PROJEKT

UCHWAŁA NR.....
RADY GMINY OSIECZNICA
Z DNIA.....

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica - edycja 2024 – etap 2 - Osiecznica.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) w związku z art. 64 ust. 2 oraz 67 ust. 3 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 z późn. zm.) oraz uchwały Rady Gminy Osiecznica Nr V/30/2024 z dnia 27 sierpnia 2024 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica - edycja 2024; a także po stwierdzeniu nie naruszania ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica" przyjętego uchwałą nr XLVII/268/2018 Rady Gminy Osiecznica z dnia 27 marca 2018 r. ze zmianą, na podstawie art. 67 ust 3 pkt 2) lit a) 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), uchwala się co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica - edycja 2024– etap 2 - Osiecznica, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Integralną część uchwały stanowią:

1) niniejsza uchwała;
2) załącznik nr 1 rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik graficzny wykonany w skali 1: 1000, zwany "rysunkiem planu";
3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
4) załącznik nr 3 - zbiór danych przestrzennych.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie występują następujące elementy, których określenie jest obowiązkowe, zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwanej dalej ustawą:
1) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej;
2) przestrzenie publiczne wymagających ich ukształtowania (dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy);
3) obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
4) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami uchwały:
1) granica obszaru objętego planem, rozumiana, jako tożsama z przyległymi do niej liniami rozgraniczającymi;

2) linie rozgraniczające:
a) obowiązujące,
b) orientacyjne;
3) oznaczenia terenu zawierające:
a) symbol określający przeznaczenie terenu,
b) numer lub numery terenu wyróżniające go spośród innych terenów;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) granice strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanego z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Definicje pojęć określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 2 stosuje się w niniejszej uchwale w rozumieniu przyjętym w ustawie.

2. Ilekroć w dalszej części uchwały używa się określeń takich jak:
1) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację przeznaczenia podstawowego;
2) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania;
3) urządzenia towarzyszące- należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia techniczne;
4) linie rozgraniczające:
a) obowiązujące - należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący,
b) orientacyjne - linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony na załączniku graficznym może podlegać modyfikacjom według następujących zasad w zakresie przesunięcia dob15m w sąsiedztwie terenów wód płynących śródlądowych pod warunkiem nie zawężania tych terenów poniżej wartości ustalonych zgodnie z ewidencją gruntów;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linie, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej, linię tą mogą przekraczać zadaszenia nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsy, okapy i schody terenowe, pochylnie, elementy odwodnienia, zdobienia elewacji ganki, wykusze.

Rozdział 2
Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. W granicach planu wyznaczone są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym, oznaczone następującymi symbolami:
1) PE - tereny produkcji energii- małe elektrownie wodne;
2) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
3) KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer lub numery terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3- szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w tym krajobrazu oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.

1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem:

a) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,

b) lokalizację zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,

c) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszo- jezdne do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,

d) wyznaczenie dodatkowych dojazdów na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, o parametrach ustalonych w §12 pkt. 2,

e) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,

f) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,

g) zieleń, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe,

2) zakazuje się:

a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu ”siding”,

b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej;

3) w zakresie kolorystyki pokryć dachowych w nowych obiektach budowlanych oraz przy zmianie pokryć dachowych istniejących obiektów budowlanych, obowiązuje zakaz stosowania kolorów, które prowadzą do nadmiernej ekspozycji budynku w otaczającym krajobrazie; obowiązuje zastosowanie odcieni ceglastej czerwieni i szarości;

4) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg wewnętrznych, zieleni parkowej nie będącej, w dniu wejścia w życie planu, terenami prywatnymi oraz tereny dostępne dla ogółu społeczeństwa;

2) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością.

§ 8. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki zgodnie z przepisami odrębnymi:

1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 800 m^2;

2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt. 1:

a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5m^2,

b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120º;

4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 2,0m.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją komunikacji, infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego, obsługi jej;

2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;

4) utrzymanie na terenach zieleni urządzonej, zieleni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając poziomy hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania - dla obiektów realizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej ograniczające emisję hałasu.

3. Natężenie pola elektrycznego i magnetycznego oraz wartość progowa poziomu hałasu wytwarzanego przez obiekty i urządzenia nie może powodować przekroczeń standardów środowiskowych.

4. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

5. Dla terenów położonych częściowo lub w całości na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q10% na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat i Q1% na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne:

1) wymaga się stosowania technologii budowlanych i materiałów budowlanych o ograniczonej nasiąkliwości i odpornych na działanie wody;

2) wymaga się wyniesienia poziomu posadowienia posadzki parteru ponad poziom wód zalewowych Q10% i Q1%;
3) zakazuje się stosowania podpiwniczeń;
4) wymaga się zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej (sieci, urządzeń i instalacji) przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

6. Ustala się porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych.

7. Na obszarze planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

8. Dla ochrony obszaru „Natura 2000" obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych.

9. Dla linii elektroenergetycznych 20kV wraz z pasem technologicznym o szerokości po 3m od osi linii w obu kierunkach, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu pasa technologicznego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

2. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

§ 11. W obszarze opracowania znajdują się następujące tereny lub obiekty, których zagospodarowanie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
1) Główny Zbiornik Wód Podziemnych: GZWP nr 317 "Niecka Zewnętrznosudecka Bolesławiec";
2) Obszary Natura 2000: "Dolina Dolnej Kwisy" PLH020050, "Bory Dolnośląskie PLB020005".
3) obszary:
- **a)** szczególnego zagrożenia powodzią Q10%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ,
- **b)** szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
- **c)** zagrożenia powodzią Q02%, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;

4) pozostałej część województwa dolnośląskiego objęta Uchwałą antysmogową w zakresie wymogów ekoprojektu;
5) na obszarze objętym planem znajdują się obiekty i obszary przyrodniczo cenne podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych w tym: obszary siedlisk przyrodniczych.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1) utrzymanie dojazdów na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także w obszarze dróg rolnych i leśnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
2) dopuszcza się realizację dojazdów na terenach funkcjonalnych, przy czym szerokość noworealizowanych dojazdów nie może być mniejsza niż 8m:

3) w obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

a) 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,

b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 70 m^2 powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego,

c) dla pozostałych przeznaczeń nie wymienionych w lit. a), b) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na 70 m^2 powierzchni użytkowej,

d) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w lit. a) –c) podlega zsumowaniu,

e) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 12 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1;

4) realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych;

5) zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

2. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

1) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszojezdnych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;

2) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się:

a) utrzymanie dystrybucyjnych istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,

b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej oraz realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego w zakresie sieci dystrybucyjnych;

c) zagwarantowanie pasów eksploatacyjnych dla przebiegów układów sieci, na których obowiązuje zakaz budowy obiektów niezwiązanych z obsługą sieci oraz trwałych nasadzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów;

2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

3) utrzymanie:

a) systemów wodociągowych,

b) istniejących studni.

4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;

2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej.

3) stosowanie:

a) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków z wyłączeniem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%,

b) zbiorników bezodpływowych, które na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% muszą posiadać szczelną konstrukcją oraz rozwiązania zabezpieczające przed zalaniem wodami powodziowymi oraz przedostawaniem się ścieków do środowiska gruntowo-wodnego.

5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

1) zagospodarowanie wód w granicach własnej nieruchomości;

2) dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi

6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru.

7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się:

1) korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła;

2) dopuszcza się stosowanie systemów pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wykorzystywania energii słonecznej i geotermalnej.

8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się że sieci i urządzenia należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami niskiego i średniego napięcia;

2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;

3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowych, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;

4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;

5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;

6) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW, oraz przekraczającej 100 kW zgodnie z szczegółowymi ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem instalacji wiatrowych o mocy powyżej 40kW.

10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się:

1) realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych;

2) lokalizację urządzeń jak centrale, szafy dostępowe czy maszty telefonii komórkowej, spełniających warunki techniczno-ekonomiczne; lokalizacja masztów wymaga uwzględnienia uwarunkowań wynikających z ochrony krajobrazu;

3) wysokość masztów do 49m.

Rozdział 3
SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 14. 1. Wyznacza się teren produkcji energii - małe elektrownie wodne, oznaczony na rysunku planu symbolem 1PE.

