



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 kwietnia 2018 r.

Poz. 2198

UCHWAŁA NR XLII/370/2018 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 29 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Ogrodowej, Spokojnej, Łąkowej i rzeki Oleśnica w Oleśnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXVIII/237/2017 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 27 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Ogrodowej, Spokojnej, Łąkowej i rzeki Oleśnica w Oleśnicy, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy przyjętego uchwałą nr XXXVI/309/2017 z dnia 29 września 2017 r. przez Radę Miasta Oleśnicy, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Ogrodowej, Spokojnej, Łąkowej i rzeki Oleśnica w Oleśnicy, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, które stanowi załącznik nr 2.
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które stanowi załącznik nr 3.
4. W planie nie określa się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na brak takich terenów,
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Oznaczenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) obowiązująca linia zabudowy - linia, na której należy sytuować zewnętrzną ścianę nowego budynku lub jej część; w przypadku gdy granica działki usytuowana jest w stosunku do granicy pasa drogowego pod kątem mniejszym niż 85°, dopuszcza się usytuowanie na tej linii wyłącznie narożnika budynku, linia ta

nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5m; linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla zabudowy uzupełniającej,

- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będących budowlami infrastruktury technicznej; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5 m,
- 3) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 4) przeznaczenie terenu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 7) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 8) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty im towarzyszące,
- 9) usługi – jest to działalność taka jak: administracja, łączność, gastronomia, handel, kultura, obsługa firm, obsługa ludności, usługi weterynaryjne, oświata i wychowanie, opieka zdrowotna, pomoc społeczna, turystyka, rozrywka i wypoczynek, rzemiosło oraz inna nie kwalifikująca się do mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 10) komunikacja wewnętrzna – należy przez to rozumieć elementy komunikacji nie będące drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, w szczególności: dojścia i dojazdy, miejsca parkingowe, place manewrowe, wraz z zielenią oraz niezbędną infrastrukturą.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą ochrony konserwatorskiej „OW”,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) stanowiska archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / teren zabudowy usługowej – MN/U,
- 4) teren zieleni urządzonej – ZP,
- 5) teren zieleni izolacyjnej – ZI,

- 6) teren zieleni nieurządzonej, naturalnej – ZN,
- 7) teren wód powierzchniowych śródlądowych – WS,
- 8) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D,
- 9) teren drogi wewnętrznej – KDW,
- 10) teren ciągu pieszo-jezdnego – KPJ.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy,
- 2) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych,
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych w granicy z działką sąsiednią z wyjątkiem granicy z rzeką Oleśnica.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- 2) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na zieleń,
- 3) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 11.MN jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu 1.MW jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - c) dla terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U jak dla terenu mieszkaniowo-usługowego.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) stanowisko archeologiczne: 44/56/78-32 kościół św. Mikołaja wraz ze szpitalem i cmentarzem, późne średniowiecze – okres nowożytni (1376-1824), przedstawione na rysunku planu - dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych lub w razie konieczności badań archeologiczno - architektonicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów kulturowych ze względu na brak takich obszarów,
- 4) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

§ 8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki:
 - a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej nie może być mniejsza niż 600 m², bliźniaczej nie może być mniejsza niż 400 m²,
 - b) dla terenu 10.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może być mniejsza niż 200 m²,
 - c) dla terenu 11.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej nie może być mniejsza niż 600 m², bliźniaczej nie może być mniejsza niż 400 m², szeregowej nie może być mniejsza niż 200 m²,

- d) dla terenu 1.MW nie może być mniejsza niż 300 m²,
- e) dla terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nie może być mniejsza niż 600 m², dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 500 m²,
- f) dla terenu 1.ZI, 1.ZN nie może być mniejsza niż 500 m²,
- g) dla pozostałych terenów nie może być mniejsza niż 10 m²,

2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej nie może być mniejsza niż 15 m, bliźniaczej nie może być mniejsza niż 9 m,
- b) dla terenu 10.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może być mniejsza niż 6 m,
- c) dla terenu 11.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej nie może być mniejsza niż 15 m, bliźniaczej nie może być mniejsza niż 9 m, szeregowej nie może być mniejsza niż 6 m,
- d) dla terenu 1.MW nie może być mniejsza niż 20 m,
- e) dla terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U nie może być mniejsza niż 6 m,
- f) dla pozostałych terenów nie może być mniejsza niż 1 m,

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi dla terenów nie może być mniejszy niż 80°.

