



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 marca 2019 r.

Poz. 1800

UCHWAŁA NR V/42/2019 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 28 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Wielkopolnej, Pułaskiego, Kusocińskiego i Bursztynowej 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 2018 r., poz. 994 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), w związku z uchwałą nr XXXVII/318/2017 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 27 października 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Wielkopolnej, Pułaskiego, Kusocińskiego i Bursztynowej 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 Wielkopolnej, Pułaskiego, Kusocińskiego i Bursztynowej 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 90⁰, dopuszcza się usytuowanie na tej linii wyłącznie narożnika budynku, linia

ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budynków i budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrolapy, 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; linia ta nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, budynków i budowli infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej; elementy budynków tj. okapy, gzymsy, balkony, wiatrolapy, 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 – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony 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 i urządzenia im towarzyszące,
- 9) usługi – jest to działalność uzupełniająca przeznaczenie podstawowe 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.

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” i terenem na którym znajduje się GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) stanowisko 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 / teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MW/MN,
- 3) teren drogi publicznej – klasy lokalnej – KD-L,
- 4) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D,
- 5) teren drogi wewnętrznej – KDW,
- 6) teren ciągu pieszego – KD-P,

7) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka – E.

§ 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.

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

- 1) ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- 3) przeznaczenie powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na zieleń,
- 4) 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/MN: w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

- 1) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w wykazie zabytków, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- 2) dla stanowisk archeologicznych 21/39/77-32 - osada służebna Rataje, 22/40/77-31 – osada kultury przeworskiej, figurujących w ewidencji zabytków, przedstawionych na rysunku planu ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- 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,
- 5) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

§ 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, 10.MN, 11.MN dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej nie może być mniejsza niż 600 m², bliźniaczej nie może być mniejsza niż 400 m², dotyczy każdego lokalu mieszkalnego,
- b) dla terenu 1.MW/MN dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być mniejsza niż 1000 m², dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, dla każdego lokalu mieszkalnego, nie może być mniejsza niż 200 m²,
- c) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki,

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, 10.MN, 11.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 1.MW/MN dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być mniejsza niż 15 m, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie może być mniejsza niż 6 m,
 - c) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki,
- 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,
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca służą oraz na terenie dróg przyległych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimum 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
 - c) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej minimum 1 miejsce postojowe na każde 40 m^2 powierzchni użytkowej usług, jeżeli powierzchnia użytkowa usług nie przekracza 120 m^2 ; minimum 1 miejsce postojowe na każde 60 m^2 powierzchni użytkowej usług, jeżeli powierzchnia użytkowa usług przekracza 120 m^2 ,
- 4) lokalizacja miejsc postojowych 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,
 - g) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
- 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 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 istniejącej lub planowanej 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: obowiązują przepisy odrębne,

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) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW, z zastrzeżeniem pkt 7,

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) w strefie kontrolowanej nad gazociągami ś/c i n/c o szerokości 1m, występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

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,
- z istniejących lub planowanych sieci ciepłowniczych,

b) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,

c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę oraz budowę nowych sieci ciepłowniczych,

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, 9.MN, 10.MN, 11.MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa – usługi o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynków objętych inwestycją, tylko na terenie 11.MN,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) zieleń,
 - e) 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 terenu 1.MN ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m, 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) dla terenów 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 9.MN, 10.MN ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m, 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 3) dla terenu 8.MN ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m, 6 m, 8 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 4) dla terenu 11.MN ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m, 4 m, 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 5) ustala się dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojąca, bliźniacza,
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 10,5 m,
 - b) dla pozostałych budynków: 6 m,
- 7) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dwie w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla pozostałych budynków: jedna,
- 8) ustala się kształt dachu: stromy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45° dla min. 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,
- 9) zakaz stosowania dachów asymetrycznych i dachów namiotowych,
- 10) 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,
- 11) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,06 maksymalną 1,2,

- 12) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,06 maksymalną 1,5,
- 13) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 14) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej,
- 15) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, dla każdego lokalu mieszkalnego, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej 600 m², bliźniaczej 400 m², przy czym parametry te nie dotyczą działek wydzielonych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną i terenu 1.MN dla którego nie ustala się minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych,
- 16) na terenie 11.MN 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) obsługa komunikacyjna budynków mieszkalnych zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy wymaga wytyczenia drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, ustala się odległość zabudowy od pasa drogowego minimum 3 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 1.MW/MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) zieleń,
 - e) parkingi, 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 6 m, 13 m, 15 m, 16 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) ustala się dopuszczalne formy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: szeregowa,
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 12 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 10,5 m,
 - c) dla pozostałych budynków: 6 m,
- 4) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: trzy w tym poddasze użytkowe,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dwie w tym poddasze użytkowe,
 - c) dla pozostałych budynków: jedna,
- 5) ustala się kształt dachu: strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, o kącie nachylenia połaci od 35° 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 lub blacha płaska na rąbek stojący, dla pozostałych kształtów dachów nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu,
- 7) zakaz stosowania dachów asymetrycznych i dachów namiotowych,
- 8) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 2,0,
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 10) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1000 m^2 , dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, dla każdego lokalu mieszkalnego, 200 m^2 , przy czym parametry te nie dotyczą działek wydzielonych w celu poszerzenia sąsiednich nieruchomości, regulacji granic oraz przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
- 12) dopuszcza się usługi tylko w parterach budynków mieszkalnych, wzdłuż ulic, witrynom należy nadać charakter ekspozycyjny,
- 13) dopuszcza się: parkingi, parkingi i garaże podziemne, garaże w formie zespołu boksów, garaże wolno stojące lub dobudowane, jednokondygnacyjne o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 14) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: min. 30% każdego zespołu urbanistycznego zabudowy wielorodzinnej, objętych jednym pozwoleniem na budowę, należy przeznaczyć na zieleń i tereny rekreacyjne,
- 15) obsługa komunikacyjna budynków mieszkalnych zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy wymaga wytyczenia drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, ustala się odległość zabudowy od pasa drogowego minimum 3 m,
- 16) 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 1.E ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna – elektroenergetyka.

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

- 1) stacja transformatorowa typu miejskiego, możliwość jej przebudowy lub rozbudowy oraz wymiany, z zastosowaniem stacji w dowolnej technologii wykonania,
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 6,5 m
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w granicy działki i 1,5 m od tej granicy,
- 4) nie ustala się wymagań dotyczących kształtu i rodzajów pokrycia dachu,
- 5) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1, maksymalną 1,0,

- 6) nie ustala się maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na brak takiej potrzeby,
- 7) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

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

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 26 m oraz jak na rysunku planu,
- 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1,
- 3) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych.

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

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-D, 2.KD-D, 3KD-D, 4.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 terenów 1.KD-D, 2.KD-D, 3.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających 12 m oraz jak na rysunku planu,
- 2) dla terenu 4.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 15 m oraz jak na rysunku planu,
- 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1,
- 4) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych,

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

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDW, 2.KDW ustala się następujące przeznaczenie:

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

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

- 1) dla terenu 1.KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m oraz jak na rysunku planu,
- 2) dla terenu 2.KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, 12 m, 14 m oraz jak na rysunku planu,
- 3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1.

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

- 1) podstawowe: ciąg pieszy,
- 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) szerokość w liniach rozgraniczających 5 m oraz jak na rysunku planu,
- 2) dopuszcza się chodnik, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zieleń.

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

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 18. 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 25%.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Oleśnicy:
A. Chrzanowski

Załącznik nr 1 do uchwały nr V/42/2019
Rady Miasta Oleśnicy z dnia 28 lutego 2019 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr V/42/2019
Rady Miasta Oleśnicy z dnia 28 lutego 2019 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 2018r, poz. 1945) Rada Miasta w Oleśnicy, po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli:

Rozstrzygnięcie Rady Miasta w Oleśnicy o sposobie rozpatrzenia uwag nieuwzględnionych przez Burmistrza Miasta Oleśnica, zgłoszonych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do wyłożonego projektu mpzp dla obszaru położonego w rejonie ulic Wielkopolnej, Pułaskiego, Kusocińskiego i Bursztynowej w Oleśnicy:

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miasta w Oleśnicy	Uwagi:
-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8
-1	-20.12.2018.r.	osoba fizyczna	-Dotyczy możliwości zakupu działki 20/11 w drodze przetargu ograniczonego (lub jej części po ewentualnym podziale geodezyjnym) tej części przylegającej do działki 20/1 której jestem właścicielem.	-Dz. nr 20/11 AM 21 lub jej część przylegającej do dz. 20/1 AM1.	-11.MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	-Projekt planu nie reguluje kwestii sprzedaży i zakupu nieruchomości w drodze przetargu ograniczonego.
-2	-31.12.2018.r.	osoby fizyczne	-1. W par. 8 projektu nie wskazano, co budzi wątpliwości interpretacyjne, iż te postanowienia nie dotyczą istniejących już działek budowlanych. -2. W par 11 ust 2 pkt 15 projekt u nie wskazano, co także budzi wątpliwości interpretacyjne, iż to postanowienie nie dotyczy istniejących, podzielonych działek	-Dz. nr 156, AM 21	-4.MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	-1. Zapisy § 8 uchwały odnoszą się do procedury scalania i podziału nieruchomości. Nie dotyczą działek istniejących. -2. Zapisy paragrafu §11 ust 2 pkt 15 uchwały odnoszą się do nowo wydzielonych działek budowlanych. Nie dotyczą działek istniejących.

			budowlanych. Wnosimy o uzupełnienie tekstu planu o zapis, iż wielkość działek budowlanych, o których mowa w par. 8 i 11 nie dotyczy działek już istniejących.				
-3	-14.01.2018. r.	-osoba fizyczna	-1. § 8 pkt 2 szerokość frontu działki – brak w słowniczku terminu – wątpliwości interpretacyjne Organu Budowlanego, brak w innych przepisach definicji frontu działki. -2. § 9 pkt 3 lit a) ustalenie minimalnej ilości 2 miejsc parkingowych na każde mieszkanie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w stosunku do zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 parkingowego na każde mieszkanie jest wyjątkowo krzywdzącym - -3. § 11 ust 2 pkt 13 niełogi czne jest dopuszczenie maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 50% przy jednoczesnym ustaleniu minimalnej powierzchni biologicznie czynnej również na	-Dz. nr 171 AM 21	-6.MN - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	-	1. Definicja frontu działki znajduje się w Rozporządzeni u Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowa nia terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowani a przestrzennego w §2 pkt 5. -2. Zapis § 9 pkt 3 lit a) dotyczący miejsc parkingowych jest powieleniem zapisu z § 21 pkt 5 obowiązują cego mpzp dla obszaru położonego w rejonie ulic Dobroszyckiej, Wielkopolnej, Pułaskiego i Kusocińskiego w Oleśnicy – uchwała Rady Miasta Oleśnicy nr XXXII/195/2009 z dnia 29.IV.2009 r. -3. Zapis § 11 ust 2 pkt 13 dotyczą cy powierzchni biologicznie czynnej jest powieleniem zapisu z § 24 ust 4 pkt 2 obowiązuj ącego mpzp dla obszaru

			50% powierzchni działki budowlanej. Logicznym byłoby zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej do wartości np. 40%. -4. § 11 ust 2 pkt 18 zapis dotyczący obsługi komunikacyjne budynków zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy, będzie rodził wiele wątpliwości interpretacyjnych Organu Budowlanego. Wnosi o zmianę i uzupełnienie kontrowersyjnych zapisów.				położonego w rejonie ulic Dobroszyckiej, Wielkopolnej, Puławskiego i Kusocińskiego w Oleśnicy – uchwała Rady Miasta Oleśnicy nr XXXII/195/2009 z dnia 29.IV.2009 r. -4. Zaproponowany zapis § 11 ust 2 pkt 18 w uchwale, zapewnia obsługę komunikacyjną dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych w drugiej linii zabudowy i zawiera dokładne parametry pasa drogowego, o którym mowa w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 2068) w art. 4 oraz ustala minimalną odległość zabudowy od pasa drogowego.
--	--	--	---	--	--	--	---

Załącznik nr 3 do uchwały nr V/42/2019
Rady Miasta Oleśnicy z dnia 28 lutego 2019 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) 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.