2. Przeznaczenie podstawowe – tereny produkcji energii - małe elektrownie wodne.

3. Przeznaczenie uzupełniające:
1) urządzenia towarzyszące;
2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
1) maksymalna wysokość zabudowy do 8 m;
2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%;
3) maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy 0,00 - 0,60;
4) maksymalny udział powierzchni zabudowy 70%.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
1) obowiązek zapewnienia bezpieczeństwa zwierząt podlegających ochronie w obszarach Natura 2000, poprzez zastosowanie odpowiednich urządzeń technicznych (turbiny Archimedesa, bystrotoku, przepławki) niezbędnych dla ich ochrony;
2) likwidacja barier migracyjnych zwierząt prowadzących wędrowny tryb życia;
3) zachowanie lub poprawa jakości siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie;
4) tworzenie biotopów przyjaznych dla poprawy siedlisk gatunków;
5) obowiązek zapewnienia odpowiednich standardów ochrony środowiska w granicach strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem oddziaływania na środowisko, związanej z terenami lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii;
6) dopuszczenie elektrowni o mocy powyżej 100kW;
7) tereny w części położone są na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10%, na których obowiązują zakazy wynikające z przepisów odrębnych –ustawy Prawo wodne, funkcjonowanie i inwestycje na tych obszarach wymaga zastosowania technologii uwzgledniającej możliwość wystąpienia zagrożenia zalaniem wodami powodziowymi.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1WS - 2WS.

2. Przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Przeznaczenie uzupełniające:
1) budowa urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;
2) zieleń urządzona przywodna.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
1) nakaz zachowania ochrony istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych;
2) zakaz:
a) wykonywania czynności mogących utrudnić ochronę przed powodzią,
b) wszelkich zmian użytkowania terenów, składowania materiałów i wykonywania innych robót, z wyjątkiem związanych z regulacją i utrzymywaniem wód i budowli ochronnych,
c) uszkadzania umocnień.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych.

§ 16. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

2. Przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 20m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

Rozdział 4

§ 17. Plan ustala stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r, .o wysokości:

1) 5% dla terenu oznaczonego symbolem 1PE;

2) 20% dla pozostałych terenów.

Rozdział 5
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Osiecznica.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

UZASADNIENIE:

Niniejsza uchwała jest aktem prawa miejscowego i dotyczy zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica - edycja 2024– etap 2 - Osiecznica, stanowiąc realizację wymagań wynikających z przepisów art. 14, 17 pkt 14 oraz 20 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.), a także zobowiązań wynikających z uchwały nr V/30/2024 Rady Gminy Osiecznica z dnia 27 sierpnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do opracowania w/w zmiany planu.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowią w art. 20 ust. 1., że: „*plan miejscowy uchwala rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych*" z zastrzeżeniem art. 64 ust. 2 oraz 67 ust. 3 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 z późn. zm.)..

Przedmiotem sporządzenia zmian planów jest umożliwienie realizacji na terenie gminy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w zakresie lokalizacji Małych Elektrowni Wodnych. Obszar opracowania znajduje się w części obrębu ewidencyjnego Osieczów.

W obszarze opracowania obowiązuje następujący akt prawa miejscowego, uchwała Rady Gminy Osiecznica- Nr XXXIII/173/2021 z dnia 28 maja 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica dla obszaru nr 2 w granicach ewidencyjnych obrębów: Osieczów i Tomisław - część 1; Dz. U. Woj. Dolnośląskiego z 2021 roku poz.2975;

Projekt planu przed przedłożeniem go Radzie Gminy Osiecznica do uchwalenia poddany został procedurze formalno – prawnej wynikającej z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

Do projektu planu została wykonana prognoza oddziaływania na środowisko, której zakres i stopień szczegółowości uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Bolesławcu. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał opinie i uzgodnienia w/w organów.

W terminie od dnia 25.08.2026 r do 24.09.2026 r dokument wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podlegał konsultacją społecznym, w dniu 9.09.2026 r. odbyło się otwarte spotkanie. Dyżur projektanta projektu planu miejscowego odbył się w dniu 9.09.2026r. Do dnia 24.09.2026 przyjmowane były uwagi. Do konsultowanego projektu planu nie wpłynęły uwagi. Do konsultowanej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwagi i wnioski.

Wykaz uzyskanych opinii i uzgodnień zawiera dokumentacja formalno – prawna przygotowana zgodnie w wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1192 z 2026r).

Obszar objęty zmianą planu obejmuje grunty w obszarze wiejskim gminy Osiecznica i dotyczy wsi Osieczów. W związku z brakiem zmian użytkowania oraz przeznaczeniem gruntów leśnych na nieleśne oraz rolnych na nierolne, nie było wymagane uzyskanie zgody, o której mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym zadaniem planu jest umożliwienie realizacji na terenie gminy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w zakresie lokalizacji Małych Elektrowni Wodnych.

