



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 kwietnia 2022 r.

Poz. 2262

UCHWAŁA NR XL/420/2022 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 31 marca 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Owocowej, Dobroszyckiej i Północnej 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 2022 r., poz. 559 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą nr XVII/163/2020 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 27 lutego 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Owocowej, Dobroszyckiej i Północnej 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, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Owocowej, Dobroszyckiej i Północnej, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu 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,
- 3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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) 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, wiatrołapy, wykusze, loggie, zadaszenia nad wejściem, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,5 m,
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) przeznaczenie terenu – planowany sposób użytkowania lub zagospodarowania terenu, który jest określony na danym terenie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące,
- 8) usługi – jest to działalność taka jak: administracja, łączność, gastronomia, handel (o powierzchni sprzedaży do 2000 m²), 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” oraz terenem na którym znajduje się stanowisko archeologiczne 21/39/77-32 AZP i GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów.

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 jednorodzinnej / teren zabudowy usługowej – MN/U,
- 3) teren zabudowy usługowej / teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – U/P,
- 4) teren drogi publicznej – klasy lokalnej – KD-L,
- 5) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D,
- 6) teren drogi wewnętrznej – KDW,
- 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 oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału 3.

§ 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 jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów 1.MN/U, 2.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) 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 stanowiska archeologicznego nr 21/39/77-32 AZP (fragment terenu obejmującego swym zasięgiem dawną osadę Rataje – osada służebna o metryce średniowiecznej i nowożytniej, dawna wieś, folwark), ujętego w ewidencji zabytków, ustala się dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom,
- 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 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 250 m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- b) dla terenów 1.MN/U, 2.MN/U 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 250 m², dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej nie może być mniejsza niż 500 m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- c) dla terenu 1.U/P nie może być mniejsza niż 1000 m², z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- d) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej powierzchni działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

- 2) szerokość frontu działki:

- a) dla terenów 1.MN, 2.MN nie może być mniejsza niż 20 m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,

- b) dla terenów 1.MN/U, 2.MN/U nie może być mniejsza niż 16 m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - c) dla terenu 1.U/P nie może być mniejsza niż 30 m, z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - d) dla pozostałych terenów nie ustala się minimalnej szerokości frontu działki, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi:
- a) dla terenów 1.MN, 2.MN, 1.MN/U, 2.MN/U, 1.U/P nie może być mniejszy niż 50° , z wyłączeniem infrastruktury technicznej, dla których nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości,
 - b) dla pozostałych terenów nie ustala się kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogi, ze względu na brak takiej potrzeby lub możliwości.

§ 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 towarzyszą,
- 4) ustala się:
 - a) na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca parkingowe na każde mieszkanie, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc parkingowych w garażu, garażu i parkingu podziemnym,
 - b) dla zabudowy usługowej, usług i usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, minimum 1 miejsce parkingowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług, jeżeli powierzchnia użytkowa usług nie przekracza 120 m², minimum 1 miejsce parkingowe na każde 60 m² powierzchni użytkowej usług, jeżeli powierzchnia użytkowa usług przekracza 120 m² ale nie mniej niż 3 miejsca parkingowe,
 - c) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 1 miejsce parkingowe na 2 zatrudnionych
- 5) 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 jako towarzyszącej inwestycjom przeznaczenia podstawowego, zgodnie z przepisami odrębnymi, 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 sieci kanalizacji sanitarnej,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych 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, sieci dystrybucyjnych linii napowietrznych i kablowych, średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii kablowych, średniego i niskiego napięcia 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, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki,
- 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,
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,
 - energią elektryczną,
 - paliwami ciekłymi i stałymi,
 - z dystrybucyjnej sieci ciepłowniczej,
 - b) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,

- c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dystrybucyjnych sieci ciepłowniczych,
- 10) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 11) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

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

- 1) dla gazociągu niskiego i średniego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane o szerokości 1m, w których zgodnie z przepisami odrębnymi występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu,
- 2) wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia sieci dystrybucyjnej ustala się pas technologiczny o szerokości 14 m (po 7 m od osi w obu kierunkach), w którym w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności wysokiej i o rozbudowanym systemie korzeniowym, ustalona szerokość pasu technologicznego, nie jest równoznaczna z pasem określonym na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, który wyznacza się w oparciu o przepisy odrębne.

