



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 października 2025 r.

Poz. 4050

UCHWAŁA NR XVI/120/25 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 25 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 250/2 obręb Krzeczyn, gmina 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 2024 r. poz. 1465 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 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 64 ust. 2 i art. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr III/20/24 Rady Gminy Oleśnica z dnia 21 czerwca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 250/2 obręb Krzeczyn, gmina Oleśnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oleśnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr 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 2024 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania

2. przestrzennego dla działki nr 250/2 obręb Krzeczyn, gmina Oleśnica, zwany dalej planem.

3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, niniejszej uchwały.

4. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu – skala 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekcrc w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będący załącznikiem graficznym nr 1 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) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku 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 rysunku 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 $\frac{1}{2}$ szerokości elewacji frontowej. Linia nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 8) **przeznaczenie tymczasowe terenu**;
- 9) **urządzenia towarzyszące** - należy przez to rozumieć jako wiaty, stelaże, pergole i inne obiekty ogrodowe i techniczne;
- 10) **teren oznaczonym symbolem U - PEF** – należy przez to rozumieć teren, na którym znajduje się, w dowolnych proporcjach, teren usług lub elektrowni słonecznej rozumianej jako teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z energii słonecznej, wraz z infrastrukturą towarzyszącą i magazynami energii oraz stacją transformatorową.

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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenu, zawierające symbol literowy i numer, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) strefa OW ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych.

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) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenu i ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenu: teren usług lub elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem U – PEF.

2. W granicach obszaru objętego planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana poprzez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenu,
 - 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) 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, 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,
 - c) budynki gospodarcze i garaże oraz wiaty, pergole i inne obiekty ogrodowe;
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu: hodowli zwierząt mięsożernych, futerkowych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu określa się następujące ustalenia:

- 1) w granicach opracowania planu wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze 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) z uwagi na charakter terenu nie wprowadza się wymogów w zakresie utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi;
- 5) obszar opracowania planu znajduje się w granicach korytarza ekologicznego „Wzgórza Trzebnickie - Bory Stobrawskie” KPdC-12C.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

1. 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, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. 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. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się dojazd z zewnętrznego układu komunikacyjnego od strony wschodniej granicy planu.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości i sposobu realizacji miejsc do parkowania oraz miejsc przeznaczonych do parkowania zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż:

- 1) 2 miejsca do parkowania przeznaczone na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji U, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe;
- 2) 2 miejsca do parkowania przeznaczone na każde wydzielony teren funkcji PEF, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 3) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

§ 10. 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 (dystrybucyjne linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe).

2. Dopuszcza się przebudowę istniejących elementów infrastruktury.

3. 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 spowalnianiem 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) dopuszcza się rozbudowę istniejących sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno-kablowych,
 - b) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci,
 - c) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
 - d) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- e) dopuszcza się obsługę i pozyskiwanie energii z indywidualnych, odnawialnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 500 kW oraz powyżej 500 kW dla funkcji PEF, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych,
- f) planowane kubaturowe stacje elektroenergetyczne (w tym stacje transformatorowe SN/nN) będące własnością OSD są realizowane jako obiekty naziemne, wolnostojące. Nieprzekraczalna linia zabudowy, minimalna powierzchnia działki, szerokość frontu działki, wyznaczenie miejsc postojowych nie dotyczą istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;
- 7) w zakresie gospodarki odpadami – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów:
 - a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - 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 lub odnawialnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 500 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem biogazowni.

§ 11. 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: w zabudowie oznaczonej symbolem U- PEF = 40 m.
2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości: w zabudowie oznaczonej symbolem U- PEF: 2000 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 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U - PEF ustala się: teren usług lub elektrowni słonecznej.

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) usługi: handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i usługi: zdrowia i pomocy społecznej, handlu detalicznego i hurtowego, rzemieślnicze, turystyki, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji,
 - b) elektrownia słoneczna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna o szer. min. 6 m,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) urządzenia towarzyszące.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30;

- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]: 60;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
- 5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy; dopuszcza się wielospadowe; w kolorze ceglasty, czerwony matowy, grafitowy i brązowy;
- 6) kąt nachylenia głównych połaci dachu: dachy dowolne;
- 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. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 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: 30%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

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

Przewodniczący Rady:
Grzegorz Szymański



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVI/120/25
Rady Gminy Oleśnica
z dnia 25 września 2025 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. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy w Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 250/2, obręb Krzeczyn, inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie: realizacja innych celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 250/2 obręb Krzeczyn, gmina Oleśnica.
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.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVI/120/25

Rady Gminy Oleśnica

z dnia 25 września 2025 r.

Zalacznik3.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