbudowy;
- 2) zachować, lub w uzasadnionych przypadkach, odtworzyć jego oryginalną formę architektoniczną, w tym opracowanie poszczególnych elewacji;
- 3) w przypadku prac remontowych i adaptacyjnych należy stosować tradycyjne materiały;
- 4) rozbórka budynku możliwa jest wyłącznie w przypadku stwierdzenia złego stanu technicznego.

4. Stanowiska archeologiczne na terenie opracowania zmiany planu nie występują.

§ 6. 1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:

- 1) na terenach usług zdrowia, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem UZ, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) 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,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 4) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.

2. Ponadto na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) całość obszaru opracowania planu znajduje się w granicach projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego”, kod PLH020091, dla których obowiązują właściwe przepisy odrębne.
- 2) całość obszaru opracowania planu znajduje się w granicach GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

§ 7. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) podczas prac inwestycyjnych ustala się nakaz uwzględnienia wszystkich stref od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie zmiany przebiegu istniejących sieci, w tym w sposób powodujący ograniczenie w użytkowaniu działek, wykraczające poza dotychczasowe strefy: techniczne, eksploatacyjne itp.;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę- zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych- zgodnie z przepisami odrębnymi,

- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych- zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną określa się:
 - a) realizację sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) zasilanie w energię elektryczną przewiduje się ze stacji transformatorowej, kontenerowej wskazanej na rysunku planu z możliwością rozbudowy sieci SN i nN,
 - c) wymaga się prowadzenia nowych linii średniego oraz niskiego napięcia wyłącznie pod powierzchnią terenu, za wyjątkiem tymczasowych instalacji służących zaopatrzeniu placów budów,
 - d) dopuszczenie zaopatrzenia z alternatywnych źródeł zasilania w energię.
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz- nie określa się żadnych wymagań.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą- nie określa się żadnych wymagań.
- 8) w zakresie obsługi telekomunikacyjnej nie określa się żadnych wymagań.

2. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) określa się dojazd i obsługę komunikacyjną z istniejącego układu komunikacyjnego, w szczególności z drogi powiatowej nr 1473D, położonej od północnej i wschodniej granicy zmiany planu;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc parkingowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej funkcji usług zdrowia, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - b) ilość miejsc parkingowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

§ 8. 1. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) określa się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości w zabudowie oznaczonej symbolem UZ = 20m,
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości w zabudowie oznaczonej symbolem UZ = 2000 m²,
- 3) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.
- 4) 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.

§ 9. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości– 20 %;

Rozdział 2. Ustalenia szczegółowe

§ 10. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UZ/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług zdrowia,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi nieuciążliwe,
 - b) budynki gospodarcze, miejsca parkingowe i garaże,
 - c) urządzenia towarzyszące,
 - d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

e) zieleni urządzoną.

2. Dla terenów położonych w strefie „OW” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 1 i 2.

3. Dla budynku figurującego w ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 5 ust. 3.

4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
- 5) minimalna powierzchnia działki budowlanej [m²]: 2000;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglonym; dopuszcza się wielospadowe oraz dachy płaskie dla nowo budowanego obiektu;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 45°; przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding"; przy czym zakaz nie dotyczy stosowania elementów współczesnych realizujących zapis par. 10, pkt. 4, ust. 8.
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
 - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
 - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

5. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6,0,
- 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy,
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

6. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

7. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu linie zabudowy w odległości:

- 1) 6 m od linii rozgraniczających drogi powiatowej nr 1473D położonej od północnej i wschodniej strony granicy zmiany planu;

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL/1 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów,

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
- b) parkingi leśne, urządzenia towarzyszące i funkcje rekreacyjne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- c) ścieżki edukacyjne.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zgodne z planami urządzania lasów.

3. Nie ustala się warunków zabudowy dla obiektów infrastruktury technicznej. Ich realizacja odbywać się będzie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS/1 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód otwartych i płynących;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) urządzenia towarzyszące;
- b) zieleń urządzona.

2. Nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie;

3. Wprowadza się zakaz grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 1,5 m pasa terenu przy terenach wód celem zapewnienia dostępu oraz umożliwienia ich konserwacji;