§ 9. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych,
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg i ciągi pieszo-jezdne,
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1 miejsca parkingowe na każde mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
 - c) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej i dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej usług, jeżeli powierzchnia użytkowa usług nie przekracza 100 m²; minimum 1 miejsce parkingowe na każde 75 m² powierzchni użytkowej usług, jeżeli powierzchnia użytkowa usług przekracza 100 m²,
- 4) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i innych terenów publicznych,
 - b) odstępstwa od zasady, o której mowa w lit. a) dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,

- c) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - d) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - e) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom,
 - f) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
- a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków:
- a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych:
 - systemem sieci kanalizacji deszczowej lub do innych odbiorników wód opadowych,
 - retencjonowanie lub rozsączanie na działce,
 - b) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: w przypadku wystąpienia kolizji funkcjonujących sieci i systemów drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie, sieci te i systemy drenarskie należy przebudować,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pomocą linii energetycznych kablowych, dystrybucyjnej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolno stojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki,
 - d) ustala się wzdłuż istniejących i projektowanych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych,
- 7) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych w tym wykorzystujących energię wiatru o mocy mikroinstalacji,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych,
 - c) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:

- gazem,
 - energią elektryczną,
 - paliwami ciekłymi i stałymi,
 - z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW,
- b) obowiązuje stosowanie urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

Rozdział 3. **Ustalenia dla terenów**

§ 11. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN, 9MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa - usługi,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) komunikacja wewnętrzna,
 - d) drogi wewnętrzne tylko na terenie 9.MN,
 - e) zieleń,
 - f) miejsca parkingowe, garaże.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów 1.MN, 2.MN, 5.MN, 8.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 3 m do 7 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) dla terenu 3.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 5 m do 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 3) dla terenu 4.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 4 m do 7 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 4) dla terenu 6.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 4 m do 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 5) dla terenu 7.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 3 m do 8 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 6) dla terenu 9.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 1 m do 7 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 7) ustala się dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojąca, bliźniacza,
- 8) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12 m,
 - b) dla budynków handlowych i garaży wolno stojących: 6 m,
- 9) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dwie dla dachów płaskich, trzy dla dachów stromych w tym poddasze użytkowe,
- b) dla zabudowy usługowej: jedna,
- 10) ustala się kształt dachu: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 45° dla min. 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,
- 11) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla pozostałych kształtów dachów nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu,
- 12) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 1,2,
- 13) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 1,5,
- 14) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 50%
- 15) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,
- 16) dopuszcza się usługi w formie powiązanej z budynkiem mieszkalnym (wbudowane, dobudowane) lub wolno stojącej,
- 17) dopuszcza się garaże wbudowane w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe, wolno stojące lub dobudowane, jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 18) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej na terenie 9.MN o szerokości nie mniejszej niż 10 m, w przypadku wydzielania ślepej drogi wewnętrznej należy ją zakończyć placem manewrowym o wymiarach 12,5x12,5 m, ustala się odległość zabudowy od pasa drogowego minimum 2 m,
- 19) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
 - a) remonty,
 - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - szeregowa,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleni,
 - d) miejsca parkingowe, garaże.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 12 m,
- 3) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dwie dla dachów płaskich, trzy dla dachów stromych w tym poddasze użytkowe,
- 4) ustala się kształt dachu: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 45° dla min. 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,

- 5) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla pozostałych kształtów dachów nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu,
- 6) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 1,8,
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,
- 9) dopuszcza się usługi tylko w parterach budynków mieszkalnych,
- 10) dopuszcza się garaże wbudowane w budynki mieszkalne lub dobudowane, jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 11) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
 - a) remonty,
 - b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11.MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń,
 - d) miejsca parkingowe, garaże.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się obowiązującą i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) ustala się dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa,
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12 m,
 - b) dla budynków wolno stojących garaży: 6 m,
- 4) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dwie dla dachów płaskich, trzy dla dachów stromych w tym poddasze użytkowe,
- 5) ustala się kształt dachu: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 45° dla min. 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,
- 6) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla pozostałych kształtów dachów nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu
- 7) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 1,2,
- 8) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 1,5,
- 9) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 1,8,

- 10) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 11) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,
- 12) dopuszcza się usługi tylko w parterach budynków mieszkalnych,
- 13) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej dopuszcza się garaże wbudowane w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe, wolno stojące lub dobudowane, jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 14) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej dopuszcza się garaże wbudowane w budynki mieszkalne lub dobudowane, jednokondygnacyjne, o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 15) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej 600 m², bliźniaczej 400 m², szeregowej 200 m².