Rada Gminy Osiecznica stwierdziła, iż projekt planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica, przyjętego uchwałą nr XLVII/268/2018 Rady Gminy Osiecznica z dnia 27 marca 2018 r., „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica" ze zmianą, zgodność ta została określona na podstawie art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 07 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Plan realizuje wymogi określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w następujący sposób:

1. Plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez zawarte w nim regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Przyjęte

rozwiązania zostały dostosowane do istniejącej podobnej zabudowy położonej na terenie gminy.

2. Plan w racjonalny sposób wykorzystuje zasoby środowiska naturalnego oraz gospodaruje wodami.
3. Na obszarze objętym planem występują budynki zakwalifikowane jako zabytki, natomiast nie występują dobra kultury współczesnej wymagające ochrony. Plan ustanawia ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez narzucenie wymogów adekwatnych do w/w uwarunkowań, ustala także zasady postępowania wobec potencjalnych znalezisk archeologicznych.
4. Plan respektuje wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają wymogi przepisów odrębnych oraz pozwalają na realizację ustalonego przeznaczenia oraz zagospodarowania terenów, w dalszych procesach, w sposób gwarantujący spełnienie w/w wymagań.
5. Plan w optymalny sposób wykorzystuje walory ekonomiczne przestrzeni poprzez wyznaczanie technicznej struktury osadniczej miejscowości, w oparciu o istniejące urządzenia techniczne, co minimalizuje długości dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.
6. Dokument uwzględnia prawo własności oraz uwzględnia także interes publiczny i potrzeby mieszkańców lokalizując Małe Elektrownie Wodne.
7. Plan uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze planu nie występują obszary lub obiekty, które wymagają uwzględnienia ze względu na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Dokument uzyskał w tym zakresie wymagane uzgodnienia.
8. Plan chroni interes publiczny poprzez racjonalne ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, a także uwzględnia zasadę ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, gdyż za interes publiczny uznane są potrzeby ochrony obszarów istotnych ze względu na walory środowiska przyrodniczego i krajobrazu (rolnicze przestrzenie otwarte) ekofizjograficzne (narażone na hałas) przed nadmierną urbanizacją. Zmiany użytkowania dotyczą niewielkiego terenu oznaczonego symbolem 1PE.
9. Plan nie ogranicza rozwoju sieci infrastruktury technicznej, w tym: gospodarki wodno - ściekowej, elektroenergetyki, gazownictwa czy urządzeń telekomunikacyjnych. Plan wyznacza tereny w granicach, których dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
10. W pracach planistycznych dla społeczności lokalnej został zapewniony udział, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumenty planistyczne były udostępniane wszystkim zainteresowanym wraz z pełną informacją merytoryczną. Procedury planistyczne były prowadzone w sposób jawny i przejrzysty, z zachowaniem wszelkich wymogów określonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
11. Plan uwzględnia obowiązki gminy w zakresie zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, odprowadzenia ścieków oraz oświetlenia przyulicznego. Plan miejscowy nie jest dokumentem, który w bezpośredni sposób przyczyni się do zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania gmina brała pod uwagę zarówno interes publiczny jak i interes prywatny, starannie analizując dokumenty zgromadzone w trakcie prac planistycznych. W ramach prac planistycznych dokonano analizy ekonomicznej, a także analiz środowiskowych, których główne ustalenia zawiera

prognoza skutków finansowych oraz prognoza oddziaływania na środowisko. Ocenie poddano także uwarunkowania społeczne - potrzeby mieszkańców gminy, w tym stanowiska wyrażone w złożonych wnioskach. Dokumenty te wskazują na zasadność przyjętych rozwiązań.

