

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 297/115, 522/1, 523/3, 110/1, 556/1,
556/2 I CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478 OBRĘBU SMOLNA,
W GMINIE OLEŚNICA**



**Uchwalony Uchwałą Rady Gminy Oleśnica
Nr 2024 r.**

OPUBLIKOWANY:

**w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego
z dnia 2024 poz.**

OPRACOWANIE:

PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „GAMA”

KRZYSZTOF MULARCZYK

55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. LIPOWA 16A TEL. 508 13 10 76

e-mail: gama.mularczyk@gmail.com

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Krzysztof Mularczyk

GLÓWNY PROJEKTANT

uprawnienia urbanistyczne nr 1562

mgr inż. Małgorzata Studenna

PROJEKTANT

Oleśnica, 2024 r.

UCHWAŁA NR
RADY GMINY OLEŚNICA
Z DNIA 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 297/115, 522/1, 523/3, 110/1,
556/1, 556/2 i części działki nr 478 obrębu Smolna, w gminie Oleśnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr LXV/487/23 Rady Gminy Oleśnica z dnia 29 września 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 297/115, 522/1, 523/3, 110/1, 556/1, 556/2 i części działki nr 478 obrębu Smolna, w gminie Oleśnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oleśnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Oleśnica XLVII/221/10 z dnia 30 marca 2010 roku wraz ze zmianami przyjętymi uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr III/15/15 z dnia 29 stycznia 2015 roku, uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XXXIII/223/17 z dnia 29 czerwca 2017 roku, uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XL/281/18 z dnia 2 lutego 2018 roku, uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr LXXIII/540/24 z dnia 27 marca, uchwała się, co następuje:

ROZDZIAŁ I
PRZEDMIOT I ZAKRES USTALEŃ PLANU:

§ 1

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 297/115, 522/1, 523/3, 110/1, 556/1, 556/2 i części działki nr 478 obrębu Smolna, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załączniki od nr 1 do 4 - rysunki planu – skala 1: 1000;
 - 2) załącznik nr 5 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych podczas konsultacji społecznych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 3) załącznik nr 6 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 4) załącznik nr 7- dane przestrzenne.

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
 - 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
 - 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym od nr 1 do nr 4 do uchwały Rady Gminy w Oleśnicy.

- 3) **przepisach szczególnych lub odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi,
 - 4) **terenie**– należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
 - 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi,
 - 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
 - 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej,
 - 8) **usługach komercyjnych**- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania- zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
 - 9) **usługach publicznych**- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

§ 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
 - 5) strefa historycznego układu ruralistycznego wsi tożsama ze strefą B ochrony konserwatorskiej;
 - 6) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych;
 - 7) linia sieci elektroenergetycznej średniego napięcia;
 - 8) pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 9) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 322- „Zbiornik Oleśnica”.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

§ 4.

1. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub problematyki:

- 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granice i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE:

§ 5.

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym wolnostojącej i bliźniaczej), oznaczony symbolem MN;
 - 2) teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki, zawierające obiekty kubaturowe jak i terenowe wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją, parkingami, zapleczem socjalnym, oznaczone symbolem US- UK;
 - 3) teren usług sportu i rekreacji i, zawierające obiekty kubaturowe jak i terenowe wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją, parkingami, zapleczem socjalnym, oznaczone symbolem US.

§ 6.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ład przestrzennego i zasady jego kształtowania:
 - 1) Ochrona ład przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana poprzez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
 - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
 - 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - 3) Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - b) grodzenia nieruchomości przylegających do terenów rowów melioracyjnych, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,

c) hodowli zwierząt mięsożernych, futerkowych.

§ 7.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określa się następujące ustalenia:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
 - 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
 - 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
 - 4) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla zabudowy oznaczonej na rysunku planu symbolem US-UK oraz US, jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych.
 - 5) w granicach obszaru opracowania niniejszego planu określa się zakaz realizacji biogazowni.

§ 8.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego:

1. Określa się strefę ochrony układów ruralistycznych tożsamą ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej, dla której określa się następujące wymogi:
 - 1) należy zachować historyczny układu przestrzennego, (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zielen; wprowadzić linie zabudowy, odpowiadające lokalizacji obiektów historycznych;
 - 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
 - 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
 - 4) nowa zabudowa nie może przekraczać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej; winna być ona ponadto wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów; obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: budynki jedno- lub dwukondygnacyjne, wysokość do 9 m z kondygnacją górną w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, bądź garaż); dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia winien zawierać się w przedziale: 35-45°; budynki murowane, elewacje tynkowane (wyklucza się tu jaskrawą kolorystykę); pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze

- ceglastym; wyklucza się możliwość wprowadzenia portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;
- 5) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, stosowania betonowych przeseł ogrodzeń;
 2. Określa się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych, w obrębie której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, w zakresie określonym przez organ konserwatorski, zgodnie z przepisami szczególnymi.
 3. W granicy opracowania planu nie występują stanowiska archeologiczne. Jednakże istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych- zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu i ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Całość obszaru opracowania planu znajduje się w granicach GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.
2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem przebiega linia sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania o szer. 14m (liczony po 7 m od osi sieci w obie strony), w granicach którego obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:
 - 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
 - 2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;
 - 3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

§ 10.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych: teren usług sportu i rekreacji lub teren usług kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem US- UK,
2. Ustala się następujące wymagania kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1: określa się możliwość lokalizacji obiektów nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej.