Rozdział 3. Ustalenia dla terenów

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

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolno stojąca, bliźniacza, szeregową,
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) zieleni,
 - c) miejsca parkingowe, garaże, parkingi i garaże podziemne, 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, 2.MN ustala się: nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m, 6 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 2) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym poddasze użytkowe;
- 3) dla budynków: garaży, gospodarczych, infrastruktury technicznej, ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
- 4) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 9 m,
 - b) dla budynków: garaży, gospodarczych, infrastruktury technicznej: 6 m;
- 5) ustala się kształt dachów: dachy strome o minimum 2 połaciach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci od 30⁰ do 45⁰ dla min 80% powierzchni dachu, dla pozostałych 20% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu lub dachy płaskie;
- 6) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka, materiał dachówkopodobny lub pokrycie z blachy, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 7) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 1,6;
- 8) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 40%;
- 9) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 45% powierzchni działki budowlanej;
- 10) dopuszcza się garaże wbudowane w budynki mieszkalne oraz budynki garażowe, wolno stojące lub dobudowane;

- 11) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje podziemne w tym parkingi, garaże podziemne,
- 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej 600 m², bliźniaczej 400 m², szeregowej 250 m².

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

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolno stojąca, bliźniacza, szeregowa,
 - b) zabudowa usługowa - usługi,
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleni,
 - d) miejsca parkingowe, garaże, parkingi i garaże podziemne, 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 terenu 1.MN/U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 3 m, 4 m, 6 m, 8 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 2) dla terenu 2.MN/U ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu;
- 3) ustala się podstawowe formy zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna powiązana z usługami, usługowa;
- 4) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, mieszkalnych jednorodzinnych powiązanych z usługami i usługowych ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym poddasze użytkowe;
- 5) dla budynków: garaży, gospodarczych, infrastruktury technicznej, ustala się ilość kondygnacji nadziemnych: jedna;
- 6) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych: 9 m,
 - b) dla budynków: garaży, gospodarczych, infrastruktury technicznej: 6 m;
- 7) ustala się kształt dachów: dachy strome o minimum 2 połaciach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci od 25⁰ do 45⁰ dla min 60% powierzchni dachu, dla pozostałych 40% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu lub dachy płaskie;
- 8) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka, materiał dachówkopodobny lub pokrycie z blachy, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu;
- 9) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 2,0;
- 10) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 40%;
- 11) dla zabudowy mieszkaniowej powiązanej z usługami i zabudowy usługowej ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%;
- 12) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowej powiązanej z usługami ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 40% powierzchni działki budowlanej;
- 13) dla zabudowy usługowej ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej;

- 14) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w przypadku wydzielenia ślepej drogi wewnętrznej należy ją zakończyć placem manewrowym o wymiarach 12,5x12,5 m, w miejscu włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej należy wyznaczyć trójkąt widoczności o minimalnych wymiarach 3x3 m, ustala się odległość zabudowy od pasa drogowego minimum 6 m;
- 15) dopuszcza się usługi w formie powiązanej z budynkiem mieszkalnym (wbudowane, dobudowane) lub wolno stojącej,
- 16) dopuszcza się garaże wbudowane w budynki oraz budynki garażowe, wolno stojące lub dobudowane;
- 17) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje podziemne w tym parkingi, garaże podziemne;
- 18) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolno stojącej 600 m², bliźniaczej 400 m², szeregowej 250 m², dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy usługowej 500 m²;
- 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.

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

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa - usługi,
 - b) obiekty produkcyjne, składy i magazyny;
- 2) uzupełniające:
 - a) stacje paliw,
 - b) obsługa samochodów z wyłączeniem działalności mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) zabudowa mieszkaniowa związana funkcjonalnie z prowadzoną działalnością,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń,
 - g) miejsca parkingowe, garaże, parkingi i garaże podziemne, 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 6 m, 8 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na rysunku planu,
- 2) ustala się maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: trzy,
- 3) ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 12 m,
- 4) ustala się kształt dachów: stromy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub płaski,
- 5) dla dachów stromych ustala się następujące wymagania dotyczące pokrycia dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny, dla dachów płaskich nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu,
- 6) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 3,0;
- 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50%,
- 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 25% powierzchni działki budowlanej,
- 9) dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 5 m, w przypadku wydzielenia ślepej drogi wewnętrznej należy ją zakończyć placem manewrowym o wymiarach 12,5x12,5 m, w miejscu

włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej należy wyznaczyć trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 3x3 m, ustala się odległość zabudowy od pasa drogowego minimum 6 m,

10) dopuszcza się garaże wbudowane w budynki oraz budynki garażowe, wolno stojące lub dobudowane,

11) dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje podziemne w tym parkingi, garaże podziemne,

12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1000 m².

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-L, 2.KD-L ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: droga publiczna – klasy lokalnej,

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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-L szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 13 m i jak na rysunku planu,

2) dla terenu 2.KD-L (część drogi publicznej – klasy lokalnej) szerokość w liniach rozgraniczających 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-D ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe: droga publiczna – klasy dojazdowej,

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m i 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.

§ 17. 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, 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 6 m oraz jak na rysunku planu,

3) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 9 pkt 1.

§ 18. 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, dopuszcza się możliwość jej przebudowy lub rozbudowy oraz wymiany, z zastosowaniem stacji w dowolnej technologii wykonania,

- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m,
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w granicy działki i 1,5 m od tej granicy,
- 4) ustala się dowolny kształt dachu,
- 5) nie ustala się wymagań dotyczących rodzajów pokrycia dachu,
- 6) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,1, maksymalną 1,0,
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej: 40%,
- 8) nie ustala się minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na brak takiej potrzeby,
- 9) dopuszcza się infrastrukturę techniczną.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 19. Na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następującą wielkość stawki procentowej:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 1.MN/U, 2.MN/U, 1.U/P w wysokości 25%,
- 2) dla pozostałych terenów, w wysokości 0,5%.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Oleśnicy:
Aleksander Chrzanowski

Poświadczam, zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA POWIATU OLEŚNICKIEGO
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.0214.2016.
Data wykonania kopii	2020.02.03
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC OWOCOWEJ, DOBROSZYCKIEJ I PÓŁNOCNEJ W OLEŚNICY

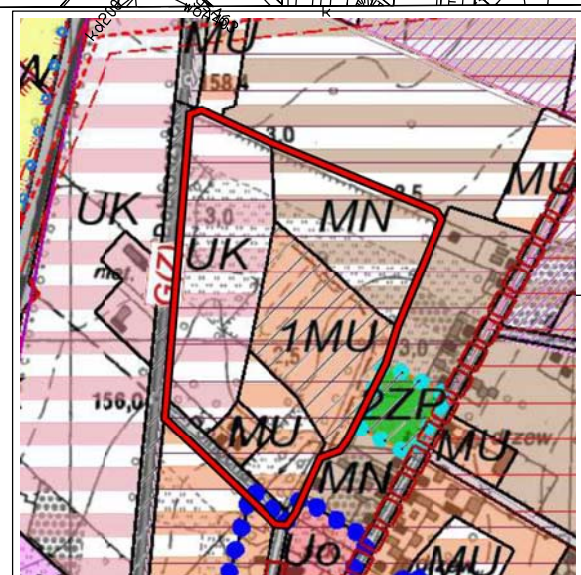
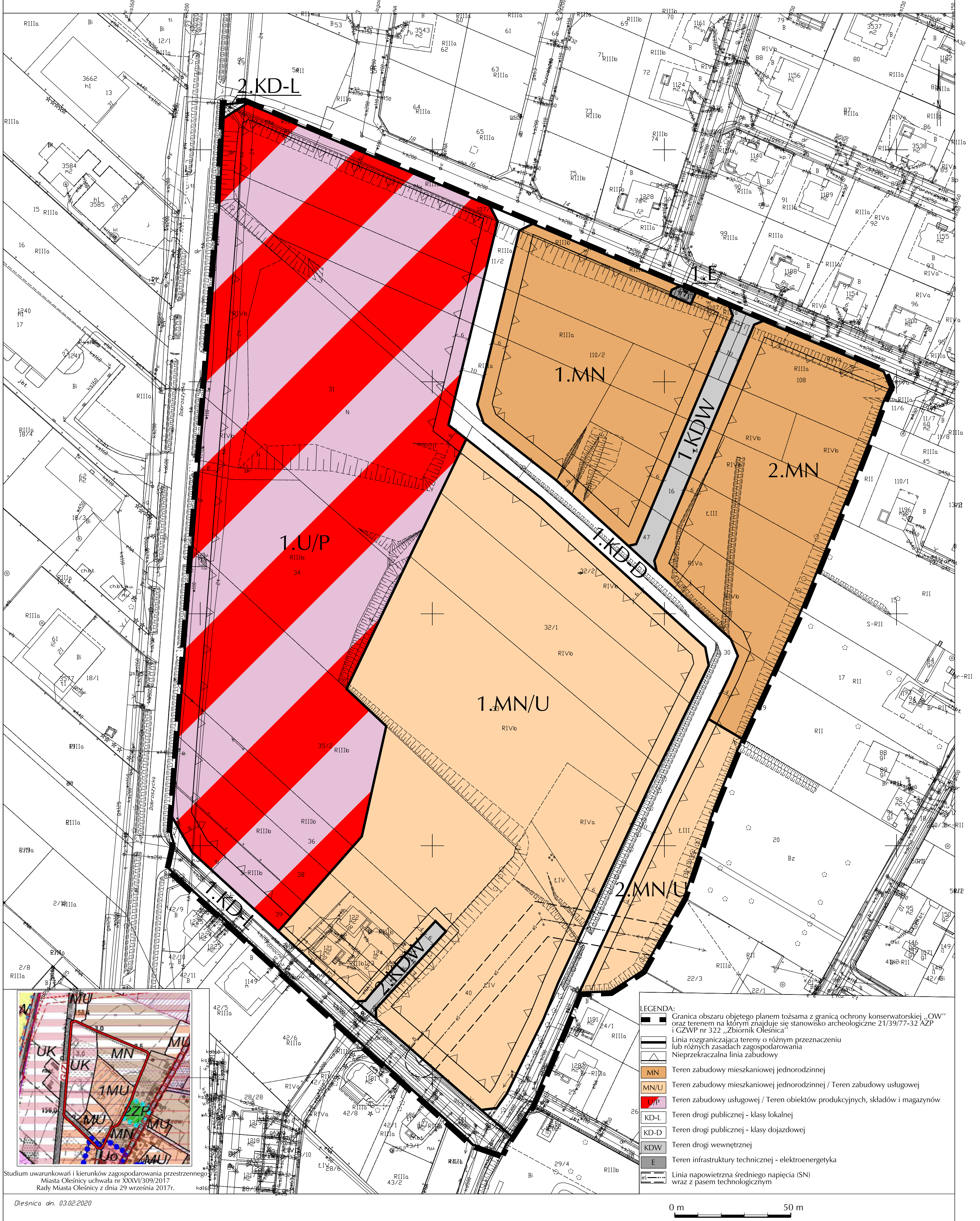
MAPA ZASADNICZA

