

**UCHWAŁA RADY MIASTA OLEŚNICY**  
**NR XXIX/184/2009**

z dnia 30 stycznia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wojska Polskiego w Oleśnicy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą nr X/78/2007 Rady Miasta Oleśnicy z dnia 29 czerwca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wojska Polskiego w Oleśnicy, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oleśnicy, Rada Miasta Oleśnicy uchwala, co następuje:

D z i a ł I

**USTALENIA OGÓLNE**

R o z d z i a ł 1

**Zakres obowiązywania planu**

§ 1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wojska Polskiego w Oleśnicy, zwany dalej planem, obejmuje działki 2/72, 2/73, część działki 2/68, AM-11, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa:
  - 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 kulturowego,
  - 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
  - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
  - 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) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. Ze względu na brak występowania na terenie planu, odstępuje się od wprowadzenia ustaleń:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
  - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 2

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **linia rozgraniczająca** – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, wyznaczająca położenie ściany budynku na co najmniej 70% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii; dopuszcza się jej przekroczenie przez ryzality, wykusze, portale do 1,5 m oraz zadaszenia nad wejściami do budynków do 2 m,
- 4) **szerokość elewacji** – całkowita szerokość widoku elewacji od strony frontu działki,
- 5) **powierzchnia zabudowy** – suma powierzchni zabudowy wszystkich budynków,
- 6) **przeznaczenie terenu** – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie,

- 7) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 8) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 9) **uchwała** – niniejsza uchwała.

#### § 3

Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

#### § 4

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

#### § 5

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, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

#### § 6

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem tożsama z granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej i granicą strefy ochrony zabytków archeologicznych,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole terenów,
- 4) obowiązujące linie zabudowy,
- 5) przeznaczenia terenów.

#### § 7

1. Ustala się przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami – **MW/U**,
  - 2) tereny ulic dojazdowych – **KD-D**;
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

### R o z d z i a ł 2

#### Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy

#### § 8

Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację urządzeń budowlanych.

#### § 9

Na terenie objętym planem, obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych,
- 2) wysokość urządzeń budowlanych na budynkach – do 3 m.

#### § 10

Na terenie objętym planem obowiązująca linia zabudowy stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków gospodarczych lub garażowych.

### R o z d z i a ł 3

#### Ustalenia w zakresie ochrony środowiska

#### § 11

Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie,
- 2) zakaz poddawania recydingowi odpadów innych niż biodegradowalne,
- 3) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych,
- 4) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub stosowanie do indywidualnych celów grzewczych ekologicznych źródeł energii poprzez wykorzystanie energii cieplnej, przy wytwarzaniu której

spełnione są normy w zakresie emisji zanieczyszczeń i ochrony środowiska, w tym w szczególności wykorzystanie z paliw płynnych i gazowych oraz kotłów na paliwa stałe o stopniu sprawności energetycznej nie mniejszej niż 70%,

- 5) zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających i mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych.

## R o z d z i a ł 4

### **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

#### § 12

1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczoną jak na rysunku planu.
2. W strefie, o której jest mowa w ust. 1:
  - 1) obowiązuje zachowanie historycznej kompozycji przestrzennej i rozmieszczenia budynków,
  - 2) zakazuje się umieszczania reklam, innych tablic niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy,
  - 3) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych oraz wolno stojących konstrukcji wieżowych,
  - 4) obowiązuje nawiązanie nową zabudową w zakresie skali, bryły, gabarytów, użytych materiałów budowlanych, dyspozycji elewacji, otworów okiennych i drzwiowych, stolarki oraz kolorystyki obiektów do lokalnej historycznej zabudowy o podobnych funkcjach,
  - 5) przed podjęciem prac projektowych należy uzyskać wytyczne konserwatorskie odnośnie planowanych prac,
  - 6) obowiązuje uzgodnienie wszelkich inwestycji z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami.

#### § 13

1. Ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, oznaczoną jak na rysunku planu.
2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązuje uzgodnienie wszelkich inwestycji wymagających prac ziemnych z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków we Wrocławiu, co do obowiązku prowadzenia stałego nadzoru archeologicznego i w razie konieczności ratowniczych badań archeologicznych, za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe.
3. Pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prace archeologiczne i wykopaliskowe, o którym mowa w ust. 2, należy uzyskać przed złożeniem wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszeniem robót budowlanych.
4. Zasady ochrony ewentualnych zabytków archeologicznych odkrytych w trakcie obowiązywania planu, określają przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zmianami).
5. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych, ich wykaz podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

## R o z d z i a ł 5

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### § 14

1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:
  - 1) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej,
  - 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej,
  - 3) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych,
  - 4) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł energii cieplnej, odpowiadających wymogom § 11 pkt 4,
  - 5) skablowanie w ziemi napowietrznych linii energetycznych,
  - 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej,
  - 7) rozbudowa sieci rozdzielczych na tereny przeznaczone pod zabudowę wyznaczone planem,
  - 8) lokalizacja nowych inwestycji, w zakresie realizacji sieci infrastruktury technicznej, w liniach rozgraniczających ulic z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej dopuszcza się odstępstwo od zasady, o której mowa w ust. 1 pkt. 8 wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tych ustaleń.

3. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, zakazuje się lokalizowania instalacji radiokomunikacyjnych, radionawigacyjnych i radiolokacyjnych emitujących pola elektromagnetyczne, których równoważna moc promieniowana izotropowo wynosi więcej niż 15W, emitujące pola elektromagnetyczne o częstotliwościach od 30 kHz do 300 GHz, z wyjątkiem dopuszczonych wg przepisów odrębnych.

## D z i a ł II

### USTALENIA DLA TERENÓW

#### R o z d z i a ł 6

##### Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami

##### § 15

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MW/U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi do 45% powierzchni użytkowej budynku,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) drogi wewnętrzne z placami manewrowymi i postojowymi,
    - d) garaż podziemny,
    - e) zieleń urządzona.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:
  - 1) obowiązująca linia zabudowy określona jak na rysunku planu w odległości:
    - a) 10 m od linii rozgraniczającej z terenem przyległej ulicy Wojska Polskiego;
    - b) 10 m od linii rozgraniczającej z terenem działki 2/58;
    - c) 4 m od linii rozgraniczającej z terenem 1KD-D;
    - d) 2 m od linii rozgraniczającej z terenem 2KD-D.
  - 2) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków od strony ulicy Wojska Polskiego w granicach od 9 m do 12,5 m licząc od poziomu ulicy przed frontem budynku do okapu głównej bryły dachu, oraz w granicach od 16 m do 20 m licząc do najwyższej położonej krawędzi dachu lub kalenicy,
    - b) dla budynków od strony terenu oznaczonego symbolem 2KD-D w granicach od 9 m do 15 m licząc od poziomu ulicy przed frontem budynku do okapu głównej bryły dachu, oraz w granicach od 16 m do 22,5 m licząc do najwyższej położonej krawędzi dachu lub kalenicy,
  - 3) szerokość elewacji do 50 m,
  - 4) zakaz stosowania:
    - a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
    - b) okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.
  - 5) dachy o symetrycznym nachyleniu głównych połaci dachowych od 40° do 45°,
  - 6) obowiązuje pokrycie dachówką w kolorze ceglastym.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:
  - 1) ogrodzenia wyłącznie od strony ulicy Wojska Polskiego o wysokości do 2,5 m od frontu działki, ażurowości min.60% od frontu działki, z podmurówką pełną o wys. do 0,5 m,
  - 2) obiekty małej architektury.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:
  - 1) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki,
  - 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 15% powierzchni działki.
5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje:
  - 1) obsługa terenów od strony dróg: 1KD-D i 2KD-D,
  - 2) dopuszcza się lokalizowanie garaży i miejsc postojowych jako wbudowane w część podziemną budynków mieszkalnych,
  - 3) zapewnienie co najmniej 1,2 stanowiska postojowego na terenie działki na każde mieszkanie,
  - 4) zapewnienie co najmniej 1 stanowiska postojowego na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej na terenie działki, nie mniej niż 1,2 stanowiska postojowego na każdy lokal usługowy.
6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej dopuszcza się zapewnienie lokalizacji miejsc postojowych w pasach drogowych przyległych ulic, z wyłączeniem ulicy Wojska Polskiego, za zgodą zarządcy drogi.
7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie ochrony środowiska:
  - 1) nie dopuszcza się do lokalizacji obiektów oraz urządzeń usługowych i produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska,
  - 2) dopuszcza się lokalizację budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi w zasięgu strefy uciążliwości akustycznej od układu komunikacyjnego pod warunkiem zastosowania

rozwiązań zapewniających spełnienie obowiązujących standardów środowiska w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

8. Teren, o którym mowa w ust. 1, pod względem akustycznym kwalifikuje się jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe.
9. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 25%.

## R o z d z i a ł 7

### Ustalenia dla terenów komunikacji

#### § 16

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD-D** ustala się przeznaczenie: ulica dojazdowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 20 m.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) miejsca postojowe,
  - 2) elementy wyposażenia ulicy,
  - 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
  - 4) obiekty małej architektury.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 25%.

#### § 17

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD-D** ustala się przeznaczenie: ulica dojazdowa.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających 13 m.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
  - 1) miejsca postojowe,
  - 2) elementy wyposażenia ulicy,
  - 3) pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań,
  - 4) obiekty małej architektury.
4. Tereny, o których mowa w ust. 1, wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.
5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje podział zgodnie z liniami rozgraniczającymi.
6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) obowiązuje wysokość stawki procentowej 25%.

## D z i a ł III

### USTALENIA KOŃCOWE

#### § 18

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oleśnicy.