§ 11.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się dojazd z zewnętrznego układu komunikacyjnego stycznego do granicy planu oraz z terenu drogi dojazdowej KDD oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w ilości nie mniejszej niż:
 - 1) 1 miejsce do parkowania na mieszkanie,

- 2) 2 miejsca do parkowania przeznaczone na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług sportu i rekreacji, usług kultury i rozrywki, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe).
2. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia.
3. Dopuszcza się przebudowę istniejących elementów infrastruktury.
4. Dopuszcza się prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
 - 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych oraz ochrony przeciwpożarowej; rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej** zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) w zakresie **kanalizacji deszczowej**- zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) w zakresie **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika.
 - 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**– docelowo siecią rozdzielczą, zgodnie z przepisami odrębnymi, dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
 - 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą lub projektowaną siecią niskiego napięcia:
 - a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzi należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunkach planu lub z projektowanych sieci,
 - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz także poza pasem drogowym,

- f) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- g) dopuszcza się obsługę i pozyskiwanie energii z indywidualnych, odnawialnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 500 kW.
- 7) w zakresie **gospodarki odpadami**– stałe odpady bytowo- gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
 - a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - o komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - o innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 8) w zakresie **telekomunikacji**- obsługa poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne w liniach rozgraniczających, także radiowo,
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło**- dopuszcza się obsługę z indywidualnych, odnawialnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 500k W zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20m;
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem US- UK, US = 22m.
- 2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
 - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca = 800 m²,
 - zabudowa bliźniacza = 600 m²,
 - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem US – UK, US = 1000 m²,
- 3. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego– 60 stopni.
- 4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE:

§ 14.

- 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MN, 2MN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej oraz bliźniaczej);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki gospodarcze i garaże,
 - b) urządzenia towarzyszące,
 - c) drogi komunikacji drogowej wewnętrznej o szer. min. 6m,
 - d) zieleń urządzonej,

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna i minimalna, nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5;
 - 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
 - 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek [m²]: 800; dla bliźniaczej 600;
 - 5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy; dopuszcza się wielospadowe; w kolorze ceglastym, czerwony matowy, grafitowy i brązowy;
 - 6) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°;
 - 7) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
 - 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6,0;
 - 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy;
 - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°;
 - 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US - UK** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji lub teren kultury i rozrywki,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) inne usługi publiczne,
 - b) budynki gospodarcze, garaże, parkingi;
 - c) urządzenia towarzyszące,
 - d) zieleń urządzona.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
 - 5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub płaski w kolorze ceglastym; czerwonym matowym, grafitowym;
 - 6) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 45°;
 - 7) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1US** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi publiczne,

- b) budynki gospodarcze, garaże, parkingi;
 - c) urządzenia towarzyszące,
 - d) zieleń urządzona.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
 - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
 - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
 - 5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub płaski w kolorze ceglastym; czerwonym matowym, grafitowym;
 - 6) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 45°;
 - 7) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17.

1. Określa się teren oznaczony symbolem **1KDD**, dla którego ustala się następujące wymogi:
- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) ścieżka rowerowa,
 - c) zieleń urządzona.
3. Szerokość drogi zgodnie z rysunkiem planu nr 4.

§ 18.

1. Określa się tereny oznaczony symbolem **1KR, 2KR**, dla których ustala się następujące wymogi:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) ścieżka rowerowa,
 - c) zieleń urządzona.
2. Szerokość drogi zgodnie z rysunkami planu nr 1 i nr 3.

§ 19.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4:

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości i użytkowników, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

- | | |
|-------------------------|------|
| 1. MN | 20% |
| 2. US, US – UK, KDD, KR | 0,1% |

ROZDZIAŁ IV
USTALENIA KOŃCOWE.

20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

21.

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

ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR/2024
RADY GMINY OLEŚNICA
Z DNIA 2024 R.

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 14
USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM PODCZAS
KONSULTACJI SPOŁECZNYCH DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK NR 297/115, 522/1, 523/3, 110/1,
556/1, 556/2 I CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478 OBRĘB SMOLNA, GMINA OLEŚNICA**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta ^{*)} w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11

*Przewodniczący
Rady Gminy Oleśnica*

ZAŁĄCZNIK NR 3

DO UCHWAŁY NR/2024

RADY GMINY OLEŚNICA

Z DNIA 2024 R.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI
W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) Rada Gminy w Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 126, obręb Spalice, inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie: korekta układu komunikacyjnego w zakresie gminnych dróg publicznych oraz realizacja innych celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 297/115, 522/1, 523/3, 110/1, 556/1, 556/2 i części działki nr 478 obręb Smolna.
2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Oleśnica, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Oleśnica.

