



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 października 2025 r.

Poz. 4051

UCHWAŁA NR XVI/121/25 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 25 września 2025 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 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. 527) 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 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, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

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 realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) załącznik nr 6 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Ilekroć 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 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 którym 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 $\frac{1}{2}$ 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;
- 10) urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć jako wiaty, pergole i inne obiekty ogrodowe.

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 2.

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 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 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) 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,
 - c) urządzenia towarzyszące budynki gospodarcze i garaże oraz wiaty, pergole i inne obiekty ogrodowe;
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
 - b) grodu 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) w granicach opracowania planu 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 zieleni; 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 rewitalizacyjnym, 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 przęseł 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 z godnie 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. 14 m (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 istniejących linii elektroenergetycznych.

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 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) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić 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: 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, 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 = 20 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem US- UK, US = 22 m.

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 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 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) 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 [%]: 30;
- 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.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej;
- 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]: 12;
- 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. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 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) 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) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
- 6) geometria dachu: dach stromy, dwuspadowy, dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu: od 35° do 45°;
- 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding".

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej lub bliźniaczej);
- 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) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek [m²]: 800; dla bliźniaczej 600;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy; dopuszcza się wielospadowe; w kolorze ceglastym, czerwony matowy, grafitowy i brązowy;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°;
- 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. 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.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 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 jako poszerzenie.

§ 19. 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.

§ 20. 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, RZM 20%.

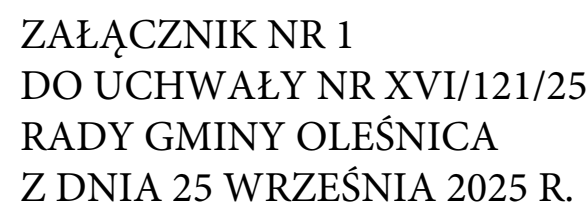
2. US, US – UK, KDD, KR 0,1%.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

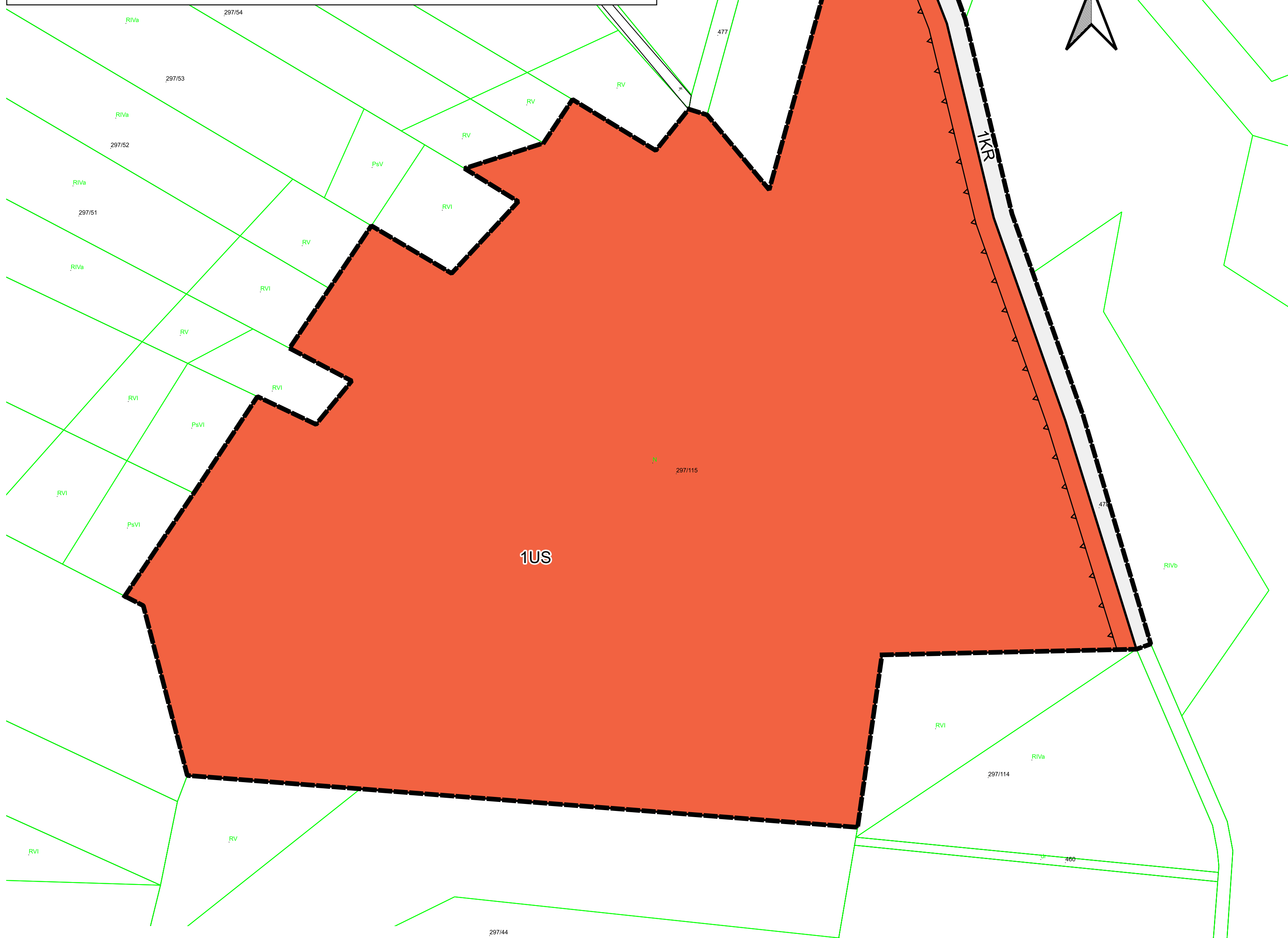
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:
Grzegorz Szymański