#### § 19

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIASTA  
RYSZARD ZELINKA

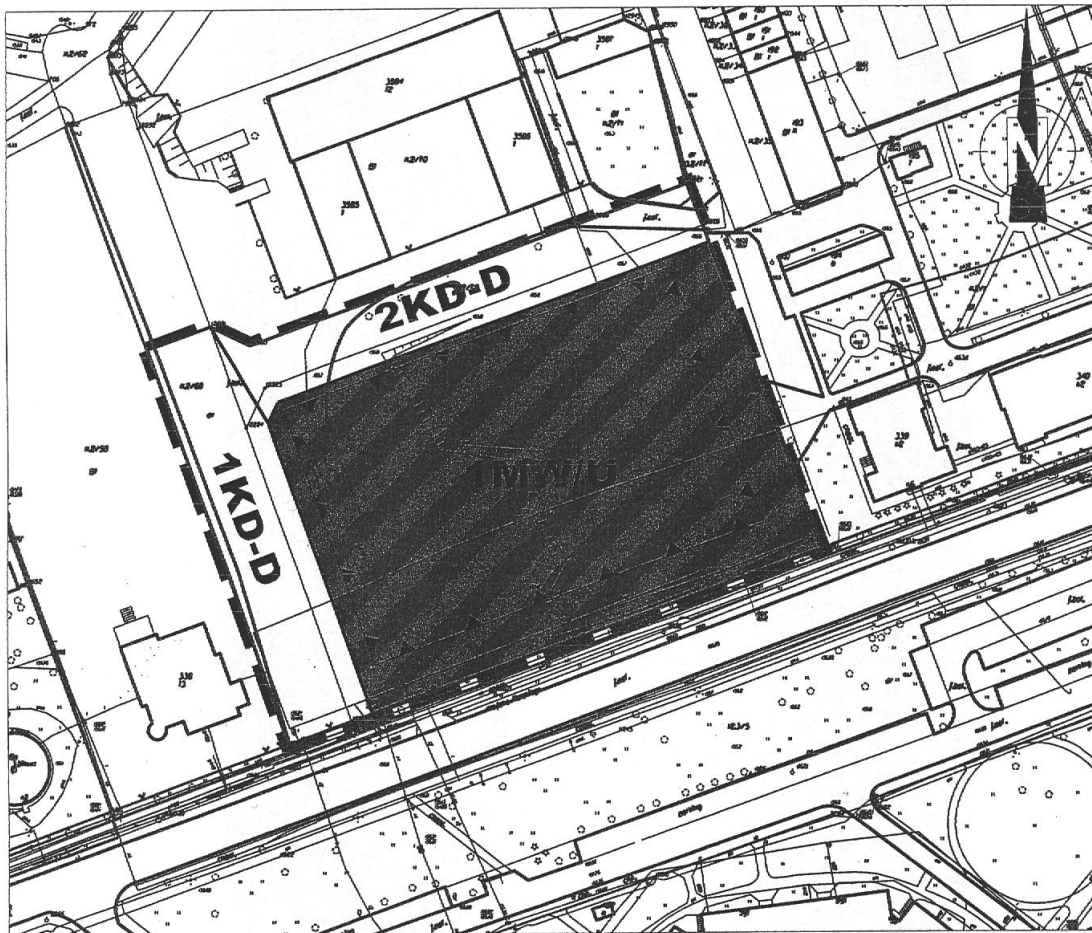


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
TERENU POŁOŻONEGO W OLEŚNICY  
PRZY ULICY WOJSKA POLSKIEGO

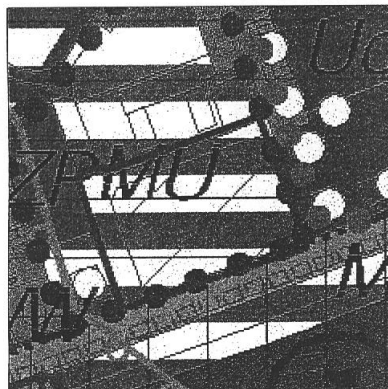
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 50 100



Wyrusze z zmiany Studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Miasta Oleśnicy  
przyjętego Uchwałą Nr XV/108/2007 Rady Miasta Oleśnicy  
z dnia 30 listopada 2007 roku



LEGENDA:

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM TOŻSAMĄ  
Z GRANICĄ STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ  
I GRANICĄ STREFY OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

— LINIE ROZGRANICZAJĄCE

— OBOWIAZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

■ TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI

□ KD-D TEREN ULIC DOJAZDOWYCH

**Załącznik nr 2 do uchwały Rady  
Miasta Oleśnicy nr XXIX/184/2009 z  
dnia 30 stycznia 2009 r. (poz. 1151)**

**Rozstrzygnięcie  
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miasta Oleśnicy stwierdza, że w terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi.

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady  
Miasta Oleśnicy nr XXIX/184/2009 z  
dnia 30 stycznia 2009 r. (poz. 1151)**

**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**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Miasta Oleśnicy stwierdza:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ul. Wojska Polskiego w Oleśnicy przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
  - a) modernizacja ulic istniejących,
  - b) modernizacja istniejących sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oświetlenia,
2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.