DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 12 kwietnia 2017 r.

Poz. 1886

Elektronicznie podpisany przez:
Milena Pigdanowicz-Fidera; DUW we Wrocławiu
Data: 2017-04-12 14:21:26

UCHWAŁA NR XXXI/248/2017
RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 31 marca 2017 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rynku 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 ze zm.) 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 XLIX/373/2014 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rynku 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 Rynku 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) 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;

3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

4) 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) **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; 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) **przeznaczenie terenu** – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie;

6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

7) **przeznaczenie dopuszczalne terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

8) **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 „A” ochrony konserwatorskiej;

2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbol terenu;

4) obowiązująca linia zabudowy;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) granica i symbol obszaru o określonej, dopuszczalnej wysokości zabudowy;

7) wymiar w metrach.

§ 7. Ustala się przeznaczenia terenów:

1) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej – U/M;

2) tereny ulic dojazdowych – KD-D.

Rozdział 2.
Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację podziemnej dystrybucyjnej i rozdzielczej sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych.

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 obowiązuje:

1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej;

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.

2. Ustala się zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi: dla terenu oznaczonego symbolem U/M jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

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. Ustala się strefę „A” ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu, równoznaczną ze ścisłą strefą ochrony zabytków archeologicznych, obejmującą teren historycznego ośrodka miejskiego, wpisanego do rejestru zabytków oraz stanowiska archeologicznego nr 27/3/78-32 AZP.

3. W obrębie strefy „A” obowiązują następujące ustalenia:

1) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;

2) nową zabudowę należy wzorować na zabudowie historycznej, w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów;

3) zabudowa winna być harmonijnie wpisana w otoczenie i historyczny kontekst;

4) dopuszcza się pozostawienie obiektów dysharmonizujących do śmierci technicznej;

5) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place, powstałe po wyburzeniu obiektów, powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe;

6) ustala się zachowanie w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowych pozostałości historycznych elementów kształtowania przestrzeni miejskiej lub innych ważnych reliktów archeologiczno - architektonicznych, w tym reliktów dawnej zabudowy – ocalałe fragmenty murów, piwnice;

7) dopuszcza się wyeksponowanie w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram;

8) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, stosowania betonowych i prefabrykowanych przęseł ogrodzeń oraz lokalizacji obiektów przewyższających skalą zabudowę historyczną.

4. Wszelkie działania w obszarze wpisanym do rejestru zabytków należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków.

5. W obrębie ścisłej strefy ochrony zabytków archeologicznych obejmującej stanowisko archeologiczne nr 27/3/78-32 AZP – miasto średniowieczne, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej;

2) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacyjnej;

3) odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji deszczowej;

4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;

5) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;

6) dostawa energii cieplnej z miejskiej sieci ciepłowniczej;

7) 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 obowiązuje:

1) obsługa komunikacyjna poprzez istniejący zewnętrzny układ dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem planu;

2) lokalizacja garaży i miejsc postojowych na obszarze działek budowlanych;

3) lokalizacja min. 8 stanowisk postojowych na terenie U/M;

4) 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 U/M:

a) minimalną powierzchnię działki – 100 m2,

b) minimalną szerokość frontu działki - 6 m,

c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 85º – 95º;

2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt 1 obowiązuje:

a) minimalna powierzchnia działki – 1 m2,

b) minimalna szerokość frontu działki – 1 m,

c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30º.

DZIAŁ II.
USTALENIA DLA TERENÓW
Rozdział 7.
Ustalenia dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej

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

1) podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa;

2) dopuszczalne: ciągi piesze, parkingi, zieleń urządzona, obiekty małej architektury.

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

1) obowiązująca linia zabudowy określona jak na rysunku planu - wzdłuż wschodniej granicy terenu U/M oraz w odległości 2,0 m od północnej granicy terenu U/M;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu - w odległości 12,0 m od zachodniej granicy terenu U/M;

3) dla nowej zabudowy ustala się:

a) budynek usługowy, usługowo – mieszkalny lub mieszkalno - usługowy od 3 do 4 kondygnacji,

b) obowiązek lokalizacji w parterze usług,

c) wymóg zróżnicowania poszczególnych segmentów zabudowy w zakresie dotyczącym formy dachu oraz rozplanowania i podziałów elewacji,

d) wysokość budynku:

- od 14,0 m do 15,5 m dla części budynku na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem a,

- od 13,0 m do 14,5 m dla części budynku na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem b,

- od 11,5 m do 13,0 m dla części budynku na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem c,

e) formę dachu należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań historycznej zabudowy z terenu oleśnickiego rynku,

f) zakaz stosowania lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu na poszczególnych obszarach,

g) dopuszcza się dachy strome lub dachy płaskie,

h) dla dachów stromych pokrycie dachówką w kolorze ceglastym matowym;

4) dla istniejącej zabudowy ustala się zakaz rozbudowy, nadbudowy oraz przebudowy.

3. 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 – 1 m^2;

2) intensywność zabudowy działki budowlanej od 1,0 do 2,50;

3) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej do 65 %;

4) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się.

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 %.

Rozdział 8.
Ustalenia dla terenów komunikacji

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.KD-D**, **2.KD-D** ustala się przeznaczenie podstawowe: ulica dojazdowa.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

3. Na terenach, o których 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 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 Oleśnicy:
W. Piechówka

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI/248/2017 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 31 marca 2017 r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI/248/2017
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 31 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rynku w Oleśnicy

Do wyłożonego w dniach od 14 grudnia 2016 r. do 5 stycznia 2017 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rynku w Oleśnicy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Oleśnicy uwagi.

Rada Miasta Oleśnicy, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwag wniesionych pismem z dnia 19.01.2017 r. przez Panią Małgorzatę Lipską, dotyczących:

1) Paragrafu 13, ust. 2 pkt 3 lit. g projektu planu – dla nowej zabudowy nie należy dopuszczać dachów płaskich.
2) Paragrafu 13, ust. 2 pkt 4 projektu planu – dla istniejącej zabudowy nie należy wprowadzać zakazu nadbudowy i przebudowy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI/248/2017
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 31 marca 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w Rynku 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.