



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 czerwca 2024 r.

Poz. 3349

UCHWAŁA NR II/8/24 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 29 maja 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 323/6 obręb Smardzów, gmina Oleśnica

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. 609), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977), oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Oleśnica nr XXX/245/21 z dnia 27 maja 2021 r., po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oleśnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr LXXIII/540/24 z dnia 27 marca 2024 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 323/6 obręb Smardzów, gmina Oleśnica.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 323/6 obręb Smardzów, gmina Oleśnica, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią ustaleń planu jest rysunek planu, który stanowi załączniki nr 1.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3.

4. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 4.

5. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki terenów lub obiektów w planie nie określa się:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) wymagań wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, w skali 1:1000, będące załącznikami graficznymi nr 1, do uchwały Rady Gminy Oleśnica;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnie zajęte przez budynek w stanie wykończonym wyznaczoną przez zewnętrzny obrys ścian budynku, do której nie wlicza się: powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 1,5 m: wysunięte zadaszenia, schody zewnętrzne, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;
- 8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci nie większym niż 12°;
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty i tereny: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, publicznego szkolnictwa w tym żłobki, przedszkola i szkoły, publicznej opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, publicznych terenów rekreacji i sportu, placów zabaw, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.);
- 10) **stanowisku do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 11) **sieciach dystrybucyjnych** - należy przez to rozumieć sieci do obsługi obszaru objętego planem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych;
- 6) stanowisko archeologiczne.

2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi:

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne planu**

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) na terenie objętym planem, dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe,

- b) sytuowanie stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek,
 - c) remonty, przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu z zachowaniem: funkcji, wysokości budynku, kształtu i nachylenia połaci dachowych;
- 2) dla infrastruktury technicznej i komunikacji nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
- a) intensywności zabudowy,
 - b) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - d) wysokości zabudowy;
- 3) dla budynków, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
- a) przebudowę,
 - b) rozbudowę pod warunkiem zachowania linii zabudowy,
 - c) remont,
 - d) rozbiórkę.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) w obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) w obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się teren: oznaczony symbolem MNU – zaliczony do terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych.

§ 7. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) oprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej należy prowadzić jako kablowe;
- 8) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 9) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła, należy stosować źródła energii o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zakazuje się stosowania paliw wysoko emisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych;
- 10) odnawialne źródła energii:
 - a) dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie planu zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych (farm wiatrowych);
- 11) zaopatrzenie w gaz:

- a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej,
 - b) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;
- 12) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych i istniejących sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu;
- 14) dopuszcza się modernizację i przebudowę:
- a) istniejących sieci kablowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) istniejącej sieci napowietrznej w formie skablowanej sieci, a także w formie napowietrznej – wyłącznie w istniejącym przebiegu.

§ 8. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsca na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
- 3) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć liczbę miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się na terenie planu wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m, od których ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej "OW", dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wyznacza się stanowisko archeologiczne, dla dawnego cmentarza ewangelickiego dla którego obowiązują następujące wymogi konserwatorskie: w obrębie znajdujących się na terenie planu stanowisk archeologicznych, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wykaz stanowisk archeologicznych:

Lp.	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
1	78-31	57	22	Cmentarz ewangelicki – obecnie nieczynny		z II poł. XIX wieku

- 4) przy zagospodarowaniu obszarów planu należy uwzględnić konieczność właściwej ekspozycji historycznego układu przestrzennego oraz zabytkowych zespołów budowlanych. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą budynków zlokalizowanych w historycznej części wsi oraz okolicznych obiektów zabytkowych. Winna być ona ponadto wzorowana na tradycyjnej zabudowie wsi, pod względem skali, bryły i charakterystycznych elementów architektonicznych.

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MNU nie może być mniejsza niż: 1000 m²;
- 2) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni;

- 3) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielone działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.

§ 11. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów. Cały obszar opracowania planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe planu

§ 12. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczony symbolem MNU/1.

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza,
 - b) zabudowa usługowa, rzemieślnicza, drobnej wytwórczości, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) dróg wewnętrznych,
 - c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków nie więcej niż 10 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garażowych wolno stojących nie więcej niż 7,5 m,
 - c) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej, blachodachówki lub dachówkopodobne w kolorze ceglastym, czerwonym matowym lub grafitowym,
 - d) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
 - e) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy do 45% powierzchni działki budowlanej,
 - g) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - h) intensywność zabudowy: minimalna 0,02, maksymalna 0,8;
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w § 8 ust. 2;
- 5) dla terenu znajdującego się w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w § 9.

§ 13. Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, od których obowiązuje lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu:

§ 14. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MNU = 20 %;

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

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

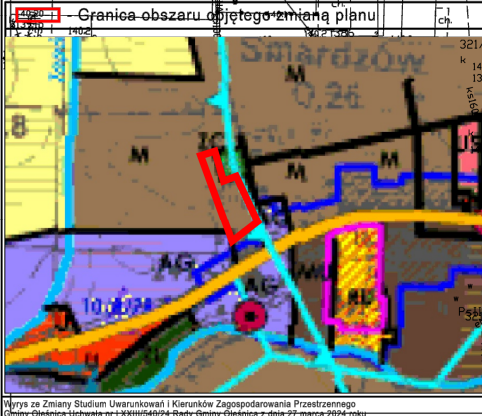
Przewodniczący Rady:
Grzegorz Szymański



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 323/6 obręb Smardzów, gmina Oleśnica.

Załącznik nr 1
do Uchwały nr II/8/24
z dnia 29 maja 2024 roku

skala 1:1000



LEGENDA

USTALENIA PLANU	
	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
USTALENIA FUNKCJONALNE	
	Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług
OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO	
	Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych
	Stanowisko archeologiczne
USTALENIA INFORMACYJNE	
	Granica ochrony głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 322 Zbiornik Oleśnica - cały obszar zmiany planu

Wyjście ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Oleśnica Uchwała nr LXXVIII/540/24 Rady Gminy Oleśnica z dnia 27 marca 2024 roku

Załącznik nr 2 do uchwały nr II/8/24
Rady Gminy Oleśnica
z dnia 29 maja 2024 r.

**ROZSTRZYGNIECIE 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) Rada Gminy Oleśnica rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 323/6 obręb Smardzów, gmina Oleśnica. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr II/8/24
Rady Gminy Oleśnica
z dnia 29 maja 2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Ze względu na brak złożonych uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki 323/6 obręb Smardzów, gmina Oleśnica, gmina Oleśnica – podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Oleśnica nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

Załącznik nr 4 do uchwały nr II/8/24
Rady Gminy Oleśnica
z dnia 29 maja 2024 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 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę