



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 maja 2015 r.

Poz. 2144

UCHWAŁA NR VII/33/15 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 250/2, obręb Krzeczyn, 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2015, poz. 199) oraz w związku z uchwałą nr XLVII/342/14 z dnia 11 września 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 250/2, obręb Krzeczyn, 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 250/2, obręb Krzeczyn, 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) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, obiektami lub urządzeniami infrastruktury technicznej lub urządzeniami terenowymi komunikacji, ustalone nieprzekraczalne linie zabudowy mogą być przekraczane przez schody, zadaszenia, wiatrołapy, gzymsy, balkony i inne elementy elewacji budynku, na odległość nie większą niż 2 m, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych dotyczących pasa drogi;
- 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 terenów U i ZL.

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

3. Symbol literowy oznaczenia przeznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

§ 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. 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 zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem U, 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.

§ 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, do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się realizację własnych ujęć;
- 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 przewidziano z nowych i istniejących sieci z możliwością ich rozbudowy,
 - 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.
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz - nie określa się żadnych wymagań.
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - nie określa się żadnych wymagań.
- 9) 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, w szczególności z drogi powiatowej nr 1468D, położonej stycznie do wschodniej granicy zmiany planu;
- 2) ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc parkingowych, w ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usług, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe.
 - b) realizacja w/w miejsc parkingowych powinna odbywać się przy założeniu, że na każde 10 miejsc parkingowych, jedno z nich powinno być przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 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 U: = 20m,
- 2) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości w zabudowie oznaczonej symbolem U: = 1000 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 – 0,1 %;

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej**, (usług komercyjnych i publicznych, przy czym usługi mogą być realizowane jako mieszane lub tylko komercyjne czy tylko publiczne, w tym schronisko dla zwierząt).
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty infrastruktury technicznej, w tym instalacje fotowoltaiczne o mocy powyżej 100kW,
 - b) urządzenia budowlane,
 - c) drogi wewnętrzne, ciągi pieszo-jezdne,
 - d) zieleń urządzoną.

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

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy: 0,5;
- 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,7;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy oraz płaski;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 50°;
- 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin oraz tworzyw sztucznych typu "siding";

9) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,

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

1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,

2) geometria dachu: dach dwuspadowy, dopuszcza się jednospadowy,

3) kąt nachylenia połaci dachu: do 50°,

4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu, w następujących odległościach:

1) 8 m od zachodniej granicy planu,

2) 10 m od granicy zachodniej i południowej granicy opracowania planu,

6. Minimalna powierzchnia działki - 1000 m².

7. Z uwagi na brak przewidywanych negatywnych oddziaływań, wykraczających poza granice terenu oznaczonego symbolem U, ustala się linie rozgraniczające dopuszczalnej lokalizacji instalacji fotowoltaicznych jako tożsame z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 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 i urządzenia towarzyszące,

c) ścieżki edukacyjne.

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

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

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

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

Przewodniczący Rady:
T. Kunaj

Załącznik nr 2 do uchwały nr VII/33/15 Rady
Gminy Oleśnica z dnia 30 kwietnia 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 250/2, OBRĘB KRZECZYN.**

Do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 250/2, obręb Krzeczyn nie została złożona żadna uwaga.

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 VII/33/15 Rady
Gminy Oleśnica z dnia 30 kwietnia 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 250/2, obręb Krzeczyn, 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.