	Granica obszaru objętego planem
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Teren usług sportu i rekreacji
	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach strefy "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych



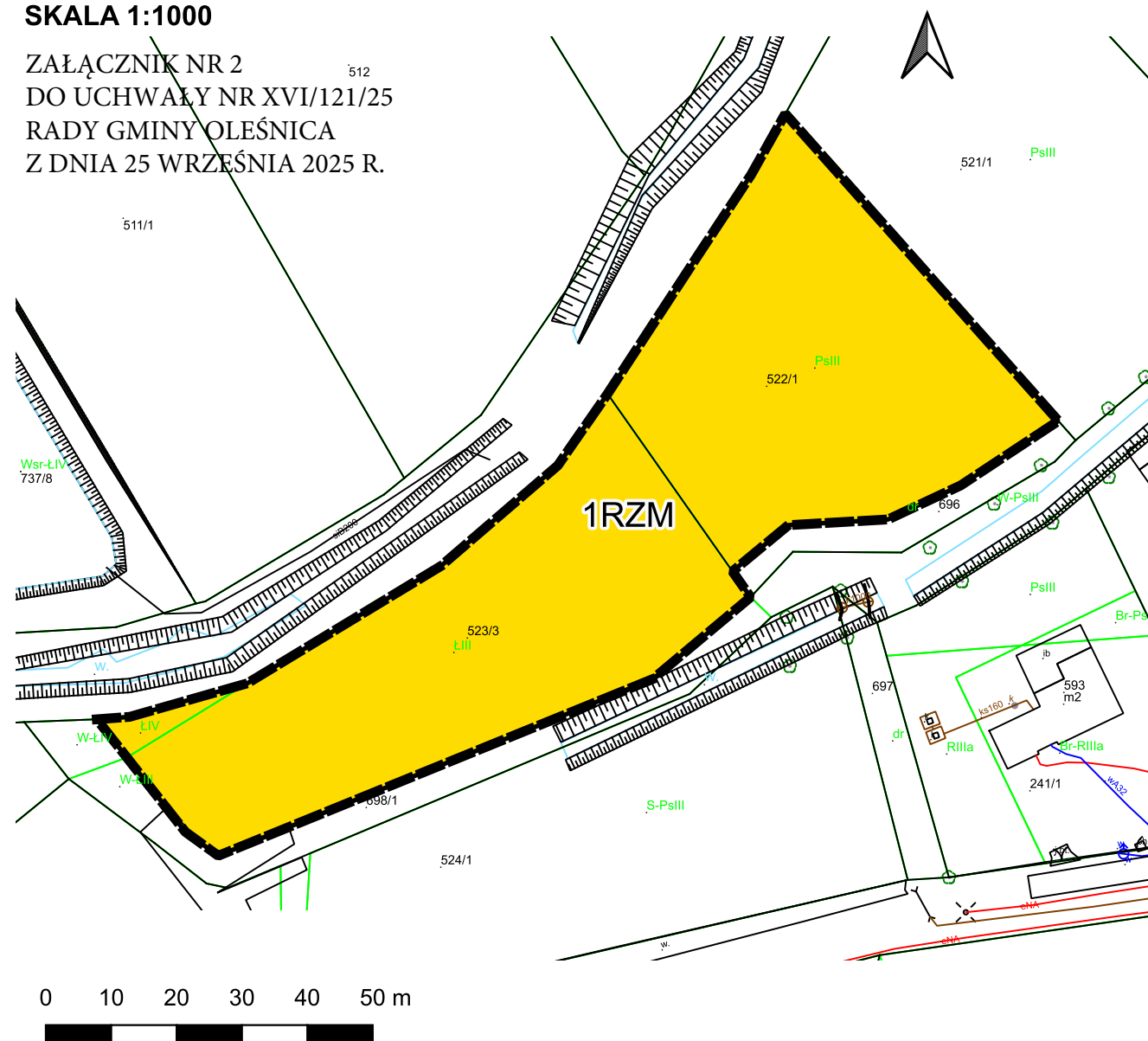
0 10 20 30 40 50 m

**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**

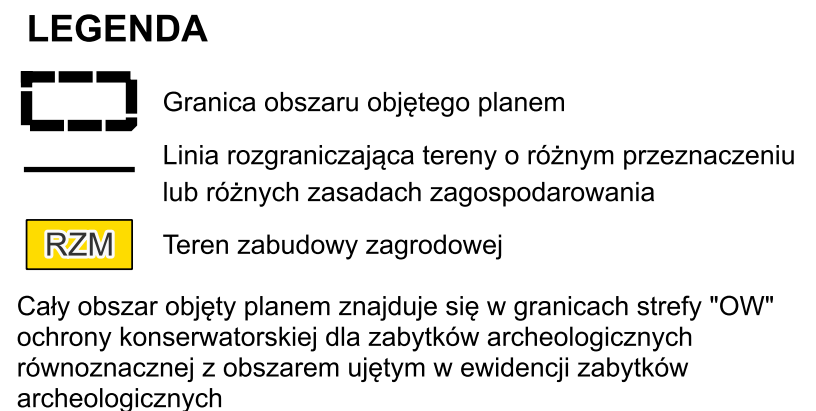
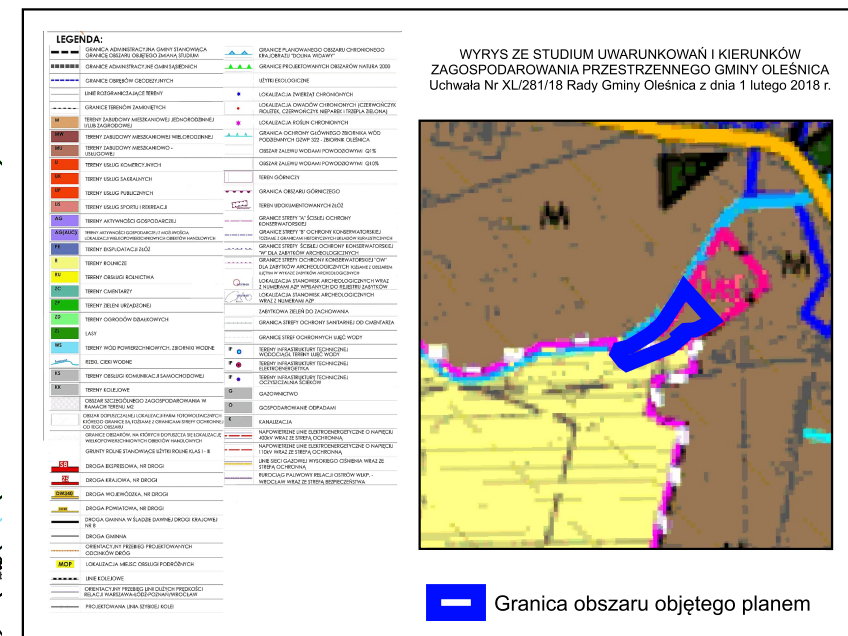
ZAŁĄCZNIK NR 2

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 2 512
DO UCHWAŁY NR XVI/121/25
RADY GMINY OLEŚNICA
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2025 R.



Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Licencja nr GK.6642.1684.2024.RK_0214_P, wydana przez Starostę Oleśnickiego dnia 11.04.2024 r.
Układ współrzędnych 2000, strefa 6 / EPSG:2177

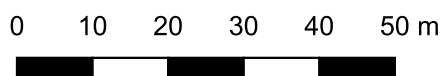
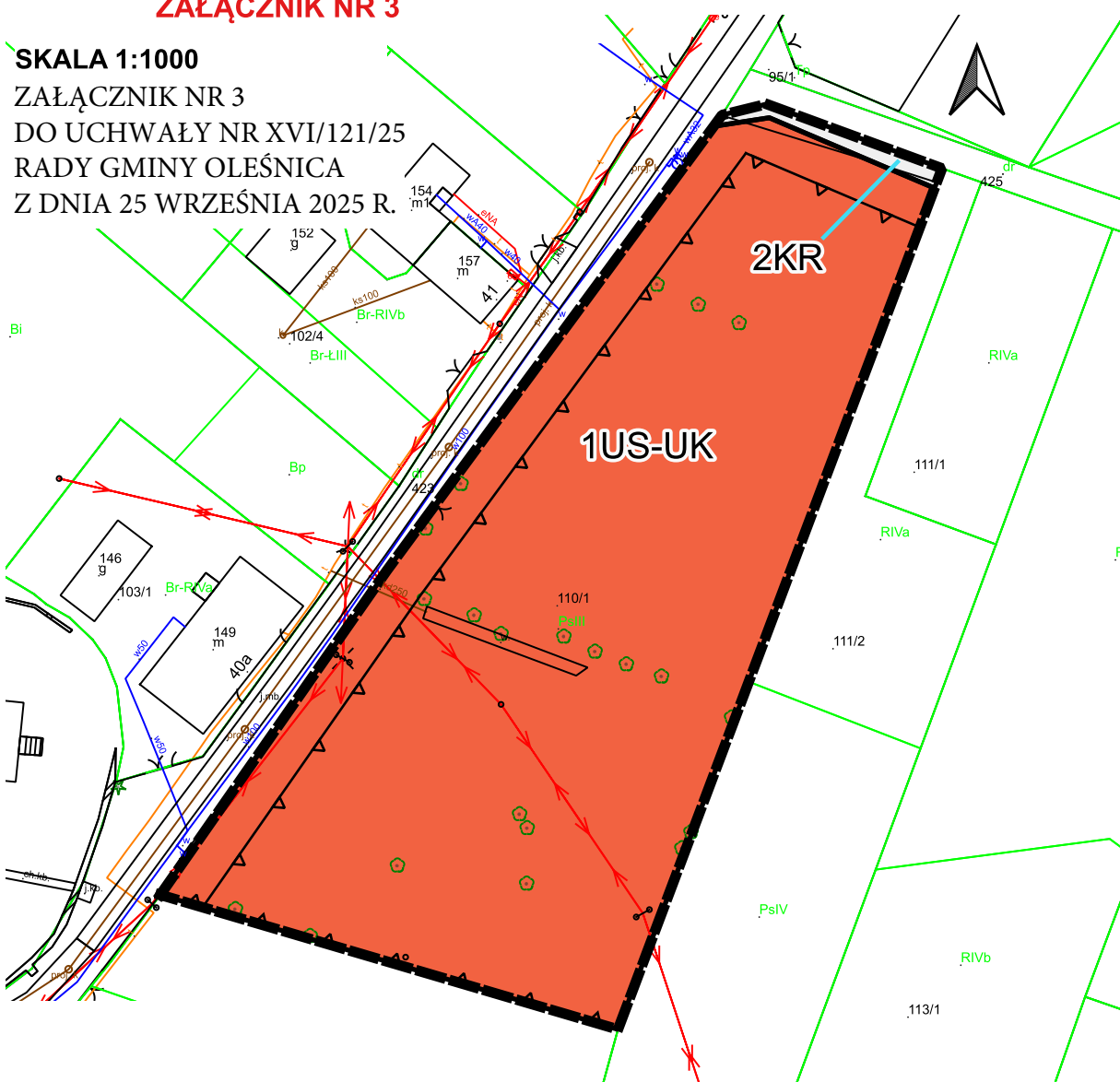