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń,
 - d) miejsca parkingowe, garaże.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 12 m,
 - b) dla budynków garaży: 6 m,
- 3) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie dla dachów płaskich, trzy dla dachów stromych w tym poddasze użytkowe,
- 4) ustala się kształt dachu: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połąci do 45° dla min. 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,
- 5) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla pozostałych kształtów dachów nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu,
- 6) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 2,0,
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,
- 9) dopuszcza się usługi tylko w parterach budynków mieszkalnych,
- 10) dopuszcza się: parkingi, garaże wolno stojące, garaże w formie zespołu boksów o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 11) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:
 - a) remonty,

b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN/U, 2.MN/U, 3/MN/U ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolno stojąca,
- b) zabudowa usługowa – usługi,

2) uzupełniające:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) komunikacja wewnętrzna,
- c) zieleń,
- d) miejsca parkingowe, garaże, budynki gospodarcze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów 1.MN/U, 2.MN/U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 4 m do 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) dla terenu 3.MN/U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 1 m do 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 3) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dwie dla dachów płaskich, trzy dla dachów stromych w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla zabudowy usługowej i budynków gospodarczych: dwie,
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 12 m,
 - b) dla budynków usługowych i budynków gospodarczych: 12 m,
 - c) dla budynków garaży: 6 m,
- 5) ustala się kształt dachu: dachy płaskie lub strome o kącie nachylenia połaci do 45° dla min. 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,
- 6) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla pozostałych kształtów dachów nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu,
- 7) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 2,0,
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 9) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla nowej zabudowy usługowej na 30% powierzchni działki budowlanej,
- 10) dopuszcza się usługi w formie powiązanej z budynkiem mieszkalnym (wbudowane, dobudowane) lub wolno stojącej,
- 11) dopuszcza się: parkingi, garaże wolno stojące, garaże w formie zespołu (zespołów) boksów o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 12) dla budynków nie spełniających warunków określonych w niniejszym paragrafie, istniejących przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały dopuszcza się:

- a) remonty,
- b) przebudowę, rozbudowę i nadbudowę zgodnie z ustaleniami niniejszego paragrafu.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń urządzona,
- 2) uzupełniające:
 - a) sport i rekreacja,
 - b) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się obiekty służące rekreacji i wypoczynkowi,
- 2) dopuszcza się stację transformatorową typu miejskiego, możliwość jej przebudowy lub rozbudowy oraz wymiany, z zastosowaniem stacji w dowolnej technologii wykonania,
- 3) dopuszcza się inną infrastrukturę techniczną, możliwość jej przebudowy lub rozbudowy oraz wymiany, z zastosowaniem dowolnej technologii wykonania,
- 4) dla infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy na 5 m,
 - b) intensywności zabudowy: minimalną 0,1, maksymalną 0,5,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZI ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń izolacyjna,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz wznoszenia budynków i budowli za wyjątkiem infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, możliwość jej przebudowy lub rozbudowy oraz wymiany, z zastosowaniem dowolnej technologii wykonania,
- 3) dla infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy na 5 m,
 - b) intensywności zabudowy: minimalną 0,1, maksymalną 0,4,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 40%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.ZN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zieleń nieurządzona, naturalna,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się obiekty służące rekreacji i wypoczynkowi,
- 2) dopuszcza się ścieżki piesze i rowerowe,
- 3) zakaz wznoszenia budynków i budowli za wyjątkiem infrastruktury technicznej,

- 4) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, możliwość jej przebudowy lub rozbudowy oraz wymiany, z zastosowaniem dowolnej technologii wykonania,
- 5) dla infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) maksymalną wysokość zabudowy na 5 m,
 - b) intensywności zabudowy: minimalną 0,1, maksymalną 0,4,
 - c) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 30%,
 - d) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 70% powierzchni działki budowlanej.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.WS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: wody powierzchniowe śródlądowe (rzeka Oleśnica),
- 2) uzupełniające:
 - a) budowie przeciwpowodziowe,
 - b) urządzenia wodne,
 - c) infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują przepisy odrębne.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D, 4.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D, 7.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna - klasy dojazdowej,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu 1.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 28 m oraz jak na rysunku planu,
- 2) dla terenów 2.KD-D, 3.KD-D, 5.KD-D, 6.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających 10 m oraz jak na rysunku planu,
- 3) dla terenu 4.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 33 m oraz jak na rysunku planu,
- 4) dla terenu 7.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 20 m oraz jak na rysunku planu,
- 5) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1,
- 6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KDW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga wewnętrzna,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 15m oraz jak na rysunku planu,
- 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KPJ, 2.KPJ, 3.KPJ ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ciąg pieszo-jezdny,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, ustala się następujące zasady kształtowania ład przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenów 1.KPJ, 3.KPJ szerokość w liniach rozgraniczających 4 m jak na rysunku planu,
- 2) dla terenu 2.KPJ szerokość w liniach rozgraniczających od 4 m do 6 m oraz jak na rysunku planu,
- 3) dopuszcza się jezdnię, chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleń.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 23. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się dla terenów objętych planem następującą wielkość stawki procentowej 30%.

