

UCHWAŁA NR

RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obrębu Spalice w gminie Oleśnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) i art. 20 ust. 1, w związku z art. 27, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/351/22 Rady Gminy Oleśnica z dnia 10 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Spalice w gminie Oleśnica, po stwierdzeniu, że przedstawiony projekt zmiany planu 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 r., wraz ze zmianami: uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr III/15/15 z dnia 29 stycznia 2015 r., uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XXXIII/223/17 z dnia 29 czerwca 2017 r. oraz uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XL/281/18 z dnia 2 lutego 2018 r., Rada Gminy Oleśnica uchwala, co następuje:

§ 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Spalice, przyjętym uchwałą Nr XXV/166/12 Rady Gminy Oleśnica z dnia 25 października 2012 r. (opublikowanym w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2013 r. poz. 16), zmienionym uchwałą Nr XII/66/15 Rady Gminy Oleśnica z dnia 24 września 2015 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2015 r. poz. 4004) i uchwałą Nr XXXVI/244/17 Rady Gminy Oleśnica z dnia 26 października 2017 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2017 r. poz. 4793), wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2 ust. 1 dodaje się pkt 12 -15 w brzmieniu:

- „12) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), w której budynki mieszkalne jednorodzinne oddalone są od siebie nie mniejszej niż 6 m;
- 13) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w której budynki mieszkalne jednorodzinne tworzą zespół dwóch budynków, przy czym każdy położony jest na odrębnej działce budowlanej, ale przylegają do siebie jedną ścianą, usytuowaną bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami, natomiast od innych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oddalone są nie mniejszej niż 6 m;
- 14) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w której budynki mieszkalne jednorodzinne tworzą szereg przylegających do siebie kilku budynków, z których każdy położony jest na odrębnej działce budowlanej, ale przylegają do siebie nie mniej niż jedną

projekt z dnia 7 lutego 2023 r.

i nie więcej niż dwoma ścianami, usytuowanymi bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami, natomiast od innych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oddalone są nie mniejszej niż 6 m;

15) elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego - należy przez to rozumieć elewację w której znajduje się główne wejście do budynku.”;

2) w § 10 ust. 3:

a) pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie, z zastrzeżeniem pkt 1a;”;

b) po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) 2 miejsca postojowe na każde mieszkanie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN;”;

3) w § 13:

a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, stosownie do typu zabudowy:

a) dla zabudowy wolnostojącej, nie mniej niż 20 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej, nie mniej niż 15 m,

c) dla zabudowy szeregowej, nie mniej niż 8 m;”;

b) w ust. 2 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, stosownie do typu zabudowy:

a) dla zabudowy wolnostojącej, nie mniej niż 800 m²,

b) dla zabudowy bliźniaczej, nie mniej niż 600 m²,

c) dla zabudowy szeregowej, nie mniej niż 350 m²;”;

4) w § 14:

a) w ust. 2 po pkt 3 dodaje się pkt 3a-3c w brzmieniu:

„3a) szerokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, nie może być mniejsza niż 6 m i nie może być większa niż 24 m;

3b) szerokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, nie może być mniejsza niż 6 m i nie może być większa niż 16 m;

- 3c) szerokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, nie może być mniejsza niż 8 m i nie może być większa niż 12 m, natomiast łączna szerokość zespołu takich budynków w jednym szeregu nie może być większa niż 32 m;"
- b) w ust. 2 po pkt 6 dodaje się pkt 6a w brzmieniu:
- „6a) w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej, dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on wzdłuż tej granicy, przylegał swoją ścianą do ściany budynku na sąsiedniej działce;"
- c) w ust. 2 pkt 10 otrzymuje brzmienie:
- „10) dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy, nakazuje się urządzenie na terenie działki budowlanej, stosownie do rodzaju zabudowy, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości określonej w § 10 ust. 3;"
- d) w ust. 2 po pkt 10 dodaje się pkt 10a-10b w brzmieniu:
- „10a) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 10, należy urządzić w garażach oraz w formie niezadaszonych lub zadaszonych parkingów na powierzchni terenu, usytuowanych na działce budowlanej na której znajdują się obsługiwane mieszkania lub lokale usługowe, przy czym dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych na podjazdach przed garażami;
- 10b) zakazuje się urządzenia miejsc postojowych, o których mowa w pkt 10, na terenie zakwalifikowanym jako minimalna wymagana powierzchnia biologicznie czynna działki;"
- e) w ust. 2 uchyla się pkt 11,
- f) w ust. 2 pkt 12 otrzymuje brzmienie:
- „12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, zależnie od typu zabudowy:
- a) dla zabudowy wolnostojącej, nie mniej niż 800 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej, nie mniej niż 600 m²,
- c) dla zabudowy szeregowej, nie mniej niż 350 m²."
- g) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:
- „3. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, ustala się:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej powinny być usytuowane na działce budowlanej elewacją frontową skierowaną w stronę drogi publicznej lub wewnętrznej, wyznaczonej na rysunku planu, z której odbywa się wjazd na działkę;