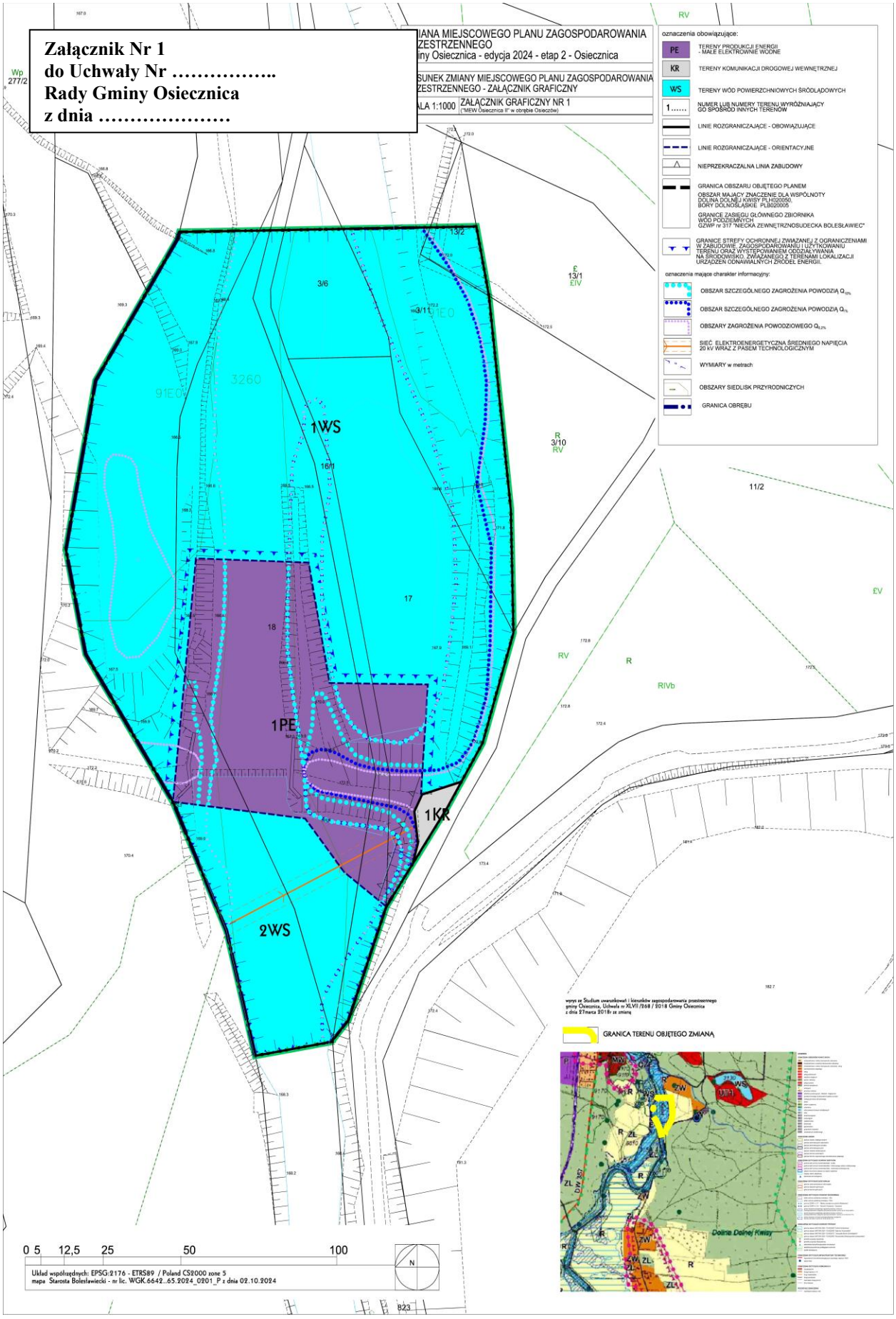
Nowa zabudowa została rozplanowana z poszanowaniem zasady ładu przestrzennego, zgodnie ze wskazaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica, z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni i dążenia do minimalizacji transportochłonności układu przestrzennego, a także zapewnienia dogodnych warunków przemieszczania się pieszych i rowerzystów. Rozwiązania zapewniają strukturze przestrzennej zwartość i ścisłe powiązanie z istniejącym zainwestowaniem. Tereny wskazane pod zabudowę zostały usytuowane w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443).

Gmina Osiecznica przeprowadziła analizy, o której mowa w art. 32 ust. 2, uchwalone uchwałą nr XLIX/278/2022 Rady Gminy Osiecznica z dnia 29 września 2022 roku, i tym samym plan został oceniony pod tym kątem, w zakresie zgodności z jej wynikami. Analiza wykazała, iż obszar opracowania procedowany jest w ramach zadań bieżących związanych z dostosowaniem aktów prawa miejscowego do wymagań ustawowych w zakresie energii ze źródeł odnawialnych. W związku z powyższym należy przyjąć, że realizacja planu jest zgodna z przedmiotową analizą.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

1. W strukturze własności gruntów w obszarze planu dominują grunty skarbu państwa. Kolejnymi kategoriami są grunty: osób fizycznych przekazanych w wieczyste użytkowanie, gmin i związków międzygminnych.
2. Plan zachowuje tereny przeznaczonych dla realizacji celów publicznych, natomiast nie wyznacza nowych terenów pod drogi publiczne w związku, z czym na gminie nie będzie spoczywał obowiązek wykupu terenów niezbędnych pod te inwestycje. W zakresie zmian przeznaczenia wykazano pojedynczy teren oznaczony symbolem 1PE.
3. W obszarze planu występują grunty prywatne, zatem wystąpią okoliczności uprawniające gminę do naliczenia opłaty planistycznej.
4. Obszar objęty planem jest wyposażony w infrastrukturę techniczną w stopniu wystarczającym dla jego realizacji. Gmina będzie obarczona dodatkowymi inwestycjami jedynie w zakresie miejsc, gdzie infrastruktura będzie wymagała przebudowy lub wymiany.
5. Dochody gminy z tytułu podatków lokalnych mogą wzrosnąć w związku ze zmianami użytkowania, co może wpłynąć w istotny sposób na wymiar podatków od nieruchomości.

Uchwała niniejsza, z chwilą wejścia w życie, stanowić będzie o zasadach prowadzenia gospodarki przestrzennej w obszarze objętym planem.


Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr ……..
Rady Gminy Osiecznica
z dnia ……
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Gminy Osiecznica - edycja 2024 - etap 2 - Osiecznica
RYSUNEK ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO - ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
SKALA 1:1000
ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1
("MEW Osiecznica II" w obrębie Osieczów)
oznaczenia obowiązujące:
PE
TERENY PRODUKCJI ENERGII - MAŁE ELEKTROWNIE WODNE
KR
TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
WS
TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
1.....
NUMER LUB NUMERY TERENU WYRÓŻNIAJĄCY GO SPOŚRÓD INNYCH TERENÓW
LINIE ROZGRANICZAJĄCE - OBOWIĄZUJĄCE
LINIE ROZGRANICZAJĄCE - ORIENTACYJNE
NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
OBSZAR MAJĄCY ZNACZENIE DLA WSPÓLNOTY DOLINA DOLNEJ KWISY PLH020050, BORY DOLNOŚLĄSKIE PLB020005
GRANICE ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP nr 317 "NIECKA ZEWNĘTRZNOSUDECKA BOLESŁAWIEC"
GRANICE STREFY OCHRONNEJ ZWIĄZANEJ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE, ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU ORAZ WYSTĘPOWANIEM ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, ZWIĄZANEGO Z TERENAMI LOKALIZACJI URZĄDZEŃ ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII.
oznaczenia mające charakter informacyjny:
OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q10%
OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ Q1%
OBSZARY ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO Q0,2%
SIEĆ ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 20 kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
WYMIARY w metrach
OBSZARY SIEDLISK PRZYRODNICZYCH
GRANICA OBRĘBU
1WS
1PE
1KR
2WS
3/6
3/11
13/2
13/1
3/10
16/1
17
18
11/2
3260
91E0
RV
R
RIVb
wynik ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica, Uchwała nr XLVII/368/2018 Gminy Osiecznica z dnia 27marca 2018r ze zmianą
GRANICA TERENU OBJĘTEGO ZMIANĄ
Dolina Dolnej Kwisy
0 5 12,5 25 50 100
Układ współrzędnych: EPSG:2176 - ETRS89 / Poland CS2000 zone 5
mapa Starosta Bolesławiecki - nr lic. WGK.6642..65.2024_0201_P z dnia 02.10.2024

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr ……..
Rady Gminy Osiecznica
z dnia …… 2026r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Osiecznica - edycja 2024 – etap 2 - Osiecznica.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) Rady Gminy Osiecznica określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662 ze zm.):
1) budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
a) wodociągowych,
b) kanalizacji sanitarnej,
c) kanalizacji deszczowej.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszej zmianie planu miejscowego, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483 ze zm.), przy czym:
1) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
2) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr ……..
Rady Gminy Osiecznica
z dnia …….
Załącznik 3.gml

Zbiór danych przestrzennych

Rada Gminy Osiecznica na podstawie art.67a ust.3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 ze zm.) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany w miejscowym planie, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.