§ 24. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oleśnicy.

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

Przewodniczący Rady Miasta Oleśnicy:

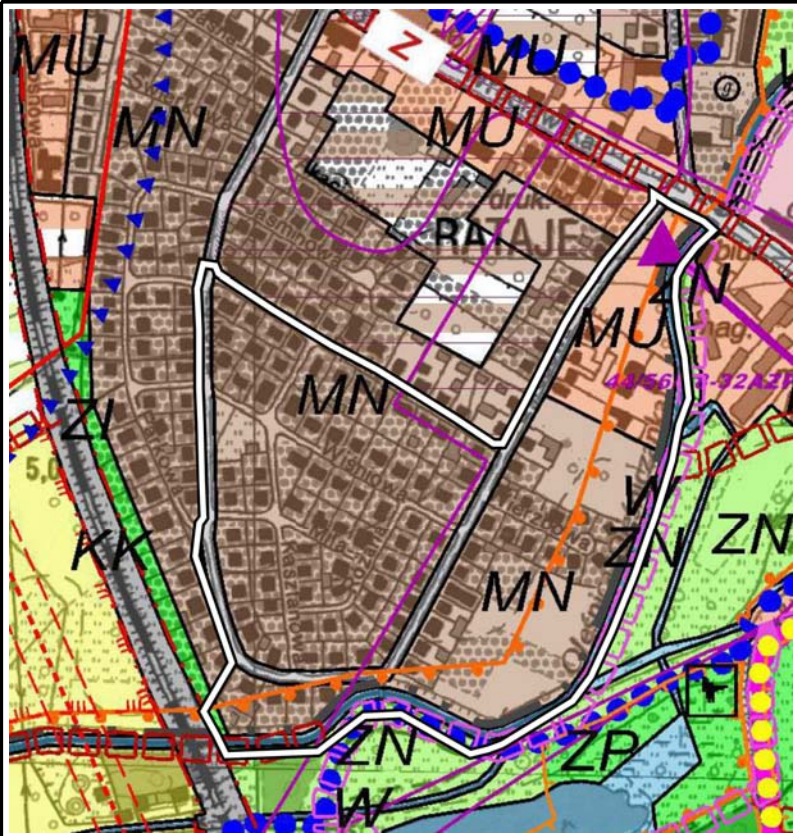
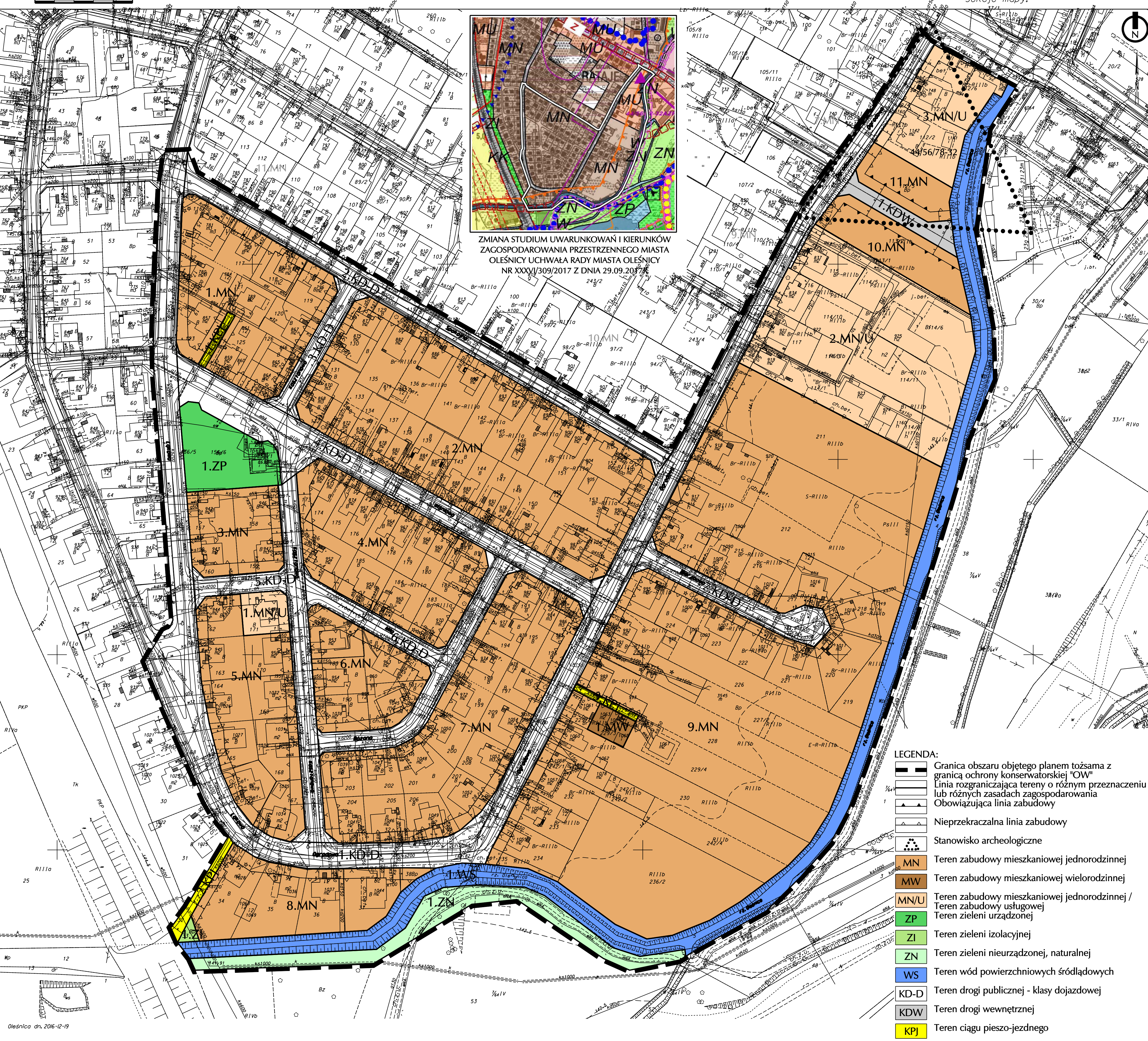
W. Piechówka