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

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

Przewodniczący Rady:
T. Kunaj

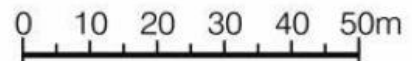
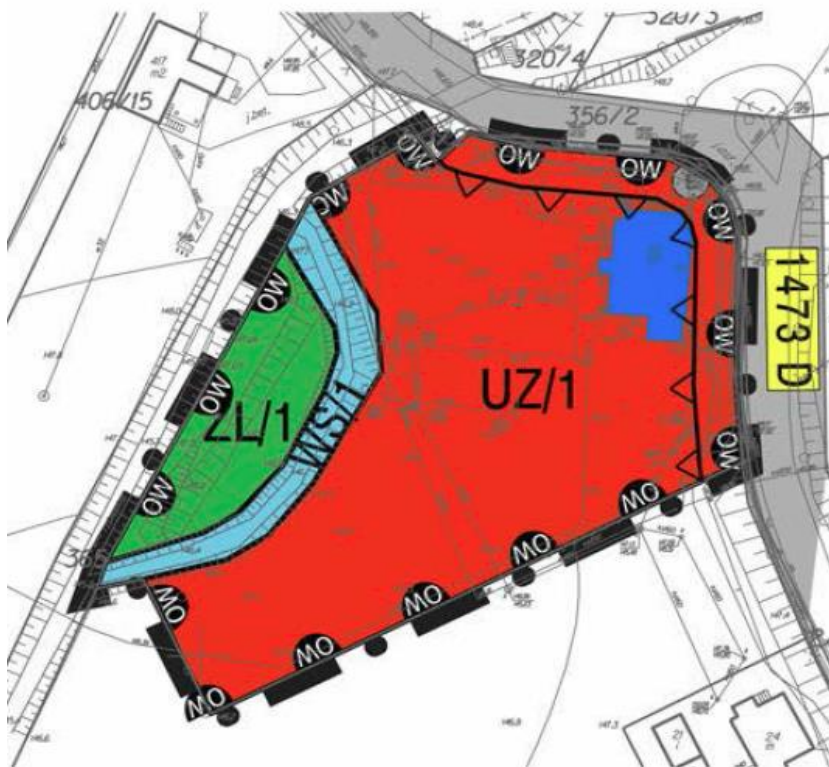
Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/66/15 Rady Gminy Oleśnica z dnia 24 września 2015 r.



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI 1/3 OBRĘB SPALICE, GMINA OLEŚNICA

SKALA 1:1000

Załącznik nr 1 do uchwały nr XII/66/15 Rady Gminy Oleśnica z dnia 24 września 2015 r.



LEGENDA:

OZNACZENIA OGÓLNE:

Granica opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

USTALENIA REGULACYJNE

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENU

UZ Tereny usług zdrowia
ZL Tereny lasów
WS Tereny wód otwartych i płynących

ELEMENTY OCHRONY ŚRODOWISKA

Cały obszar opracowania zmiany MPZP znajduje się w granicach:
 - projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony siedlisk Natura 2000 "Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego", kod PLH020091,
 - GZWP 322 - Zbiornik Oleśnica

ELEMENTY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla ochrony zabytków archeologicznych
 Obiekty wpisane do ewidencji zabytków

OZNACZENIA INFORMACYJNE

Lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej
 Droga powiatowa wraz z jej numerem

Planusis (nazwa, adres, telefon) / Inne dane kontaktowe	
Opis projektu (nazwa, adres, telefon)	Opis projektu (nazwa, adres, telefon)
Imię i nazwisko (nazwa, adres, telefon)	Imię i nazwisko (nazwa, adres, telefon)
Imię i nazwisko (nazwa, adres, telefon)	Imię i nazwisko (nazwa, adres, telefon)
Imię i nazwisko (nazwa, adres, telefon)	Imię i nazwisko (nazwa, adres, telefon)
Imię i nazwisko (nazwa, adres, telefon)	Imię i nazwisko (nazwa, adres, telefon)

MAPA ZASADNICZA	
Woj. dolnośląskie	Skala 1:1000
Powiat oleśnicki	
Jednostka ewidencyjna Oleśnica - obszar wiejski	
Oleśnica, Spalica	
Siedziba mapy zasadniczej: 615/5,214 / 615/5,203	
1. Linie granic obszarów o różnym przeznaczeniu i innych zapisach w planach zagospodarowania przestrzennego	
2. Linie granic obszarów o różnym przeznaczeniu i innych zapisach w planach zagospodarowania przestrzennego	
3. Linie granic obszarów o różnym przeznaczeniu i innych zapisach w planach zagospodarowania przestrzennego	

Załącznik nr 2 do uchwały Nr XII/66/15 Rady
Gminy Oleśnica z dnia 24 września 2015 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE
ART. 20 UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁKI NR 1/3, OBRĘB SPALICE.

Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 1/3, obręb Spalice zostały złożone 2 uwzględnione przez Wójta Gminy Oleśnica.

W związku z powyższym, ze względu na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy w Oleśnicy nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r., poz. 199).

Załącznik nr 3 do uchwały Nr XII/66/15 Rady
Gminy Oleśnica z dnia 24 września 2015 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE 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 (Dz. U. z 2015 r. poz. 717 199) Rada Gminy w Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 1/3, obręb Spalice, nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne gminy; wszelkie inne koszty i korzyści i ich realizacja określone zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia niniejszej zmiany planu.