



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 10 października 2019 r.

Poz. 5851

### UCHWAŁA NR XII/111/2019 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 26 września 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Moniuszki w Oleśnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Rady Miasta Oleśnicy nr XLIV/390/2018 z dnia 25 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Moniuszki w Oleśnicy, Rada Miasta Oleśnicy uchwala co następuje:

#### **DZIAŁ I.**

#### **Ustalenia ogólne**

#### **Rozdział 1.**

#### **Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Moniuszki w Oleśnicy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy (uchwała nr XXXVI/309/2017 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 września 2017 r.), zwany dalej „planem”.

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) rysunek planu zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Moniuszki w Oleśnicy” w skali 1 : 1 000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Oleśnicy o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Oleśnicy o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) oznaczenia określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

**§ 3.** Ze względu na brak występowania na terenie objętym planem, odstępuje się od wprowadzenia ustaleń:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 4. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°;
- 2) **dachu stromym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12° do 45°, dwu- lub wielospadowy, z symetrycznym kątem spadku głównych połaci dachowych;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą odległość od linii rozgraniczającej terenu lub linię wyznaczającą na rysunku planu obszar, gdzie mogą być sytuowane budynki; dopuszcza się sytuowanie przed nieprzekraczalną linią zabudowy części podziemnych obiektów budowlanych, budowli infrastruktury technicznej, urządzeń budowlanych, stacji transformatorowych oraz wysunięcia przed nieprzekraczalną linią zabudowy:

- okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,5 m,
- balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m,
- innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami: do 1,5 m.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 5.** W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustala się:

- 1) teren zabudowy: usługowej, oznaczony symbolem: **U**,
- 2) teren drogi wewnętrznej, oznaczony symbolem: **KDW**.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - b) wykończenie zewnętrzne budynków: kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych, w przypadku dachów stromych ograniczenie kolorów połaci dachowej do barw czerwonej, brązowej, antracytowej i ich pochodnych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu niespełniających ustaleń planu w zakresie parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, zachowanie przy przebudowie ich dotychczasowych parametrów zabudowy w zakresie wysokości, geometrii dachu oraz wskaźników zagospodarowania terenu w zakresie powierzchni zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywności zabudowy,
  - b) dla budynków istniejących w dniu uchwalenia planu zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, możliwość przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu,
  - c) zachowanie istniejących w dniu uchwalenia planu budynków o funkcji innej niż ustalona dla danego terenu, z prawem ich przebudowy.

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się dla całego obszaru, ze względu na położenie w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, ochronę i zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi oraz pozostałymi ustaleniami planu.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady w zakresie ochrony środowiska**

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,

1) ustala się:

a) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:

- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

b) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów działki budowlanej,

c) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi rekultywacja zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) lokalizację i sytuowanie infrastruktury technicznej zgodnie z § 13;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. W zakresie kształtowania komfortu akustycznego w środowisku ustala się nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska, tj.: dla terenu oznaczonego symbolem U, w przypadku lokalizowania usług oświaty jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, w przypadku lokalizowania usług sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w przypadku lokalizowania usług opieki społecznej i usług zdrowia jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia § 9.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ustala się dla całego obszaru objętego planem, ze względu na położenie w granicach strefy „OW” ochrony konserwatorskiej, ochronę zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **Rozdział 5.**

#### **Zasady w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, ustala się:

1) drogę wewnętrzną: KDW;

2) parametry układu komunikacyjnego, zgodnie z klasyfikacją i przepisami odrębnymi;

3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych znajdujących się w granicach opracowania planu lub poza jego granicami;
- 5) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych, w łącznej liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;
- 6) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ruchu drogowego;
- 7) lokalizację miejsc postojowych, o których mowa w pkt 5 i 6 na wyznaczonych do tego celu miejscach, na parkingach naziemnych zewnętrznych, na parkingach kubaturowych naziemnych i podziemnych, w garażach wolnostojących lub wydzielonych halach garażowych.

**§ 13.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację i rozbudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
  - d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, przy czym dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na własny nieutwardzony teren, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) pobór wody do celów bytowo – gospodarczych z sieci wodociągowej,
  - f) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) stosowanie indywidualnych systemów grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - h) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, odpowiednio do potrzeb lub z odnawialnych źródeł energii, pod warunkiem że są one zgodne z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolnostojących małogabarytowych lub słupowych w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości**

**§ 14.1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

- 1) minimalna powierzchnia działki dla terenu U: 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki dla terenu U: 22,0 m,
- 3) parametry ustalone w pkt 2, nie dotyczą działek narożnych, dla których minimalna szerokość frontu działki może być mniejsza lub większa od ustalonych parametrów;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 70° do 110°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

**DZIAŁ II.**  
**Ustalenia szczegółowe**  
**Rozdział 1.**

**Ustalenia dla terenów zabudowy**

**§ 15.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **U**

- 1) ustala się:
  - a) lokalizację zabudowy usługowej wolnostojącej,
  - b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) intensywność zabudowy: od 0,02 do 1,0,
  - e) wysokość:
    - budynku usługowego: nie więcej niż 12,0 m,
    - obiektów budowlanych innych niż budynki nie wyżej niż 15,0 m,
  - f) geometrię połaci dachowych:
    - budynku usługowego: dach stromy lub dach płaski,
    - ustalone parametry nie dotyczą: lukarn, naczółków, wykuszy, zadaszeń wejść i tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - g) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 2000 m<sup>2</sup>, przy czym parametry te nie dotyczą działek wydzielanych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
  - h) lokalizację stanowisk postojowych zgodnie z § 12 pkt 5, 6 i 7,
  - i) dostęp do terenu zgodnie z § 12 pkt 4;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**Rozdział 2.**  
**Ustalenia dla terenów komunikacji**

**§ 16.** W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KDW**, ustala się:

- 1) lokalizację drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 8,0 m;
- 3) sytuowanie elementów infrastruktury transportowej i technicznej.

**DZIAŁ III.**  
**Ustalenia końcowe**

**§ 17.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:


- 1) dla terenów **U** - 30%,
- 2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

**§ 18.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oleśnicy.

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


Przewodniczący Rady Miasta Oleśnicy:  
*A. Chrzanowski*





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY ULICY MONIUSZKI W OLEŚNICY**

**Z A Ł A C Z N I K N R 1  
DO UCHWAŁY NR XII/111/2019  
RADY MIASTA OLEŚNICY  
Z DNIA 26 września 2019 r.**



**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- 15 WYMIARY

**PRZEZNACZENIE TERENU:**

- U TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDW TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ

**OBSZAR OBJĘTY OPRACOWANIEM W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST W:**

- GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP NR 322 "ZBIORNIK OLEŚNICA"
- GRANICACH STREFY "OW" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

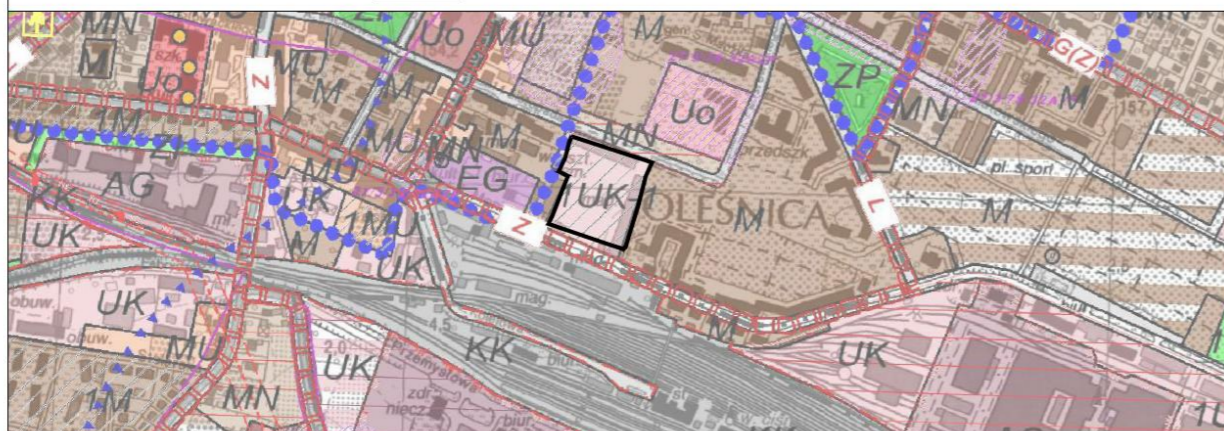
**OZNACZENIA INFORMACYJNE:**

ul. Moniuszki NAZWY WŁASNE

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OLEŚNICY**

SKALA 1 : 10 000

GRANICA OPRACOWANIA PLANU



Nr kanc.: GK.6642.1631.2018

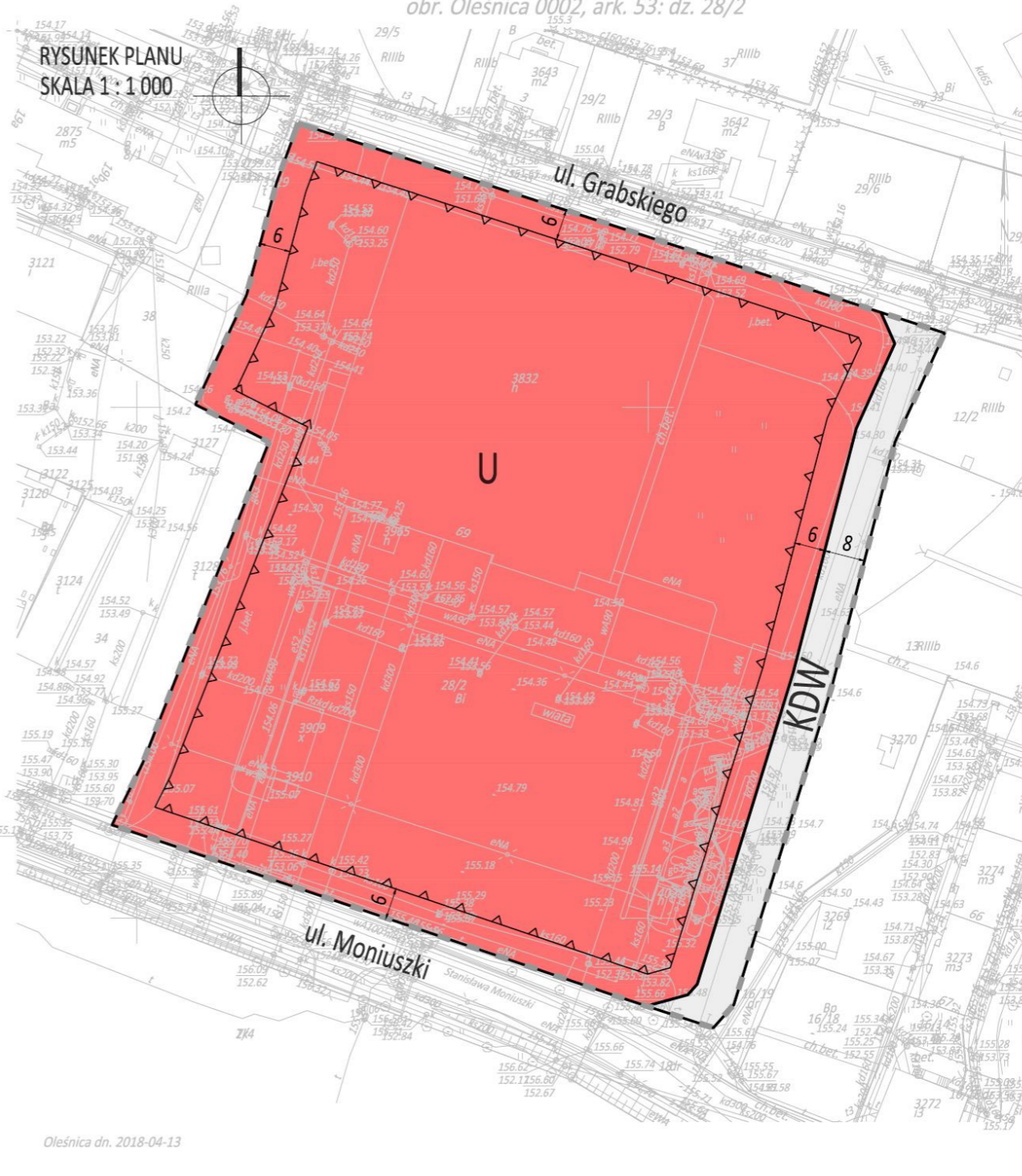
Poświadczam się, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU OLEŚNICKIEGO
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0214.2017. ....
Data wykonania kopii	2018.04.13
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

Województwo: dolnośląskie  
Powiat: oleśnicki  
Jednostka ewidencyjna: 021401\_1, Oleśnica - miasto  
Obręb: 0002, Oleśnica  
Arkusze: 53

**MAPA ZASADNICZA**  
**SKALA 1:1000**  
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°)  
układ wys.: PL-KRON86-NH  
Sekcje mapy: 6.150.15.04.3; 6.150.15.04.1  
obr. Oleśnica 0002, ark. 53: dz. 28/2

**RYSUNEK PLANU  
SKALA 1 : 1 000**



Oleśnica dn. 2018-04-13

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/111/2019  
Rady Miasta Oleśnicy  
z dnia 26 września 2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Oleśnicy  
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego  
przy ulicy Moniuszki w Oleśnicy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Miasta Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) przedmiotowy projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 maja 2019 r. do 24 czerwca 2019 r. Uwagi można było składać do dnia 9 lipca 2019 r.

2. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/111/2019  
Rady Miasta Oleśnicy  
z dnia 26 września 2019 r.

### **Rozstrzygnięcie Rady Miasta Oleśnicy o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Moniuszki w Oleśnicy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), Rada Miasta Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1.** Sposób realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, gazociągowej zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego oraz na podstawie przepisów odrębnych.
- 2) zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami zmiany planu miejscowego, a także zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie miasta i z przepisami odrębnymi.

**§ 2.** Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

- 1) wydatki z budżetu miasta;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta – w ramach m. in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych.
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.