- 2) budynki mieszkalne jednorodzinne, powinny być usytuowane na działce budowlanej w taki sposób, aby przynajmniej od jednej strony każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na całej jego szerokości, zachować odległość nie mniejszą niż 10 m pomiędzy tym budynkiem a granicą przyległych nieruchomości."

§ 2. Rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, o której mowa w § 1, pozostaje bez zmian.

§ 3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu, stanowi załącznik Nr 1 do niniejszej uchwał.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały, o której mowa w § 1, pozostaje bez zmian.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

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

Uzasadnienie:

Jak wskazano w uchwale intencyjnej Nr XLIV/351/22 Rady Gminy Oleśnica z dnia 10 czerwca 2022 r., wobec stwierdzonych negatywnych tendencji w zagospodarowaniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, *celem zmiany obowiązującego planu miejscowego części obrębu Spalice, jest doprecyzowanie ustaleń planu określających sposób zagospodarowania i zabudowy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stosownie do polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica*, przy czym założono, że zmodyfikowane zostanie jedynie część obowiązujących ustaleń planistycznych, pozostawiając pozostałe bez zmian.

Zgodnie z określonym przez Radę Gminy celem, wprowadzono zmiany do ustaleń obowiązującego planu, wyłącznie w zakresie dotyczącym terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN.

Zgodnie z przepisem art. 27 ustawy o p.z.p. zmiana planu miejscowego, następuje w takim samym trybie jak sporządzenie i uchwalenie planu, przy czym zmiana planu miejscowego może dotyczyć jedynie fragmentu obszaru objętego zmienianym planem miejscowym, jak również może dotyczyć przedmiotowo węższego zakresu niż wynika z art. 15, np. wybranego zagadnienia, jeżeli zmiana będzie miała charakter nowelizacji, a nie derogacji aktu prawnego i zastąpienia go całkiem nowym aktem.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o p.z.p.

Zgodnie z § 3 i 4 uchwały intencyjnej projektowana zmiana planu obejmuje jedynie wyznaczone wcześniej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (ograniczony zakres terytorialny) i dotyczy jedynie wybranych ustaleń planu (w ograniczonym zakresie rzeczowym):

- 1) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji oraz gabarytów obiektów;
- 3) sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości,
- 4) minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych.

Inne zagadnienia wskazane w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o p.z.p. pozostają uregulowane ustaleniami planu w dotychczasowym brzmieniu - bez zmian.

W trakcie sporządzania niniejszego projektu zmiany planu uwzględniono:

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez zmianę i doprecyzowanie wybranych ustaleń planu w celu powstrzymania negatywnych tendencji w zagospodarowaniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, stosownie do polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
2. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa i potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - poprzez utrzymanie dotychczasowych ustaleń planu dotyczących tych zagadnień.

projekt z dnia 7 lutego 2023 r.

Należy przy tym zauważyć, że biorąc pod uwagę iż planowana zmiana stanowić będzie jedynie niewielką modyfikację obowiązującego planu, a realizacja postanowień wynikających ze zmiany planu nie spowoduje znaczącego oddziaływania na środowisko, w tym na obszary Natura 2000, zgodnie z zarządzeniem Nr 82/22 Wójta Gminy Oleśnica z dnia 2 sierpnia 2022 r., po uzyskaniu stosownych uzgodnień Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Oleśnicy, odstąpiono od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko ww. projektu zmiany planu, którego częścią jest sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko.

3. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności - poprzez utrzymanie dotychczasowych ustaleń planu, w zakresie przeznaczenia terenu i dopuszczalnej intensywności zabudowy.
4. Potrzeby interesu publicznego - poprzez powstrzymanie negatywnych tendencji w zagospodarowaniu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy, stosownie do polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
5. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez stosowne ogłoszenia w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Gminy Oleśnica, a także na tablicy ogłoszeń w miejscowości Spalice:
 - w dniu 22 czerwca 2022 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania zmiany planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu do dnia 14 lipca 2022 r.,
 - w dniu 14 grudnia 2022 r. o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 22 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r. oraz o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 12 stycznia 2023 r., jak również o terminie w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu do dnia 30 stycznia 2023r.
 - w dniu 7 lutego 2023 r. o ponownym wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r. oraz o terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami w dniu 7 marca 2023 r., jak również o terminie w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu do dnia 23 marca 2023 r.

Uwagi zgłoszone po wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 22 grudnia 2022 r. do 13 stycznia 2023 r., zostały rozpatrzone przez Wójta Gminy Oleśnica zarządzeniem Nr 16/23 z dnia 6 lutego 2023 r.

Po uwzględnieniu części uwag i wprowadzeniu niezbędnych zmian do projektu zmiany planu, został on skierowany do ponownego wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego 2023 r. do 8 marca 2023 r.

Charakter zmian wprowadzonych do projektu zm. planu nie wymagał powtórzenia opiniowania i uzgadniania.

Ustalając zmiany w sposobie zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na dotychczasowym rysunku planu symbolem MN, wazono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, kierując się zasadą proporcjonalności i racjonalnego postępowania w perspektywie oddziaływania na prawo własności.

Projektowana zmiana planu miejscowego nie zmienia ustalonego wcześniej przeznaczenia terenu, w tym nie wprowadza nowych lokalizacji terenów zabudowy, o których mowa w art. 1 ust. 4 ustawy o p.z.p.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o p.z.p. oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

"Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocena postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletni program ich sporządzania dla gminy Oleśnica" była opracowana w poprzedniej kadencji i na jej podstawie Rada Gminy Oleśnica podjęła uchwałę Nr XXI/130/16 z dnia 30 czerwca 2016 roku w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica.

W uchwale tej uznano się za aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w dniu jej podjęcia oraz przyjęto do realizacji wieloletni program sporządzania planów miejscowych zawarty w „Analizie..”

Równocześnie zgodnie § 2 ust. 3 ww. uchwały *"W zależności od potrzeb dopuszcza się przystąpienie do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub zmiany obowiązujących planów, których opracowanie wynikać będzie z uzasadnionych potrzeb, zamierzeń inwestycyjnych gminy oraz od zmiany przepisów prawa"*.

Projektowane zmiany planu pozostają bez wpływu na obowiązujące zasady uniwersalnego projektowania, mające na celu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projektowana zmiana planu miejscowego nie wywołują potrzeby żadnych dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz utrzymuje dotychczasowe ustalenia planu w zakresie przeznaczenia terenu i dopuszczalnej intensywności zabudowy, nie wywołując tym samym skutków, o których mowa w art. 36 ustawy o p.z.p., zatem pozostaje bez wpływu na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Oleśnica.

Szczegółowy opis wprowadzanych regulacji.

§ 1.1) W obowiązującym planie na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszczono ją w formie zabudowy wolnostojącej, szeregowej lub bliźniaczej, nie definiując przy tym w uchwale różnic wynikających z tych pojęć.

Brak jest ustawowych (legalnych) definicji terminów: zabudowy wolnostojącej, szeregowej i bliźniaczej, a w orzecznictwie sądów administracyjnych znaczenie tych terminów bywa różnie interpretowane.

Równocześnie nie ulega wątpliwości, że forma zabudowy istotnie wpływa na wzajemne usytuowanie budynków i ich kształt architektoniczny, w tym szczególnie na gabaryty pojedynczych budynków lub zwartego zespołu budynków, a tym samym na relacje przestrzenne pomiędzy zabudową i terenami wolnymi od zabudowy, co z kolei ma decydujący wpływ na ład przestrzenny (w sferze architektonicznej i urbanistycznej) na danym obszarze.

W tej sytuacji, wyłącznie na potrzeby regulacji wprowadzanych niniejszą uchwałą, zdefiniowano w § 2 ust. 1 pkt 12-14, pojęcia: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej.