*Przewodniczący
Rady Gminy w Oleśnicy*

ZAŁĄCZNIK NR 4

DO UCHWAŁY NR/2024

RADY GMINY OLEŚNICA

Z DNIA 2024 R.

DANE PRZESTRZENNE

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR

RADY GMINY OLEŚNICA

Z DNIA2024 R.

1. Uzasadnienie zostało wykonane zgodnie z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).
2. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 297/115, 522/1, 523/3, 110/1, 556/1, 556/2 i części działki nr 478 obrębu Smolna sporządzony został na podstawie uchwały nr LXV/487/23 Rady Gminy Oleśnica z dnia 28 września 2023 roku.
3. Projektem planu objęto obszar części obrębu geodezyjnego (działki nr 297/115, 522/1, 523/3, 110/1, 556/1, 556/2 i części działki nr 478 obręb Smolna).
4. Opracowany projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica przyjętym przez Radę Gminy uchwałą nr XLIII/221/10 z dnia 30 marca 2010 roku, wraz ze zmianami. Projekt planu został sporządzony na cyfrowych mapach pozyskanych z państwowego zasobu geodezyjnego w Oleśnicy.
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek w obrębie Smolna, poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2021 r., poz. 2404).
6. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 126, obręb Spalice, uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
7. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia planu miejscowego wprowadzają do istniejącego sposobu zagospodarowania terenów zapisy porządkujące zarówno w warstwie funkcjonalnej przeznaczenia terenów jak i w warstwie dotyczącej parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, przy czym uwzględniono wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Smolna.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniły walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych: ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze

- przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Zmianą planu objęte są też grunty, które uzyskały stosowne zgody rolne w toku wcześniejszych opracowań planistycznych.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia zmiany planu miejscowego uwzględniły wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ujętych w wykazie zabytków/ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych występujących w granicach obszaru objętego planem. W celu ochrony ukształtowanego historycznie układu przestrzennego wsi Smolna ustalono strefę ochrony konserwatorskiej „B” oraz „OW”. Plan miejscowy został uzgodniony przez Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych: plan miejscowy wprowadza szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w strefie bezpieczeństwa rurociągu paliwowego.
 - 6) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 7) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 8) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie istniejących funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
 - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Plan miejscowy został uzgodniony przez organy właściwe w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 10) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zachowanie istniejącej zabudowy usług publicznych oraz ogólnodostępnych usług sportu i rekreacji, a także przez zapewnienie warunków dostępności terenów do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 297/115, 522/1, 523/3, 110/1, 556/1, 556/2 i części działki nr 478 obręb Smolna wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej (ogłoszenie w elaboracie dokumentacji formalno prawnej).
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 297/115, 522/1, 523/3, 110/1, 556/1, 556/2 i części działki nr 478 obręb Smolna wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszane na tablicach ogłoszeń.
-

- c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach złożono wnioski zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977), które zostały przez Wójta rozpatrzone.
 - d) Zmiana plan miejscowy został poddany konsultacjom społecznym w dniach od**24 r.** do**24 r.** Można było składać uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko. W trakcie trwania konsultacji społecznych, w dniu**24** o godz. **11:00** zorganizowane zostało spotkanie otwarte. Podczas spotkania projektant planu szczegółowych wyjaśnień. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia **r.**) nie złożono uwag we wskazanym terminie do projektu zmiany planu miejscowego oraz nie złożono uwag do prognozy oddziaływania. W związku z powyższym Wójt skierował projekt planu do uchwalenia przez Radę Gminy Oleśnica.
 - e) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazując na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.
- 13) do projektu zmiany planu miejscowego w wyznaczonym terminie zostały złożone wnioski osób fizycznych. Sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oleśnica, istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenów, a także wnioskami złożonymi przez instytucje.
- 14) struktura przestrzenna wsi Smolna została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 17) nowa zabudowa została wyznaczona na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy oraz na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.
8. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania dla gminy Oleśnica” zatwierdzony został uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XXI/130/16 z dnia 30 czerwca 2016 roku w sprawie aktualności SUIKZP oraz mpzp gminy Oleśnica”.
9. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo. Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń, w oparciu o które została ona sporządzona.
 - 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować pewien przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;

- 3) w pierwszych latach po wejściu w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
 - 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty relatywnie niewielkiej rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej, w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących.
10. W związku z powyższym podjęcie przez Radę Gminy Oleśnica uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 297/115, 522/1, 523/3, 110/1, 556/1, 556/2 i części działki nr 478 obręb Smolna, jest uzasadnione.