Posiadaacz się, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU OLEŚNICKIEGO
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.024.2016.
Data wykonania kopii	2016.12.19
Imię, nazwisko i podział osoby reprezentującej organ	

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY MIASTA OLEŚNICY
NR XLII/370/2018 Z DNIA 29 MARCA 2018R.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC OGRODOWEJ,
SPOKOJNEJ, ŁĄKOWEJ I RZeki OLEŚNICA W OLEŚNICY

Województwo: dolnośląskie
Powiat: oleśnicki
Jednostka ewidencyjna: 021401.1, Oleśnica miasto
Obręb: 0003, Rataje
Arkusze: 49
MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:1000
Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 118°, układ odn.: Kronsztadt 86
obr. Rataje 0003, ark. 49; dz. 112/3, ark. 59; dz. 156/6, 211, 236/2
Seksje mapy: 6.151.15.23.3; 6.151.15.23.1; 6.151.15.23.4; 6.151.15.23.2
Seksje mapy:



ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
OLEŚNICY UCHWAŁA RADY MIASTA OLEŚNICY
NR XXXVI/309/2017 Z DNIA 29.09.2017R.

- LEGENDA:
- Granicz obszar objętego planem tożsamy z granicą ochrony konserwatorskiej "OW"
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Obowiązująca linia zabudowy
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
 - Stanowisko archeologiczne
 - MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
 - MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / Teren zabudowy usługowej
 - ZP Teren zieleni urządzonej
 - ZI Teren zieleni izolacyjnej
 - ZN Teren zieleni nieurządzonej, naturalnej
 - WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
 - KD-D Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej
 - KDW Teren drogi wewnętrznej
 - KPJ Teren ciągu pieszo-jezdnego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/370/2018

Rady Miasta Oleśnicy

z dnia 29 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.) Rada Miasta w Oleśnicy stwierdza, co następuje: W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Ogrodowej, Spokojnej, Łąkowej i rzeki Oleśnica w Oleśnicy, do publicznego wglądu (w okresie od 27.12.2017r. do 17.01.2018r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 31.01.2018r., nie złożono żadnej uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Ogrodowej, Spokojnej, Łąkowej i rzeki Oleśnica w Oleśnicy, ze względu na brak takich uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/370/2018

Rady Miasta Oleśnicy

z dnia 29 marca 2018 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

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017r., poz. 1073 ze zm.) Rada Miasta w Oleśnicy stwierdza, co następuje: 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.