



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 maja 2023 r.

Poz. 3153

UCHWAŁA NR LIII/542/2023 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Polnej, Niemieckiej i Europejskiej w Oleśnicy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/250/2020 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 30 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Polnej, Niemieckiej i Europejskiej w Oleśnicy, po stwierdzeniu że plan nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnica, uchwalonego uchwałą nr XXXVI/309/2017 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 września 2017 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. W granicach określonych na rysunku planu uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Polnej, Niemieckiej i Europejskiej w Oleśnicy, zwany dalej „planem”.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” w skali 1:1000 – załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Oleśnicy o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Oleśnicy 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 – załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne – załącznik nr 4.

§ 2. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

2. W planie nie określa się, ze względu na niewystępowanie na obszarach planu:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, tożsama z granicą strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Niewymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym na rysunku planu;
- 2) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje (przeważa) w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 3) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym w sposób określony w ustaleniach planu, przy czym dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian budynków;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną, nieprzekraczalną linię zabudowy ograniczającą 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;

- 6) budynku mieszkalno-usługowym – należy przez to rozumieć budynek służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielanie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 8) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi takie jak: usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 200 m², gastronomii, handlu, bankowości, administracji, oświaty, usługi łączności, informacji i nauki, kultury i rozrywki, rekreacji i sportu, zdrowia i opieki społecznej, biura, obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 9) obiektach rekreacji – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi takie jak: siłownie zewnętrzne, skwery;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć pasy zieleni o zwartej strukturze, ukształtowane w taki sposób, aby zminimalizować uciążliwości wynikające z sąsiedztwa linii kolejowej nr 143 Kalety – Wrocław Popowice WP2.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MN;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MW;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami U;
- 5) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZI;
- 6) teren infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 7) tereny komunikacji:
 - a) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL,
 - b) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) usytuowanie budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dojść, dojazdów, ciągów pieszych, rowerowych oraz pieszo-rowerowych, stanowisk postojowych dla samochodów osobowych oraz rowerów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszczenie remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszczenie zachowania wysokości, liczby kondygnacji, geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji i kolorystyki pokrycia dachowego budynków w przypadku rozbudowy, remontu lub odbudowy;
- 7) kolor pokrycia dachowego w przypadku dachu o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°: ceglastoczerwony, brązowy, szary lub grafitowy;

- 8) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji;
- 9) dopuszczenie lokalizacji zabudowy na działkach budowlanych mniejszych niż określone w uchwale istniejących w dniu wejścia w życie planu;
- 10) dopuszczenie wydzielania działek pod obiekty infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe, dojeżdża i dojazdy, drogi oraz poszerzenia dróg istniejących, dla których nie ustala się minimalnej powierzchni.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz, aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia, z wyłączeniem obszaru do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, standardów jakości środowiska, z wyjątkiem emisji określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
 - b) garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w lit. a, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - c) inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) tereny MN kwalifikowane są jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) teren MN/U kwalifikowany jest jako teren mieszkaniowo-usługowy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) tereny MW kwalifikowane są jako tereny zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz zmian stosunków wodnych oraz zmiany kierunku odpływu wód opadowych i roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 5) nakaz zachowania przepływu wód w przypadku przebudowy istniejących urządzeń drenarskich;
- 6) zakaz lokalizacji biogazowni, zakładów spielania zwłok oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 7) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku, przeładunku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu oraz na zbieraniu odpadów.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, w granicach obszaru planu, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych dla nowoodkrytych stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się, iż obszar przestrzeni publicznej obejmuje tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL.

2. W obszarach przestrzeni publicznej:

- 1) ustala się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na wolnych od utwardzenia powierzchniach terenów komunikacji, z uwzględnieniem przebiegu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zaleca się realizację jednolitego systemu lokalnego oznakowania ścieżek rowerowych;
- 3) zaleca się zachowanie ciągłości powiązań rowerowych.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) pasy technologiczne istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV, o szerokości 14,0 m, po 7,0 m od osi linii w obu kierunkach, dla których uwzględnienia się przepisy odrębne w zakresie sposobu zagospodarowania terenu;
- 2) po przebudowaniu istniejącej linii elektroenergetycznej lub jej skablowaniu, przestaje obowiązywać określony dla niej pas technologiczny;
- 3) nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenu w sąsiedztwie linii kolejowej nr 143 Kalety - Wrocław Popowice WP2, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez istniejący lub projektowany układ dróg;
- 2) obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów poprzez istniejący lub projektowany układ dróg;
- 3) dla terenów dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL:
 - a) przeznaczenie: drogi publiczne klasy lokalnej,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi 1KDL: 12,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 35,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 2KDL: 15,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych oraz przystanków komunikacji zbiorowej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
- 4) dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW:
 - a) przeznaczenie: droga wewnętrzna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - drogi 1KDW: zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 2KDW: zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 3KDW: 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 4KDW: 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 5KDW: 12,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 6KDW: 12,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 17,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 7KDW: 10,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - drogi 8KDW: 10,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- drogi 9KDW: 10,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi 10KDW: 10,0 m z miejscowymi poszerzeniami do maksymalnie 18,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) obowiązek zapewnienia, dla samochodów osobowych, na terenie działki budowlanej, co najmniej:

- a) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach oraz budynkach garażowo-gospodarczych,
- b) 2 stanowisk postojowych na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, wliczając w to miejsca postojowe w garażach,
- c) 1 stanowiska postojowego na każde 30 m² powierzchni użytkowej usługowej;

6) obowiązek lokalizacji stanowisk postojowych, w granicach działek budowlanych na których usytuowane są budynki przez nie obsługiwane;

7) obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dopuszczenie wydzielania dróg wewnętrznych, jako odrębnych nieruchomości gruntowych, o minimalnej szerokości:

- a) 6,0 m dla dojazdu od 1 do 6 działek,
- b) 8,0 m dla dojazdu od 7 do 10 działek,
- c) 10,0 m dla dojazdu do powyżej 10 działek;

9) wydzielenie placów do zawracania na zakończeniu dojazdów do działek, o których mowa w pkt 8 lit. c, o wymiarach co najmniej 12,5 m x 12,5 m.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenu zieleni izolacyjnej oraz terenów komunikacji;

2) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w pkt 1, w przypadku, gdy nie ma technicznej możliwości prowadzenia infrastruktury technicznej w granicach linii rozgraniczających terenów komunikacji;

3) dopuszczenie budowy nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia, oraz rozbioru, przebudowy, rozbudowy, remontu i odbudowy sieci i urządzeń istniejących;

4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

5) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych ustala się:

- a) odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) dopuszczenie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
- c) dopuszczenie realizacji przepompowni ścieków komunalnych,
- d) zakaz odprowadzania ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych oraz do gruntu;

6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- a) z terenów komunikacji, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) z pozostałych terenów, zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej lub odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) dopuszczenie gromadzenia nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach retencyjnych i studniach chłonnych zlokalizowanych w granicach działek budowlanych oraz wykorzystanie ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych,
- d) dopuszczenie lokalizacji przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zasilanie z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) podłączenie do sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszczenie zasilania z mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych,
 - c) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - d) dopuszczenie lokalizacji sieci i innych urządzeń elektroenergetycznych, w tym stacji transformatorowych w odległości 1,5 m od linii rozgraniczającej, nie uwzględniając linii zabudowy,
 - e) nakaz zapewnienia dojazdu i dostępu do stacji transformatorowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłej lub z paliw charakteryzujących się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub mikroinstalacje odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem turbin wiatrowych;
- 10) gromadzenie i zagospodarowanie odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 12. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek wydzielonych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN: 600 m²,
 - b) na terenie 1MN/U, 1U, 2U: 700 m²,
 - c) na terenach 1MW, 2MW: 1500 m²;
- 3) minimalną szerokość frontu działek powstających w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN: 20,0 m,
 - b) na terenie 1MN/U, 1U, 2U: 20,0 m,
 - c) na terenach 1MW, 2MW: 25,0 m;
- 4) kąt przebiegu granic działki w stosunku do pasa drogowego: 70°–110°.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów

§ 13. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne jednorodzinne, wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokale usługowe w kondygnacji parteru, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych,
 - b) budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolno stojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie jednego budynku przeznaczenia podstawowego na działce budowlanej;

- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,60;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 7) geometrię dachów:
 - a) budynków mieszkalnych: dwu-, lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: dwu-, lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;
- 8) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego, w tym tarasu, na maksymalnie 50% powierzchni dachu;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: 10,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące: 600 m²,
 - b) przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, dla jednego segmentu: 400 m²,
 - c) przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, dla jednego segmentu: 200 m².

§ 14. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN/U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej,
 - b) budynki usługowe, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych,
 - c) budynki mieszkalno-usługowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budynki gospodarcze, garażowo-gospodarcze i garaże, wolno stojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - a) przeznaczonej pod budynki mieszkalne jednorodzinne: 0,60,
 - b) przeznaczonej pod budynki usługowe, mieszkalno-usługowe: 1,00;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 6) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 12,0 m,
 - b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 6,0 m;

8) maksymalną liczbę kondygnacji:

- a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych: 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji kondygnacji podziemnej,
- b) budynków gospodarczych, garażowo-gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna;

9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych:

- a) przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne wolno stojące: 600 m²,
- b) przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, dla jednego segmentu: 400 m²,
- c) przeznaczonych pod budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej, dla jednego segmentu: 200 m²,
- d) przeznaczonych pod budynki usługowe: 700 m²,
- e) przeznaczonych pod budynki mieszkalno-usługowe: 700 m².

§ 15. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MW, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki mieszkalne wielorodzinne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lokale usługowe w kondygnacji parteru, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych,
 - b) obiekty rekreacji,
 - c) garaże, w tym wielostanowiskowe wolno stojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji stanowisk postojowych w kondygnacjach podziemnych;
- 4) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 5) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 2,50;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 7) geometrię dachów budynków: dwu-, lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 8) dopuszczenie realizacji dachu płaskiego, w tym tarasu, na maksymalnie 30% powierzchni dachu;
- 9) maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych: 16,0 m,
 - b) garaży: 6,0 m;
- 10) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków mieszkalnych: 4 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem realizacji 2 kondygnacji podziemnych,
 - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 1500 m².

§ 16. Dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1U, 2U, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: budynki usługowe, wyłącznie z zakresu usług nieuciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty rekreacji,

- b) garaże, w tym wielostanowiskowe wolno stojące, wbudowane lub dobudowane do budynków przeznaczenia podstawowego;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 2,00;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 6) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków usługowych: 15,0 m,
 - b) garaży: 6,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji:
 - a) budynków usługowych: 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna;
- 9) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych: 700 m².

§ 17. Dla terenu zieleni izolacyjnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZI, ustala się następujące zasady oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) stanowiska postojowe,
 - b) obiekty rekreacji,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: 60%;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

§ 18. Dla terenu infrastruktury elektroenergetycznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty budowlane infrastruktury technicznej związane z elektroenergetyką;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: pozostałe obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01;
- 4) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,50;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 6) geometrię dachów budynków: płaskie, jedno-, dwu-, lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 50°;
- 7) maksymalną wysokość:
 - a) budynków: 4,0 m,
 - b) budowli: 10,0 m;
- 8) maksymalną liczbę kondygnacji budynków: 1 kondygnacja nadziemna.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 19. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 25%.

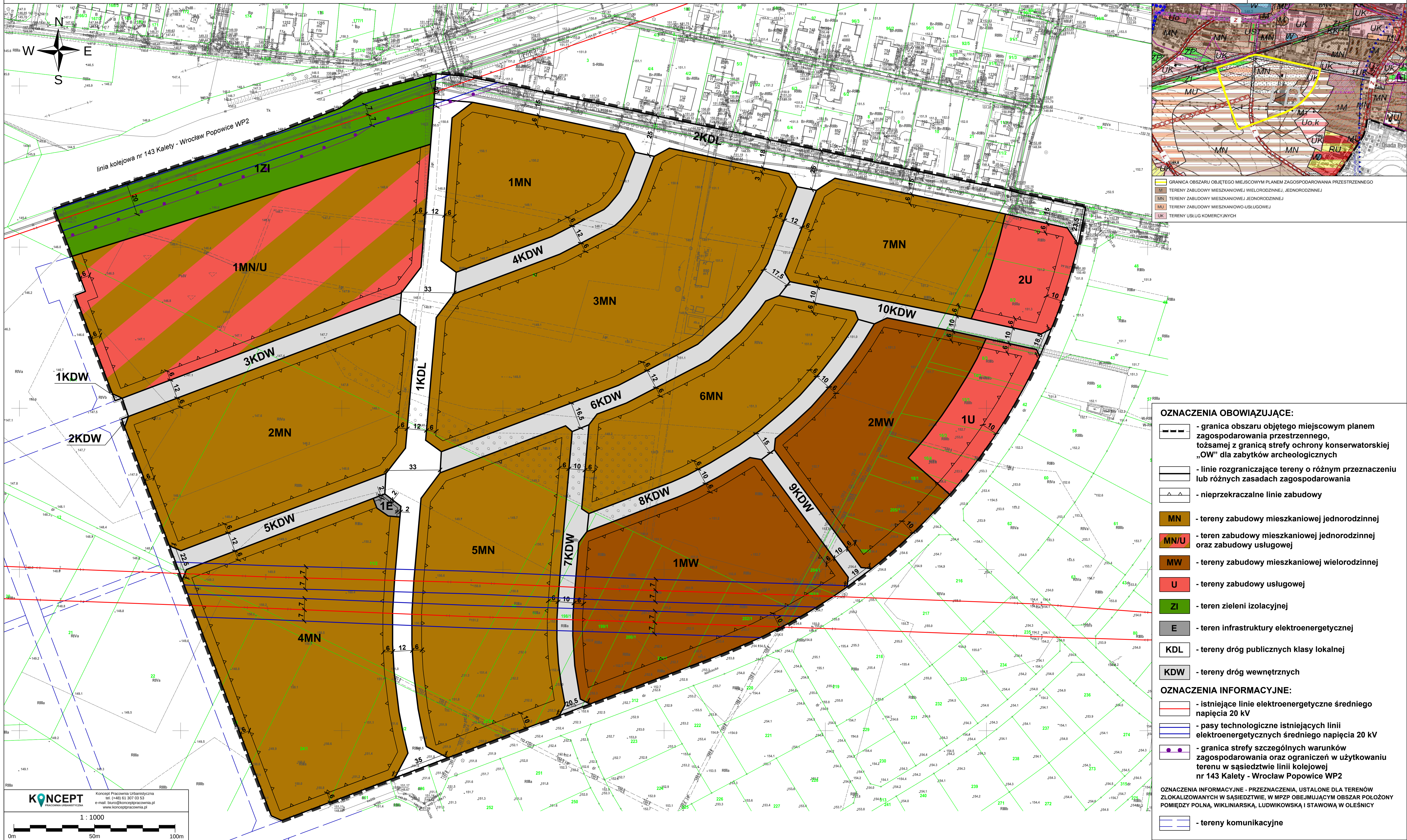
§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oleśnicy.

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

Przewodniczący Rady Miasta Oleśnicy:
Aleksander Chrzanowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC POLNEJ, NIEMIECKIEJ I EUROPEJSKIEJ W OLEŚNICY

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LIII/542/2023
RADY MIASTA OLEŚNICY
Z DNIA 27.04.2023 R.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/542/2023
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Oleśnicy
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla
obszaru położonego w rejonie ulic Polnej, Niemieckiej i Europejskiej w Oleśnicy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) Rada Miasta Oleśnicy stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28.09.2022 r. do 27.10.2022 r. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 14.11.2022 r.
2. W wyznaczonym terminie nie wniesiono żadnych uwag, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozstrzygania o sposobie o rozpatrzenia uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/542/2023
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 27 kwietnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Oleśnicy 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zmianami) Rada Miasta Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

2. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/542/2023

Rady Miasta Oleśnicy

z dnia 27 kwietnia 2023 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