**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA DZIAŁEK
NR 297/115, 522/1, 523/3, 110/1, 556/1, 556/2 I CZĘŚCI DZIAŁKI NR 478 OBRĘBU SMOLNA,
W GMINIE OLEŚNICA**

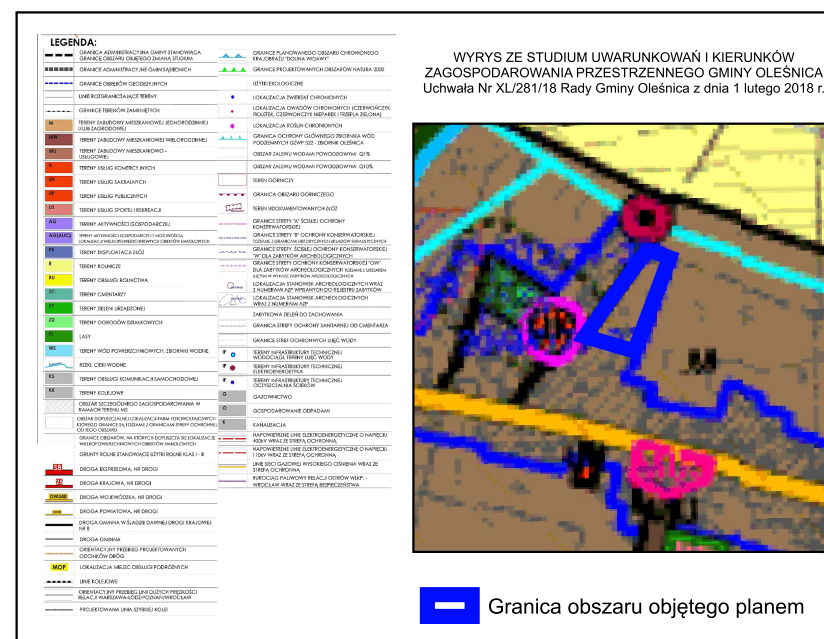
ZAŁĄCZNIK NR 3

SKALA 1:1000

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XVI/121/25
RADY GMINY OLEŚNICA
Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2025 R.



Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Licencja nr GK.6642.1684.2024.RK_0214_P, wydana przez Starostę Oleśnickiego dnia 11.04.2024 r.
Układ współrzędnych 2000, strefa 6 / EPSG:2177

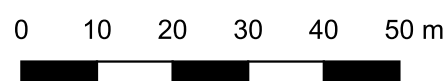


LEGENDA

- | | |
|---|---|
|  | Granica obszaru objętego planem |
|  | Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania |
|  | Nieprzekraczalna linia zabudowy |
|  | Teren usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki |
|  | Teren komunikacji drogowej wewnętrznej |

Cały obszar objęty planem znajduje się w granicach:

- strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,
- strefy "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznacznej z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych



— Granica obszaru objętego planem

Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Licencja nr GK.6642.1684.2024.RK_0214_P, wydana przez Starostę Oleśnickiego dnia 11.04.2024 r.
Układ współrzędnych 2000, strefa 6 / EPSG:2177

Załącznik nr 5 do uchwały nr XVI/121/25
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. 527 ze zm.) Rada Gminy w Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem 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, 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.

Załącznik nr 6 do uchwały nr XVI/121/25

Rady Gminy Oleśnica

z dnia 25 września 2025 r.

Zalacznik6.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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.