



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 maja 2025 r.

Poz. 2327

UCHWAŁA NR XII/113/2025 RADY MIASTA OLEŚNICY

z dnia 25 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Spacerowej 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 2024 r. poz. 1465 ze zm.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą nr XX/204/2020 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 2 lipca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Spacerowej, po stwierdzeniu, że projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oleśnicy przyjętego uchwałą nr LVII/583/2023 z dnia 28 września 2023 r. przez Radę Miasta Oleśnicy, uchwala się, co następuje

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Spacerowej, 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) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na brak takiej potrzeby;
- 3) 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 wejściami, 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) komunikacja wewnętrzna – należy przez to rozumieć elementy komunikacji nie będące drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, w szczególności: dojścia i dojazdy, miejsca postojowe, 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 5) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 6) stanowisko archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / zabudowy mieszkaniowej usługowej – MN/MW/U;
- 2) teren drogi publicznej – klasy dojazdowej – KD-D;
- 3) teren ciągu pieszo-jezdnego – KPJ.

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

- 1) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy;
- 2) na każdym terenie dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych 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 dla terenu 1.MN/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 „B” ochrony konserwatorskiej dla historycznego układu urbanistycznego, ujętego w ewidencji zabytków ustala się pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym;
- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków;
- 3) dla stanowiska archeologicznego nr 27/3/78-32 AZP (fragment dawnego Przedmieścia Mariackiego), ujętego w ewidencji zabytków, ustala się dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
- 5) ze względu na brak dóbr kultury współczesnej nie ustala się ich ochrony.

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

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg, ciągów pieszo-jezdných w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg, ciągów pieszo-jezdných 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, ciągów pieszo-jezdných;
- 3) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakego te miejsca towarzyszą, w przypadku braku miejsca dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdných;
- 4) ustala się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu podziemnym,
 - c) dla usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej: jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz dla zabudowy usługowej minimum 1 miejsce postojowe na każde 40 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych;
- 5) lokalizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 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 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 wolnostojące 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.

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

- 1) wzdłuż przebiegu istniejącej kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia sieci dystrybucyjnej ustala się pas technologiczny o szerokości 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii), w którym w szczególności obowiązuje zakaz sadzenia roślinności 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;
- 2) dla gazociągu niskiego ciśnienia obowiązują strefy kontrolowane o szerokości 1 m, w których zgodnie z przepisami odrębnymi występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu.

Rozdział 3.

Ustalenia dla terenów

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

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) zabudowa usługowa – usługi takie jak: administracja, łączność, gastronomia, handel detaliczny (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 inne nie kwalifikująca się do działalności mogącej potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) uzupełniające:
 - a) komunikacja wewnętrzna,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) zieleń,
 - d) miejsca postojowe, garaże podziemne.

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 od 3 m do 4 m od linii rozgraniczającej teren i jak na rysunku planu;
- 2) ustala się podstawowe formy zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowa wielorodzinna, mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna powiązana z usługami, usługowa;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimalna ilość kondygnacji nadziemnych jedna, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dwie, dopuszcza się garaże podziemne;

- 4) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej powiązanej z usługami, usługowej minimalna ilość kondygnacji nadziemnych dwie, maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych trzy w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się garaże podziemne;
- 5) ustala się kształt dachów: dachy strome o minimum 2 połaciach, o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci od 28° do 45° dla min 70% powierzchni dachu, dla pozostałych 30% powierzchni dachu dopuszcza się dowolny kształt dachu w tym lukarny jednospadowe;
- 6) 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;
- 7) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej powiązanej z usługami, usługowej 11 m,
 - c) dla pozostałej zabudowy 4 m;
- 8) ustala się intensywności zabudowy: minimalną 0,01, maksymalną 2,0;
- 9) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej powiązanej z usługami 40%,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej powiązanej z usługami, usługowej 50%,
 - c) dla pozostałej zabudowy 80%;
- 10) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej powiązanej z usługami na 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej powiązanej z usługami i pozostałej zabudowy na 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) dla zabudowy usługowej na 30% powierzchni działki budowlanej;
- 11) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: dla zabudowy jednorodzinnej i jednorodzinnej powiązanej z usługami: szeregowej 200 m², bliźniaczej 400 m², wolnostojącej 600 m², mieszkaniowej wielorodzinnej i wielorodzinnej powiązanej z usługami 1000 m², dla zabudowy usługowej 500 m².

§ 12. 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 4 m, 6 m, 12 m i jak na rysunku planu;
- 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 8 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.

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

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

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, 11 m i jak na rysunku planu;
- 2) obowiązują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określone w § 8 pkt 1;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się jezdnię, chodnik, miejsca postojowe, oświetlenie, ścieżkę rowerową, zielen.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 14. 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN/MW/U w wysokości 25%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.KD-D, 1KPJ w wysokości 0,5%.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Oleśnicy:
Aleksander Chrzanowski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY SPACEROWEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
RADY MIASTA OLEŚNICY
NR XII/113/2025 Z DNIA 25.04.2025R.

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON86-NH

Sekcje mapy: 6.151.15.24.3; 6.151.15.24.1

obr. Oleśnica 0002, ark. 23: dz. 1, 2, 3/5, 3/8, 5/1, 5/2, 24

Województwo: dolnośląskie

Powiat: oleśnicki

Jednostka ewidencyjna 021401_1, Oleśnica - miasto

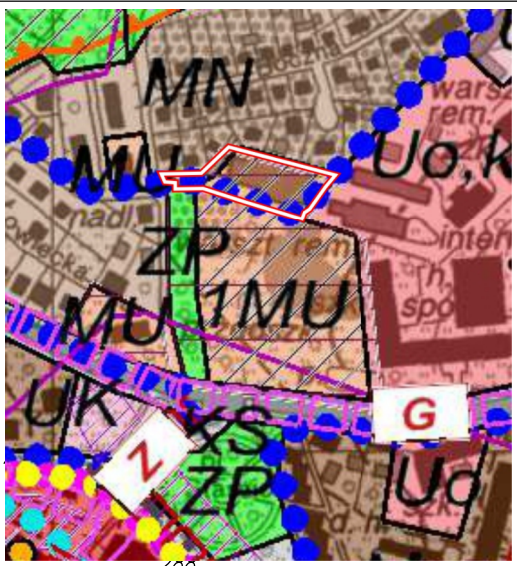
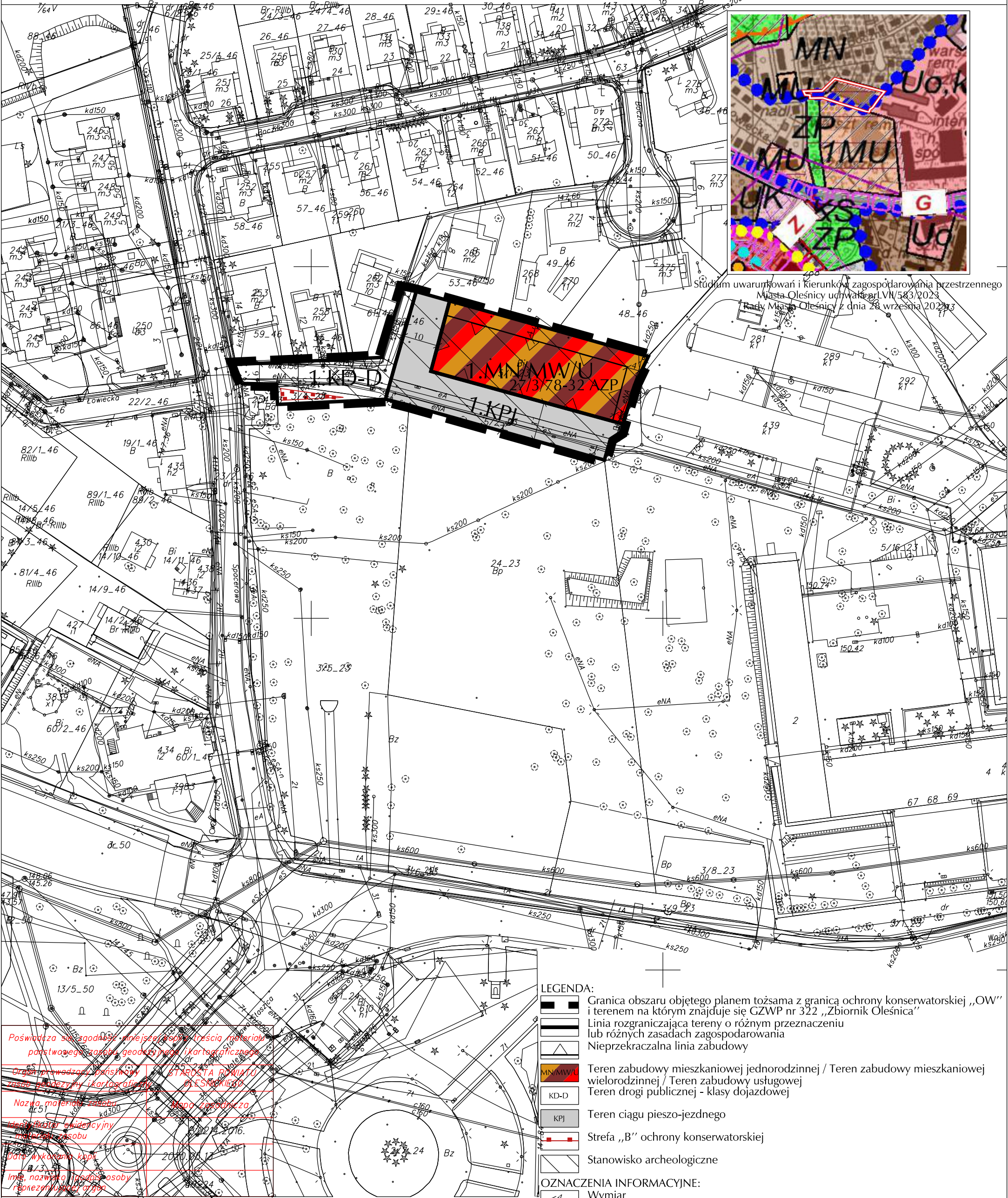
Obreb: 0002, Oleśnica

Arkusz: 23



SKALA 1:1000

Nr kanc.: GK.6642.1901.2020



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
Miasta Oleśnicy uchwałą nr LVN/583/2023
Rady Miasta Oleśnicy z dnia 28 września 2023 r.

Poświadczam, że zgodziłem się na udzielenie informacji o treści materiału
państwowego, zgodnie z przepisami (kartograficznymi)
Główny prowadzący sprawę: STAROSTA POWIATU OLEŚNICKIEGO
Nazwa materiału: Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny: 021401_1
Data wydania: 13.05.2020
Imię, nazwisko, podpis osoby
rękoisprawiającej organ

LEGENDA:

- Granica obszaru objętego planem tożsama z granicą ochrony konserwatorskiej „OW” i terenem na którym znajduje się GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej / Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej / Teren zabudowy usługowej
- Teren drogi publicznej - klasy dojazdowej
- Teren ciągu pieszo-jezdnego
- Strefa „B” ochrony konserwatorskiej
- Stanowisko archeologiczne
- OZNACZENIA INFORMACYJNE:
Wymiar

Oleśnica dn. 13.05.2020
0 m 50 m

Załącznik nr 2 do uchwały nr XII/113/2025
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 25 kwietnia 2025 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Miasta Oleśnicy po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Burmistrza Miasta Oleśnica	Rozstrzygnięcie Rady Miasta Oleśnica	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	29.11.2022	Mieszkańcy Osiedla nad Stawami – Osoba fizyczna	dz. nr 2, 3/4, 5/1, 5/2 i 62 AM 23 obręb Oleśnica	Nie uwzględniono uwag dot. 1. zachowania charakteru osiedla z jego niską zabudową domami jednorodzinnymi otoczonymi ogrodami. 2. brak zgody na zabudowę wielorodzinną w środku osiedla sięgającą 15m. 3. poparcie dla koncepcji z 2020r dot. budowy domów jednorodzinnych w zabudowie szeregowej o wysokości do 10m.	Rada Miasta Oleśnica w głosowaniu nie uwzględniła uwag.	Uwagi dot. pierwszego wyłożenia
2	29.11.2022	Towarzystwo Benderowskie Jeremi Jarosz ul. Kiełczowska 70 51-354 Wrocław	Dz. nr 5/1 i 5/2	Nie uwzględniono uwag dot. 1. §8 pkt 4 lit a zmniejszenie liczby miejsc postojowych na każde mieszkanie z 2 miejsc na 1,5 miejsca. 2. §8 pkt 4 lit b zmniejszenie liczby miejsc postojowych dla usług z minimum 1 miejsc na każde 40m ² pow. użytkowej usług na minimum 1 miejsca na każde 60m ² pow. użytkowej usług. 3. §9 pkt 9 lit a tiret trzeci skreślenie słowa „stałe”. 4. §11 ust 2 pkt 6 lit b zwiększenie wysokości zabudowy usługowej do 15m. 5. §11 ust 2 pkt 9 określenie powierzchni biologicznie czynnej na 30% dla zabudowy mieszkaniowej. 6. §13 pkt 1 zwiększenie stawki z 25% na 30%. 7. Wprowadzenie w planie obowiązku sytuowania wejść na poziomie parteru bez pochylni i schodków. 8. Zapisanie w planie estetycznej obudowy urządzeń technicznych na dachu o wysokości nie większej niż 3m. 9. Określenie minimalnej powierzchni przeznaczonej na zieleń wysoką np. jako 10%. 10. Dokładne zdefiniowanie usług w . §11 ust 1 pkt 1 lit b.	Rada Miasta Oleśnica w głosowaniu nie uwzględniła uwag.	Uwagi dot. pierwszego wyłożenia
3	29.11.2022	Mieszkańcy Oleśnicy – Osoba fizyczna	dz. nr 2, 3/4, 5/1, 5/2 i 62 AM 23 obręb Oleśnica	Nie uwzględniono uwag dot. 1. Wysokość 15m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielorodzinnej z usługami i usługowej jest nieadekwatna do gabarytów i zabudowy sąsiedniej. 2. Wyłączenie zabudowy jednorodzinnej jest niezgodne z odczuciem harmonii i ładu przestrzennego oraz ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przeznaczenie działki pod budownictwo jednorodzinne wolno stojące lub szeregowe, dwukondygnacyjne, o wysokości do 10m. 3. Zapewnienie minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki 5/1.	Rada Miasta Oleśnica w głosowaniu nie uwzględniła uwag.	Uwagi dot. pierwszego wyłożenia

4	28.11.2022	Mieszkańcy Oleśnicy – Osoba fizyczna	dz. nr 2, 3/4, 5/1, 5/2 i 62 AM 23 obręb Oleśnica	Nie uwzględniono uwag dot. Sprzeciwu przeciw blokowi o wysokości do 15m i poparcie dla zabudowy jednorodzinnej	Rada Miasta Oleśnica w głosowaniu nie uwzględniła uwag.	Uwagi dot. pierwszego wyłożenia
5	31.08.2023	Osoba fizyczna oraz wnoszący uwagi wg. załączonej listy	dz. nr 5/1, 5/2 AM 23 obręb Oleśnica	Nie uwzględniono uwag dot. 1. nie dopuszcza się lokalizacji miejsc parkingowych w drogach publicznych i ciągach pieszo-jezdnych poza teren ww działek zamiast zezwolenia na zajęcie najbliższej przestrzeni publicznej: dróg dojazdowych, miejsc postojowych dla nieruchomości sąsiednich i parku 2. wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 1.MW/U od 0,01 do 0,4 zamiast 0,01-2,0 3. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu 1.MW/U 16% zamiast 50% 4. powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 50% w obrębie obydwu działek gruntu zamiast 20% lub 30% odpowiednio do rodzaju zabudowy – oraz ciągu pieszo jezdni zajmującego cały obszar poza budynkiem, bez obowiązkowej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 5. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki gruntu zamiast rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji deszczowej	Rada Miasta Oleśnica w głosowaniu nie uwzględniła uwag.	Uwagi dot. drugiego wyłożenia Brak dołączonej listy do uwagi.
6	31.08.2023	Osoba fizyczna oraz wnoszący uwagi wg. załączonej listy	dz. nr 5/1, 5/2 AM 23 obręb Oleśnica	Nie uwzględniono uwag dot. 1. nie dopuszcza się lokalizacji miejsc parkingowych w drogach publicznych i ciągach pieszo-jezdnych poza teren ww działek zamiast zezwolenia na zajęcie najbliższej przestrzeni publicznej: dróg dojazdowych, miejsc postojowych dla nieruchomości sąsiednich i parku 2. wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 1.MW/U od 0,01 do 0,4 zamiast 0,01-2,0 3. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu 1.MW/U 16% zamiast 50% 4. powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 50% w obrębie obydwu działek gruntu zamiast 20% lub 30% odpowiednio do rodzaju zabudowy – oraz ciągu pieszo jezdni zajmującego cały obszar poza budynkiem, bez obowiązkowej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej 5. odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki gruntu zamiast rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji deszczowej	Rada Miasta Oleśnica w głosowaniu nie uwzględniła uwag.	Uwagi dot. drugiego wyłożenia
7	26.07.2024	Osoba fizyczna	dz. nr 5/1, 5/2 AM 23 obręb Oleśnica	Nie uwzględniono uwag dot. 1.§11 ust 2 pkt 2) minimalna ilość kondygnacji 3 kondygnacje nadziemne tj (dwie kondygnacje + poddasze użytkowe)	Rada Miasta Oleśnica w głosowaniu nie uwzględniła uwag.	Uwagi dot. trzeciego wyłożenia

				2.§11 ust 2 pkt 5) ustala się maksymalna wysokość dachu: do 12.0 m (budynek niski) 3.§11 ust 2 pkt 7) ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: 50% 4.§11 ust 2 pkt 8) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki budowlanej 5.§8 pkt 4) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 1.5 miejsca postojowe na każde mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu podziemnym		
8	28.08.2024	Osoba fizyczna	dz. nr 5/1, 5/2, 2, 3 /4, AM 23 dz. nr 62 AM 46 obręb Oleśnica	Nie uwzględniono uwag dot. 1.§2 pkt 1 wykreślić „loggie” i galerie” oraz nie wprowadzać innych zapisów, które doprowadzą do utworzenia powierzchni służących do stałego lub czasowego pobytu mieszkańców pomiędzy ścianą przyszłego budynku a północną i wschodnią granicą działki budowlanej 2.§8 pkt 3 skreślić „dróg publicznych” 3.§9 pkt 4 wprowadzić obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki gruntu lub zainstalowania zbiornika retencyjnego, który odciążałby sieć kanalizacji deszczowej podczas nawałnych deszczy 4.§11 ust 2 pkt 6 wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 1.MN powinien mieścić się w granicach od 0,01 do 0,8.	Rada Miasta Oleśnica w głosowaniu nie uwzględniła uwag.	Uwagi dot. trzeciego wyłożenia
9	28.08.2024	Osoba fizyczna	dz. nr 5/1, 5/2, 2, 3 /4, AM 23 dz. nr 62 AM 46 obręb Oleśnica	Nie uwzględniono uwag dot. 1.§2 pkt 1 wykreślić „loggie” i galerie” oraz nie wprowadzać innych zapisów, które doprowadzą do utworzenia powierzchni służących do stałego lub czasowego pobytu mieszkańców pomiędzy ścianą przyszłego budynku a północną i wschodnią granicą działki budowlanej 2.§8 pkt 3 skreślić „dróg publicznych” 3.§9 pkt 4 wprowadzić obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki gruntu lub zainstalowania zbiornika retencyjnego, który odciążałby sieć kanalizacji deszczowej podczas nawałnych deszczy 4.§11 ust 2 pkt 6 wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 1.MN powinien mieścić się w granicach od 0,01 do 0,8.	Rada Miasta Oleśnica w głosowaniu nie uwzględniła uwag.	Uwagi dot. trzeciego wyłożenia
10	29.08.2024	Osoba fizyczna	Nie podano w uwadze.	Nie uwzględniono uwag dot. prognozy Nieprawidłowo jest ustalony teren objęty prognozą.	Rada Miasta Oleśnica w głosowaniu nie uwzględniła uwag.	Uwagi dot. trzeciego wyłożenia
11	19.02.2025	Osoba fizyczna	dz. nr 5/1, 5/2, 2, 3 /4, AM 23 dz. nr 62 AM 46 obręb Oleśnica	Nie uwzględniono uwag dot. 1. Należy ustalić przeznaczenie terenu tylko na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zamiast dopuszczenia także zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej – dot. § 11 ust. 1 pkt 1) lit. a),b),c) projektu uchwały. Tym samym należy skreślić § 11 ust. 1 pkt	Rada Miasta Oleśnica w głosowaniu nie uwzględniła uwag.	Uwagi dot. czwartego wyłożenia

			1) lit. b), c) oraz inne ustalenia stanowiące konsekwencję tego rodzaju zabudowy. Np. postanowienie § 11 ust. 2 pkt 2) projektu uchwały powinno brzmieć: „ustala się podstawową formę zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna.”. 2. Należy ustalić minimalną ilość kondygnacji nadziemnych: jedna, maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych: dwie. Ta ilość kondygnacji jest przewidziana dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w § 11 ust. 2 pkt 3) projektu planu. Ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej powiązanej z usługami, usługowej w § 11 ust. 2 pkt 4) należy skreślić. 3. Należy ustalić maksymalną wysokość zabudowy 6 metrów. Ta wysokość jest przewidziana dla zabudowy jednorodzinnej w § 11 ust. 2 pkt 7) lit. a) projektu planu. Ustalenia dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej powiązanej z usługami, usługowej w § 11 ust. 2 pkt 7) lit. b) i c) należy skreślić. 4. Nie należy lokalizować zabudowy w odległości mniejszej niż 4 metry od granic działki dotyczy § 11 ust. 2 pkt 1) w zw. z § 2 pkt 1) oraz § 3 ust 1 pkt 2), 3) i 4) projektu uchwały W § 2 pkt 1 projektu uchwały należy wykreślić „loggie”, „galerie”, „balkony” oraz nie wprowadzać innych zapisów, które doprowadzą do utworzenie powierzchni służących do stałego lub czasowego pobytu mieszkańców pomiędzy ścianą przyszłego budynku a północną i wschodnią granicą działki budowlanej, gdy odległość ta wynosi tylko 4 metry. Niezbędne jest wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynku włącznie z balkonami, tarasami, wykuszami, gzymsami i innymi elementami architektonicznymi w odległości od granicy nieruchomości minimum 4 metry – dot. § 2 pkt 1) projektu uchwały. 5. Nie należy dopuszczać lokalizacji miejsc parkingowych towarzyszących obiektowi budowlanemu poza działką budowlaną, na której usytuowany ma być obiekt - dot. § 8 pkt 3) projektu uchwały. W § 8 pkt 3) projektu uchwały należy skreślić „dróg publicznych.”. Dopuszczalna może być jedynie lokalizacja w liniach rozgraniczających ciągów pieszo-jezdných oznaczonych 1.KPJ, służących do obsługi komunikacyjnej obiektu. 6. Należy wprowadzić obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych w obrębie działki gruntu lub zainstalowania zbiornika retencyjnego, który odciążałby sieć kanalizacji deszczowej podczas nawałnych deszczy - dot. § 9 pkt 4) projektu uchwały. 7. Wskaźnik intensywności zabudowy dla terenu 1.MN/MW/U powinien mieścić się w granicach od 0,01 do 0,8 - dot. § 11 ust. 2 pkt 8) projektu uchwały.		
--	--	--	--	--	--

				8. Maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu 1.MN/MW/U powinien wynieść 16% - zamiast 40%, 50% i 80% odpowiednio w § 11 ust. 2 pkt 9) lit. a), b) i c) projektu uchwały. 9. Powierzchnia biologicznie czynna powinna wynieść minimum 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – dot. § 11 ust. 2 pkt 10) lit a) projektu uchwały. W pozostałym zakresie postanowienia § 11 ust 2 pkt. 10) lit. b) i c) projektu uchwały należy skreślić.		
--	--	--	--	---	--	--

Przewodniczący Rady Miasta Oleśnica

Załącznik nr 3 do uchwały nr XII/113/2025
Rady Miasta Oleśnicy
z dnia 25 kwietnia 2025 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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 XII/113/2025

Rady Miasta Oleśnicy

z dnia 25 kwietnia 2025 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