Województwo: dolnośląskie
Powiat: oleśnicki
Jednostka ewidencyjna: 021401_1, Oleśnica - miasto
Dobreń: 0003, Rataje
Arkusz: 20



SKALA 1:1000
Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRDN86-NH
Sekcje mapy: 6.151.15.18.3; 6.151.15.18.1; 6.151.15.18.4; 6.151.15.18.2
obr. Rataje 0003, ark. 20: dz. 39, 40, 107/3, 108

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY MIASTA OLEŚNICY
NR XL/420/2022 Z DNIA 31.03.2022R.



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oleśnicy uchwała nr XXXVII/309/2017 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 września 2017r.

LEGENDA:

	Granica obszaru objętego planem tożsama z granicą ochrony konserwatorskiej „OW” oraz terenem na którym znajduje się stanowisko archeologiczne 21/39/77-32 „AZP” i „GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / Teren zabudowy usługowej
	U/P Teren zabudowy usługowej / Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynowy
	KD-L Teren drogi publicznej - klasy lokalnej
	KD-D Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej
	KDW Teren drogi wewnętrznej
	E Teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
	Linia napowietrzna średniego napięcia (SN) wraz z pasem technologicznym

0 m 50 m

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/420/2022
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 31 marca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta Oleśnicy stwierdza, co następuje: W trakcie wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Owocowej, Dobroszyckiej i Północnej w Oleśnicy, do publicznego wglądu (w okresie od 24.11.2021 r. do 23.12.2021 r.) oraz w terminie wyznaczonym na składanie uwag, ustalonym na dzień 6.01.2022 r., złożono uwagę do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Burmistrz Miasta Oleśnicy uwzględnił uwagę. W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Owocowej, Dobroszyckiej i Północnej w Oleśnicy, ze względu na brak takich uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/420/2022
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 31 marca 2022 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 (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Miasta 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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/420/2022

Rady Miasta Oleśnicy

z dnia 31 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę