



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 października 2019 r.

Poz. 5853

UCHWAŁA NR XII/113/2019 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Wojska Polskiego, Leśnej, Brzozowej i Wspólnej w Oleśnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019r., poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 ze zm.), w związku z uchwałą nr XXXIV/287/2017 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 30 czerwca 2017r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Wojska Polskiego, Leśnej, Brzozowej i Wspólnej 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 2017r. przez Radę Miasta Oleśnicy, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Wojska Polskiego, Leśnej, Brzozowej i Wspólnej 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 1,5 m; 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 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 – 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 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” i terenem na którym znajduje się GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”,
- 2) granica terenu zamkniętego tożsama z granicą strefy ochronnej terenu zamkniętego,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) strefa „A” ochrony konserwatorskiej,
- 7) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- 8) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków,
- 9) strefa „W” ochrony konserwatorskiej,
- 10) stanowisko archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW,
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / teren zabudowy usługowej – MW/U,
- 3) teren zieleni urządzonej – ZP,
- 4) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D,
- 5) teren drogi wewnętrznej – KDW.

§ 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) ochrona ujęcia wody podziemnej „Łąki”, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) dotrzymanie standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych,
- 4) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na zieleni,
- 5) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi, w tym:
 - a) dla terenów 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
 - b) dla terenów 1.MW/U, 2.MW/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) w strefie „A” ochrony konserwatorskiej, obejmującej zespół dawnych koszar wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/3530/595/W z dnia 9.12.1986r.:
 - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny zespołu koszar (tj. rozplanowanie ciągów komunikacyjnych, placów, historycznych obiektów, zieleni, ogrodzenia) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni),
 - b) należy konserwować zachowane, zabytkowe elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
 - c) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym,
 - d) należy dążyć do uporządkowania wnętrza zabudowy zabytkowego zespołu budowlanego i docelowego wyeliminowania elementów wtórnych i szpecących,
 - e) wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy w miejscu, w którym nie ma to uzasadnienia historycznego,
 - f) wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- 2) w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, dla terenu historycznego układu urbanistycznego miejscowości ujętego w wykazie zabytków nieruchomych, ustala się:
 - a) budynki maksymalnie trzykondygnacyjne (w tym poddasze użytkowe) o wysokości do 12 m,
 - b) bryła budynku na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy: ganek, garaż),

- c) dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia w przedziale 30⁰ - 45⁰,
 - d) pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym,
 - e) dla budynków o wysokości poniżej 4 m, dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia do 45⁰, dopuszcza się pokrycie papą lub gontem, zakaz stosowania blachy,
 - f) zakaz wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945r.,
- 3) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, domy mieszkalne przy ul. Wojska Polskiego nr 48-49, 50-51 i przy ul. Leśnej nr 1-2, 3-4, 5-6, 11-12, 13-14:
- a) należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, geometrię dachu, użyte historyczne materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detali architektonicznych,
 - b) rozbiórka tych obiektów możliwa jest wyłącznie w przypadku ich szczególnie złego stanu technicznego,
 - c) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, planowane przy tych obiektach należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- 4) w strefie „W” ochrony konserwatorskiej i dla stanowiska archeologicznego 49/62/78-32 teren dawnego cmentarza wyznania żydowskiego wraz z rezerwą, określa się priorytet wymogów konserwatorskich. Dla obszaru dawnego cmentarza wyznania żydowskiego (objętego strefą „W”) obowiązuje zakaz działań nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu, dla dopuszczonych działań obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 5) 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,
- 6) dla stanowiska archeologicznego 18/1/78-32 ślad osadnictwa kultura łużycka pradziej, przedstawionego na rysunku planu ustala się: dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- 7) nie wprowadza się ustaleń dla krajobrazów kulturowych ze względu na brak takich obszarów,
- 8) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony,
- 9) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany,
- 10) 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.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) dla terenów 1.MW/U, 2.MW/U dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie może być mniejsza niż 1000 m², dla zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 500 m²,
 - c) dla terenu 1.ZP nie może być mniejsza niż 500 m²,
 - d) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki,
- 2) szerokość frontu działki:
- a) dla terenów 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW, 1.MW/U, 2.MW/U nie może być mniejsza niż 15 m,
 - b) 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 85°.

§ 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, jakiego te miejsca służą oraz na terenie dróg przyległych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimum 1,5 miejsca postojowe na każde mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu, z wyjątkiem terenu 2.MW/U, na którym ustala się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
 - b) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług, jeżeli powierzchnia użytkowa usług nie przekracza 120 m²; minimum 1 miejsce postojowe na każde 60 m² powierzchni użytkowej usług, jeżeli powierzchnia użytkowa usług przekracza 120 m²,
- 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 dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzenie nie zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych:
 - systemem istniejącej lub planowanej dystrybucyjnej sieci kanalizacji deszczowej lub do innych odbiorników wód opadowych,
 - retencjonowanie lub rozsączanie na działce,
 - b) dopuszcza się budowę dystrybucyjnej 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 wolnostojące 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,
- 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 o szerokości 1 m nad gazociągiem n/c 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 dystrybucyjnych 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 dystrybucyjnych 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:
- a) ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
 - b) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod wiaty śmietnikowe, działki muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej a ich wielkość powinna odpowiadać potrzebom, dla wiat śmietnikowych nie obowiązują żadne ustalenia dot. linii zabudowy, dopuszcza się ich lokalizację w granicy z działką drogową - drogą wewnętrzną.

§ 11. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczenia w użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów:

- 1) w granicy terenu zamkniętego (ustalonego decyzją nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej) i w granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego, obowiązują przepisy odrębne,
- 2) w granicy strefy ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej „Łąki” obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

§ 12. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW, 8.MW, 9.MW, 10.MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające:
 - a) usługi,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) komunikacja wewnętrzna,
 - d) zieleń,
 - e) parkingi, 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.MW, ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości od 0,8 m do 1,7 m od linii rozgraniczającej tereny i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny, oraz jak na rysunku planu,
- 2) dla terenu 2.MW, ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 1,8m od linii rozgraniczającej tereny i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 2 m od linii rozgraniczającej tereny, oraz jak na rysunku planu,
- 3) dla terenu 3.MW, ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 3 m, 4,8 m od linii rozgraniczającej tereny i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny, oraz jak na rysunku planu,
- 4) dla terenu 4.MW, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości od 1,5 m do 4,7 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 5) dla terenu 5.MW, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1,6 m, 3 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 6) dla terenu 6.MW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m, 8 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 7) dla terenu 7.MW, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1,6 m, 3,5 m, 4 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 8) dla terenu 8.MW, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 1,8 m, 3 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 9) dla terenu 9.MW, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m, 4,5 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 10) dla teren 10.MW ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 11) dla terenów objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia § 7,
- 12) dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obowiązują ustalenia § 7,

- 13) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 19 m,
 - b) dla budynków garaży i infrastruktury technicznej: 6 m,
- 14) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: cztery,
- 15) ustala się kształt dachu: strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, o kącie nachylenia połaci od 25⁰ do 45⁰ dla min. 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu,
- 16) 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,
- 17) dopuszcza się: tarasy i lukarny w formie płaskiej lub stromej,
- 18) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1 maksymalną 2,0,
- 19) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 50%,
- 20) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej,
- 21) dopuszcza się usługi tylko w parterach budynków mieszkalnych,
- 22) dopuszcza się: parkingi, parkingi i garaże podziemne, garaże wolnostojące, garaże w formie zespołu boksów o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 23) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m²,
- 24) 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.MW/U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa – usługi,
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) komunikacja wewnętrzna,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) zieleń,
 - e) parkingi, garaże, budynki gospodarcze.

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 6m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 19 m,
 - b) dla budynków usługowych: 12 m,
 - c) dla budynków garaży i infrastruktury technicznej: 6 m,

- 3) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: cztery,
 - b) dla zabudowy usługowej i budynków gospodarczych: dwie,
- 4) ustala się kształt dachu: ustala się kształt dachu: strome, dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, o kącie nachylenia połaci od 20° 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:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy usługowej na 30% powierzchni działki budowlanej,
- 9) dopuszcza się usługi w formie powiązanej z budynkiem mieszkalnym (wbudowane, dobudowane) lub wolnostojącej,
- 10) dopuszcza się: parkingi, garaże wolnostojące, garaże w formie zespołu (zespołów) boksów o pokryciu i kształcie dachu nawiązującym do budynków przeznaczenia podstawowego,
- 11) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 10 m, w przypadku wydzielenia ślepej drogi wewnętrznej należy ją zakończyć placem manewrowym o wymiarach 12,5 x 12,5 m, w miejscu włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej należy wyznaczyć trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3 x 3 m, ustala się odległość zabudowy od pasa drogowego minimum 6 m,
- 12) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m²,
- 13) dla zabudowy usługowej ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 500 m²,
- 14) 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.

§ 14.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MW/U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa – usługi,
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleni,
 - c) parkingi, garaże, budynki gospodarcze.

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

- 1) dla terenu obowiązują ustalenia § 7,

- 2) ustala się zakaz wprowadzania nowej zabudowy oraz nadbudowy istniejących obiektów,
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na 20% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy usługowej na 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 15. 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 infrastrukturę techniczną, możliwość jej przebudowy lub rozbudowy oraz wymiany, z zastosowaniem dowolnej technologii wykonania,
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 5 m,
- 4) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 0,1,
- 5) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 10%,
- 6) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 80% powierzchni działki budowlanej,
- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 500 m².

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.ZP ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – teren pocmentarny.

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

- 1) w strefie „W” ochrony konserwatorskiej i dla stanowiska archeologicznego 49/62/78-32, obowiązują ustalenia § 7,
- 2) ustala się zakaz zabudowy, dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz naukowe, nieinwazyjne badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków,
- 3) obowiązują działania rewaloryzacyjne, w tym optyczne wygrodenie terenu pocmentarnego.

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

- 1) podstawowe: droga publiczna - klasy dojazdowej,
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zabudowa usługowa – usługi tylko na terenie 2.KD-D.

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

- 1) dla terenu 1.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 15 m oraz jak na rysunku planu,
- 2) dla terenu 2.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających 22 m oraz jak na rysunku planu,
- 3) dla terenu 3.KD-D szerokość w liniach rozgraniczających 15 m oraz jak na rysunku planu,

- 4) na terenie 2.KD-D dopuszcza się istniejące usługi w dotychczasowych gabarytach z zakazem rozbudowy i nadbudowy, dopuszcza się remont i przebudowę budynku,
- 5) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1,
- 6) zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o drogach publicznych,
- 7) na terenach 1.KD-D, 2.KD-D parametry techniczne dróg dojazdowych do terenu zamkniętego muszą umożliwić przejazd pojazdów specjalnych o masie całkowitej powyżej 60 ton (minimum 100kN/na 1 oś) i przekraczających 20 m długości oraz 3,5 m szerokości.

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

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW ustala się następujące przeznaczenie:

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

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

- 1) dla terenu 1.KDW szerokość w liniach rozgraniczających 17 m oraz jak na rysunku planu,
- 2) dla terenu 2.KDW szerokość w liniach rozgraniczających 16 m oraz jak na rysunku planu,
- 3) dla terenu 3.KDW szerokość w liniach rozgraniczających 10 m oraz jak na rysunku planu,
- 4) dla terenu 4.KDW szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 16 m oraz jak na rysunku planu,
- 5) dla terenu 5.KDW szerokość w liniach rozgraniczających od 15 m do 17 m oraz jak na rysunku planu,
- 6) dla terenu 1.KDW obowiązują ustalenia § 7,
- 7) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Oleśnicy:
A. Chrzanowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC WOJSKA POLSKIEGO, LEŚNEJ, BRZOSZOWEJ I WSPÓLNEJ W OLEŚNICY

MAPA ZASADNICZA

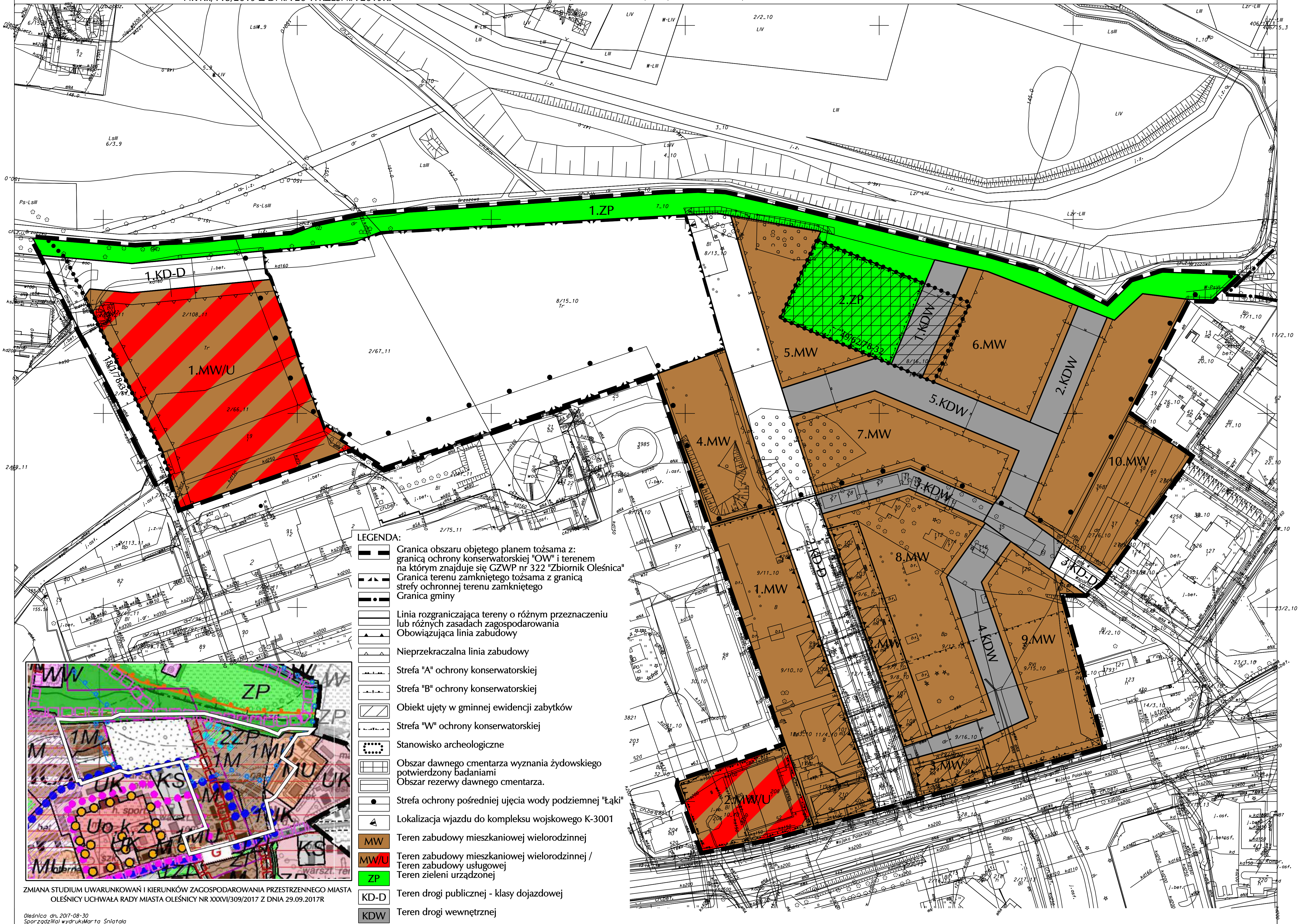
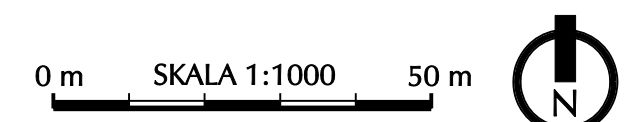
SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 118°, układ wys.: PL-KRON86-NH
Sekcje mapy: 6.151, 5.24.2; 6.151, 5.19.4
obr. Oleśnica 0002, ark. 10; dz. 8/16, 9/15, ark. 11; dz. 2/66, 2/108

Województwo: dolnośląskie
Powiat: oleśnicki
Jednostka ewidencyjna: 021401, Oleśnica - miasto
Obręb: 0002, Oleśnica
Arkusz: II

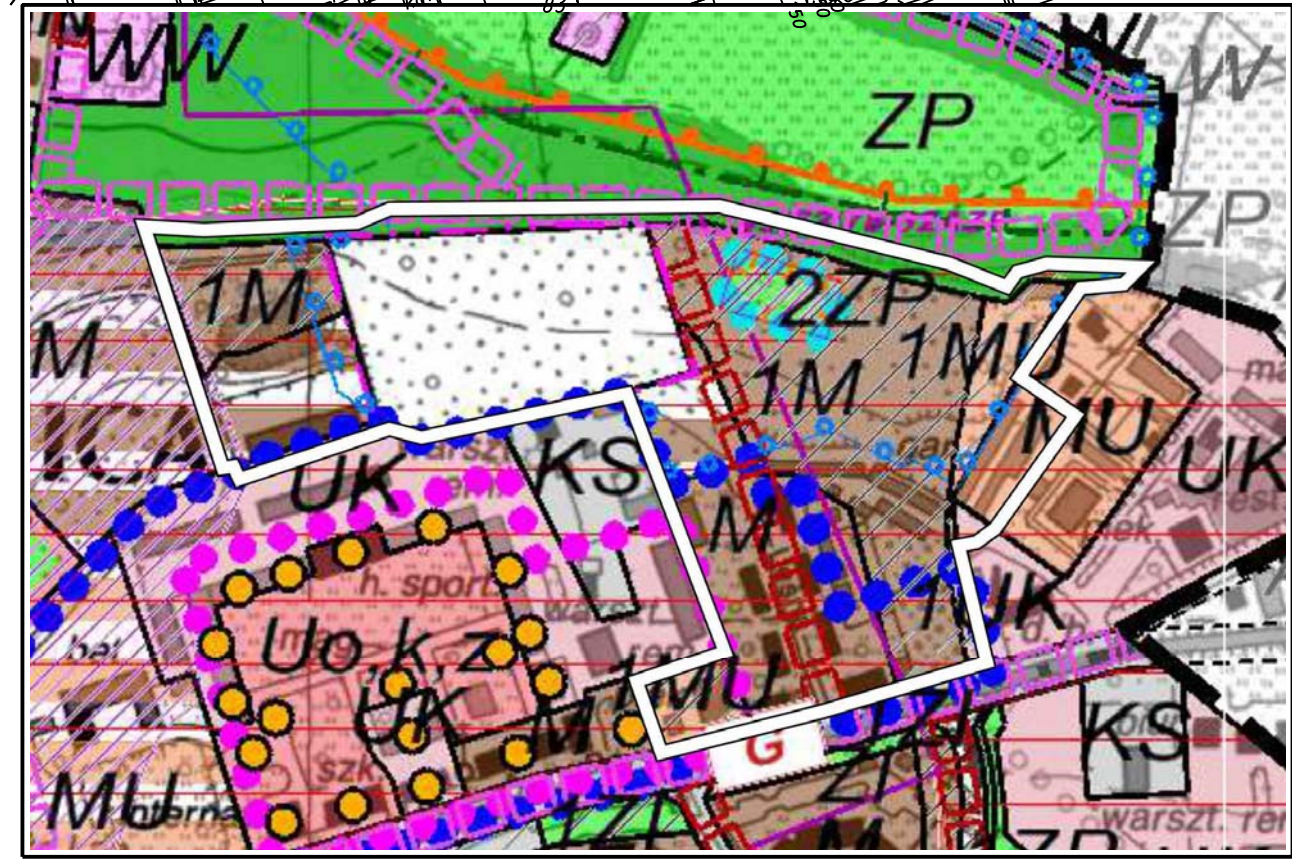
Nr kanc.: ON.6642.3673.2017	
Posiadaćca siły, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA MIASTA OLEŚNICKIEGO
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	PL.024.2017.
Data wykonania kopii	2017.08.30
Mie, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY MIASTA OLEŚNICY
NR XII/113/2019 Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2019R.



LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem tożsama z: granicą ochrony konserwatorskiej "OW" i terenem na którym znajduje się GZWP nr 322 "Zbiornik Oleśnica"
- Granica terenu zamkniętego tożsama z granicą strefy ochronnej terenu zamkniętego
- Granica gminy
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Strefa "A" ochrony konserwatorskiej
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej
- Obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- Strefa "W" ochrony konserwatorskiej
- Stanowisko archeologiczne
- Obszar dawnego cmentarza wyznania żydowskiego potwierdzony badaniami
- Obszar rezerwy dawnego cmentarza.
- Strefa ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej "Łąki"
- Lokalizacja wjazdu do kompleksu wojskowego K-3001
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / Teren zabudowy usługowej
- Teren zieleni urządzonej
- Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej
- Teren drogi wewnętrznej



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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XII/113/2019
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 26 września 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 ze zm.) Rada Miasta w Oleśnicy stwierdza, co następuje: W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Wojska Polskiego, Leśnej, Brzozowej i Wspólnej w Oleśnicy, do publicznego wglądu (w okresie od 26.06.2019r. do 25.07.2019r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 9.08.2019r., 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 Wojska Polskiego, Leśnej, Brzozowej i Wspólnej w Oleśnicy, ze względu na brak takich uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XII/113/2019
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 26 września 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2018r., poz. 1945 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.