Przy redakcji definicji ww. pojęć posłużono się orzecznictwem sądów administracyjnych (np. II SA/Kr 686/17 - Wyrok WSA w Krakowie z 2017-10-26, VII SA/Wa 271/19 - Wyrok WSA

w Warszawie) i potocznym rozumieniu pojęć zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej. Sięgnięto również do od dawna nieobowiązujących ("historycznych") definicji pojęć "domów jednorodzinnych wolnostojących, bliźniaczych i szeregowych" występujących wcześniej w polskim prawodawstwie, na podstawie których przez prawie 30 lat realizowana była na dużą skalę powojenna zabudowa jednorodzinna, co ma do dziś istotny wpływ na potoczne rozumienie tych terminów (Zarządzenie Prezesa Komitetu do Spraw Urbanistyki i Architektury z dnia 28 sierpnia 1957 r. w sprawie normatywu urbanistycznego dla niskiego budownictwa mieszkaniowego - M.P. z 1957 r. Nr 74 poz. 453 oraz Zarządzenie Przewodniczącego Komitetu Budownictwa, Urbanistyki i Architektury z dnia 3 grudnia 1962 r. w sprawie wytycznych w zakresie wyznaczania terenów pod niskie budownictwo mieszkaniowe oraz normatywu zabudowy tych terenów - M.P. z 1962 r. Nr 86, poz. 408).

Jako podstawową cechę wyróżniającą zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą od innych form zabudowy jednorodzinnej uznano jej ekstensywność, wynikającą z potrzeby oddalenia od siebie (nie przylegania) poszczególnych budynków mieszkalnych, tak aby wokół budynku zachować strefę (pas terenu) wolną od zabudowy, przypisaną do wyłącznego korzystania przez użytkowników tego budynku.

Z kolei zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza i szeregowa, stanowią formy bardziej zwartej (przylegającej do siebie) zabudowy, pozwalającej na większe zagęszczenie budynków, ale równocześnie ograniczające swobodę w dostępie do terenu wolnego od zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie budynku.

Przy formułowaniu definicji zwartych form zabudowy jednorodzinnej uwzględniono ich potoczne rozumienie, wywodzące się również z przytoczonych nieobowiązujących już przepisów, dopuszczając przyleganie budynków mieszkalnych jednorodzinnych do innych budynków jednorodzinnych jedynie przy granicy działki budowlanej - dla zabudowy bliźniaczej jedną ze ścian, a dla zabudowy szeregowej dwoma lub jedną ścianą (segmenty skrajne).

W założeniu dla realizacji tak zdefiniowanej zwartej formy zabudowy jednorodzinnej konieczne będzie wcześniejsze wydzielenie nowych działek budowlanych o parametrach określonych w planie.

W tym miejscu należy zauważyć, że ustawodawca uznał wpływ wielkością działek budowlanych (przeznaczonych pod zabudowę) na kształtowanie ładu przestrzennego, niezależnie od innych ustaleń planu, w tym np. intensywności zabudowy i gabarytów budynków, udzielając organom gminy delegacji do określenia w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, w tym określenia parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych szerokości frontów działek oraz ich powierzchni (art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p.) oraz do określenia w planie, zależnie od potrzeb, minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych (art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p.).

Jednak wobec nadużywania przepisu art. 95 pkt 7 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zezwalającego na wydzielenie działki budowlanej niezbędnej do korzystania z wybudowanego budynku mieszkalnego, niezależnie od ustaleń planu, bez dodatkowych ustaleń w zakresie zasad sytuowania budynków na działce budowlanej, samo ustalenie minimalnej wielkości działki staje się bezużyteczne, ponieważ ilość budynków na działce budowlanej nie jest limitowana, a po zakończeniu ich budowy wydzielane są działki budowlane dla poszczególnych budynków kilkakrotnie mniejsze niż ustalone w planie.

Na potrzeby regulacji wprowadzanych niniejszą uchwałą, zdefiniowano również w § 2 ust. 1 pkt 15, pojęcie elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2) Ponieważ ze względu na odległe położenie wszelkiego typu obiektów usługowych, samochody osobowe stanowią podstawowy środek komunikacji na terenie objętym zmianą planu, uwzględniając w tym zakresie stwierdzone faktyczne potrzeby zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów użytkowników budynków mieszkalnych jednorodzinnych

(stałych i przebywających okresowo), ustalono § 10 ust. 3 pkt 1a uchwały, zwiększoną do dwóch, liczbę wymaganych miejsc postojowych na każde mieszkanie na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN (na podstawie art. 5 ust. 2 pkt 6 ustawy o.p.z.p.).

3) Stosownie do aktualnych zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica, zmieniono ustalenia § 13 ust. 1 i 2, określające parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych szerokości frontów działek oraz ich powierzchni, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, zależnie od przeznaczenia pod konkretny typ (formę) zabudowy - wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową (na podstawie art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o p.z.p.).

4) W przepisach szczegółowych dla wyznaczonych wcześniej terenów o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, szeregową lub bliźniaczą, oznaczonych na rysunku planu MN/1 - MN/51, w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, wprowadzono zmiany w § 14 uchwały:

- a) w ust. 2 dodano pkt 3a-3c, ustalając gabaryty obiektów (budynków mieszkalnych jednorodzinnych) w zakresie granicznych szerokości budynków, zależnie od typu (formy) zabudowy - szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej (na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.);
- b) w ust. 2 dodano pkt 6a, określający możliwość sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej (na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 i ust. 3 pkt 8 ustawy o p.z.p.);
- c) w ust. 2 zmieniono pkt 10, odnosząc nakaz urządzenie miejsc postojowych do "terenu działki budowlanej" zamiast "obrębu własności", stosownie do od typu (formy) zabudowy (na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.);
- d) w ust. 2 dodano pkt 10a i 10b, określając sposób realizacji wymaganych miejsc postojowych, zakazując przy tym urządzania miejsc postojowych, na terenie zakwalifikowanym jako minimalna wymagana powierzchnia biologicznie czynna działki (na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o p.z.p.);
- e) w ust. 2 uchylono pkt 11 uchwały, stanowiący powtórzenie zakazu ustalonego w § 4 ust. 1 pkt 3 lit b) planu - "... w obszarze objętym ustaleniami planu ... nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych..."
- f) w ust. 2 zmieniono pkt 12, stosownie do aktualnych zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica - zmieniono ustalenia określające minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, różnicując ją zależnie od typu (formy) zabudowy - wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej (na podstawie art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o p.z.p.);
- g) po ust. 2 dodano ust. 3, określający dodatkowe parametry jakim powinna odpowiadać nowa zabudowa, w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, zależnie od typu (formy) zabudowy:

projekt z dnia 7 lutego 2023 r.

- w pkt. 1, celem wyeliminowania sytuowania zabudowy szeregowej na całą głębokość pojedynczych niezabudowanych działek położonych wśród istniejącej zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej, ustalono nakaz zwrócenie frontów budynków tego typu zabudowy w stronę wyznaczonych wcześniej na rysunku planu dróg, z których odbywa się wjazd na działkę;
- z kolei w pkt 2, dla zapewnienia utrzymania na działce budowlanej przynajmniej z jednej strony budynku pasa terenu przeznaczonego na zieleń-ogród (charakterystyczna cecha zabudowy jednorodzinnej na Spalicach), ustalono nakaz pozostawienia terenu wolnego od zabudowy pomiędzy budynkiem, a granicą przyległych nieruchomości o określonej szerokości.

§ 2. Zmiana wybranych ustaleń obowiązującego planu miejscowego dotyczy wyłącznie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ustalonych wcześniej liniach rozgraniczających, oznaczonych na dotychczasowym rysunku planu symbolem MN.

Zakres projektowanej zmiany części ustaleń planu nie wymaga wprowadzania żadnych zmian na dotychczasowym rysunku planu.

Wszystkie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na dotychczasowym rysunku planu symbolem MN, leżą w obszarze objętym zmianą planu, określonym w § 2 uchwały intencyjnej, zatem wskazanie obszaru objętego zmianą na dotychczasowym rysunku planu nie znajduje uzasadnienia, ponieważ granica tego obszaru pozostaje bez znaczenia dla ustaleń planu.

Zatem dotychczasowy rysunek planu zachowuje w pełni aktualność i pozostaje bez zmian, przy czym już wcześniej przestał obowiązywać dla terenów objętych wcześniejszymi zmianami planu: uchwałą Nr XII/66/15 Rady Gminy Oleśnica z dnia 24 września 2015 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2015 r. poz. 4004) i uchwałą Nr XXXVI/244/17 Rady Gminy Oleśnica z dnia 26 października 2017 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego z 2017 r. poz. 4793).

§ 4. Ponieważ projektowane zmiany nie wywołują potrzeby żadnych dodatkowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, wcześniejsze rozstrzygnięcie Rady Gminy o sposobie realizacji tego typu inwestycji, zapisanych w planie, zachowuje w pełni aktualność i pozostaje bez zmian.