



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 października 2015 r.

Poz. 4145

### UCHWAŁA NR XII/64/15 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 24 września 2015 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Osada Leśna, gmina Oleśnica**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594, 1318), 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 2015 r. poz. 199) oraz w związku z uchwałą nr XIX/130/12 Rady Gminy Oleśnica z dnia 26 kwietnia 2012 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Osada Leśna, gmina Oleśnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oleśnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XLVII/221/10 z dnia 30 marca 2010 roku, wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr III/15/15 z dnia 29 stycznia 2015 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1.**

#### **PRZEDMIOT I ZAKRES USTALEŃ PLANU.**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Osada Leśna, gmina Oleśnica, 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) załącznik nr 1 - rysunek planu – skala 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 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 sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy w Oleśnicy.
- 3) **przepisach szczególnych lub odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) **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 ½ szerokości elewacji frontowej,
- 9) **nieuciążliwych usługach lokalnych** - należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
- 10) **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,
- 11) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,

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

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
- 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 „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) strefa „W” ochrony archeologicznej;
- 7) stanowiska archeologiczne;
- 8) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 9) granica terenów zamkniętych;

2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.

- 1) stanowiska roślin chronionych,
- 2) lokalizacja pomników przyrody,
- 3) przebieg linii elektroenergetycznej 110 kV wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
- 4) przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 5) lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej;
- 6) kapliczka przydrożna.

§ 4. 1. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub problematyki:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów przeznaczonych pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 6) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, określonych na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.
- 7) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

## **Rozdział 2.** **USTALENIA OGÓLNE.**

§ 5. 1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym wolno stojącej, bliźniaczej i szeregowej, w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki o charakterze mieszkalnym (zabudowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza) oraz usługowym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem MNU; przy czym proporcje pomiędzy dopuszczonymi sposobami przeznaczenia terenu i obiektów z nim związanych mogą być dowolne;
- 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
- 4) tereny usług sportu i rekreacji, kubaturowe jak i terenowe wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją, parkingami, zapleczem socjalnym, oznaczone symbolem US;
- 5) tereny aktywizacji gospodarczej- przemysł, bazy, składy, przez co się rozumie zabudowę produkcyjną wraz z obiektami towarzyszącymi, oznaczone symbolem AG.
- 6) tereny lasów i zadrzewień, oznaczone symbolem ZL;
- 7) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
- 8) tereny wód otwartych i płynących, cieków wodnych i rowów oznaczone symbolem WS;
- 9) tereny urządzeń elektroenergetycznych- elektrownie fotowoltaiczne wraz z granicami ich stref ochronnych- przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty oraz urządzenia służące pozyskiwaniu energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych, wraz z urządzeniami towarzyszącymi, oznaczone symbolem EEF, dla których, z uwagi na brak przewidywanych negatywnych oddziaływań, wykraczających poza granice terenu w/w funkcji, nie określa się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu;
- 10) tereny kolejowe, oznaczone symbolem KK;
- 11) tereny dróg (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem:
  - a) KDL- dla dróg klasy lokalnej,
  - b) KDD- dla dróg klasy dojazdowej,
  - c) KDW- dla dróg wewnętrznych.

§ 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 ład 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) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
  - d) 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) znaki reklamowe i informacyjne,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) ogrodzenia.
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
  - a) grodzienia nieruchomości przylegających do terenów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
  - b) stosowania ogrodzeń frontowych z prefabrykatów żelbetowych, istniejące ogrodzenia, winny być sukcesywnie wymieniane,
  - c) hodowli zwierząt mięsożernych, futerkowych oraz ich uboju i przetwórstwa.
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oznaczonej na rysunku planu symbolami MNU, oraz zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem RM, 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, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, 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) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
- 5) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu

symbolami MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług oznaczonej na rysunku planu symbolami MNU oraz zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem RM, jak dla zabudowy mieszkaniowej.

- 6) na terenie opracowania planu występuje pomnik przyrody: Buk zwyczajny (*Fagus sylvatica*), obwód pnia-346 cm, oznaczony na rysunku zmiany planu, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
- w/w pomnik przyrody objęty jest wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych,
  - określa się ich ścisłą ochronę. W odniesieniu do obiektów poddanych ochronie ścisłej zabrania się ich niszczenia, zrywania, ścinania, pozyskiwania i wrywania z naturalnych stanowisk.
- 7) na terenie opracowania planu występują stanowiska roślin chronionych, których lokalizację określa się na rysunku planu. Obejmuje się je ochroną i obowiązują dla nich właściwe przepisy odrębne.

### § 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Określa się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, ze względu na lokalizację miejscowości w obrębie intensywnego osadnictwa historycznego i pradziejowego oraz w rejonie udokumentowanego stanowiska archeologicznego, oznaczoną na rysunku planu, dla której wprowadza się, dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Określa się strefę „W” ochrony archeologicznej, dla stanowisk archeologicznych o zachowanej formie krajobrazowej nr 1/1/77-34 AZP i 1/2/77-34 AZP (wpisane do rejestru zabytków- nr 267/Arch/1967). Dla w/w stanowisk wprowadza się priorytet wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu. Wobec obiektu dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz naukowe badania archeologiczne. Dla dopuszczalnych prac ingerujących w poziom gruntu obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Określa się dla obszaru objętego planem objekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku zmiany planu. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany. Spis tworzą następujące objekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) objekty wpisane do ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Nr	Rodzaj obiektu
1.	OSADA LEŚNA	Dom mieszkalny	1	budynek mieszkalny
2.	OSADA LEŚNA	Dom mieszkalny	4	budynek mieszkalny
3.	OSADA LEŚNA	Dom mieszkalny	21	budynek mieszkalny

4. Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i objekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:

- należy zachować lub (w zależności od stanu technicznego) odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, geometrię dachu, użyte historyczne materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny;
- przebudowa lub modyfikacja obiektów ewidencyjnych możliwa jest wyłącznie przy zachowaniu istotnych, historycznych wartości;
- rozbiórka budynków możliwa wyłącznie w przypadku ich szczególnie złego stanu technicznego.

5. Określa się stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w obrębie i zasięgu znajdujących się na terenie objętym planem chronionych stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych- zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wykaz stanowisk archeologicznych:

Lp.	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
1.	77-34	1	1	Nieokreślona	Unietycka	I okres epoki brązu
				Cmentarzysko kurhanowe		II okres epoki brązu
				Nieokreślona		Okres wpływów rzymskich

#### § 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
- 2) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
- 3) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US,

2. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1 określa się, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych,
- 2) na terenach usług sportu i rekreacji US dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, elementów reklamowych i informacyjnych oraz zieleni.

#### § 10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

1. Na obszarze objętym planem występują kolejowe tereny zamknięte, oznaczone na rysunku planu symbolem KK, dla których obowiązują właściwe przepisy odrębne.

2. Na obszarze objętym planem określa się przebieg istniejącej linii elektroenergetycznej 110kV, dla której określa się strefę, oznaczoną na rysunku planu, w granicach której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodne z przepisami odrębnymi.

#### § 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:

- 1) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,
- 2) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,
- 3) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDW.

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

- 1) 1 miejsce na mieszkanie,
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

- 3) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji aktywności gospodarczej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 4) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usług sportu i rekreacji i funkcji EEF, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe.
- 5) 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 przebudowę istniejących elementów infrastruktury.

3. Dopuszcza się prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, usługowo- produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej; rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych; dopuszcza się ujęcia własne dla celów gospodarczych.
- 2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
  - a) realizacja odcinkami prowadzonymi w liniach rozgraniczających dróg,
  - b) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - c) docelowo określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 3) w zakresie kanalizacji deszczowej- sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic, odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków,
  - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
  - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
  - a) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
  - b) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię – zasilanie istniejącą lub projektowaną siecią napowietrzną 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 lub z projektowanych sieci,
  - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych 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 i ulic oraz także poza pasem drogowym,
  - f) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako skablowane,
  - g) ustala się obowiązek zachowania odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 6) 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.
- 7) w zakresie telekomunikacji- obsługa poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne w liniach rozgraniczających drogi,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło- dopuszcza się obsługę z indywidualnych, alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 100kW i z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz zgodnie z przepisami szczególnymi,

**§ 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, MNU, US = 20 m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem AG, EEF, RM = 24 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 wolno stojąca = 800 m<sup>2</sup>,
  - zabudowa bliźniacza = 600 m<sup>2</sup>,
  - zabudowa szeregowa = 350 m<sup>2</sup>,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, US = 1000 m<sup>2</sup>,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem RM = 1500 m<sup>2</sup>,
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem AG, EEF = 2000 m<sup>2</sup>.

3. Minimalny kąt nachylenia 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/1- MN/9 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolno stojącej i bliźniaczej
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) istniejąca zabudowa zagrodowa,
  - c) budynki gospodarcze i garaże,
  - d) urządzenia towarzyszące,
  - e) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6 m,
  - f) zieleń urządzoną.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
- 5) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 800; dla bliźniaczej 600; dla szeregowej 350,
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglonym; dopuszcza się wielospadowe o symetrycznym układzie połaci;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30 do 45°;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 7,5,
- 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy,
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:

- 1) 20 m do granicy terenów zamkniętych;
- 2) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L;
- 3) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D;
- 4) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych KDW;
- 5) 1,5 m od granicy cieków wodnych oznaczonych symbolem WS;

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU/1 i MNU/2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi nieuciążliwe,
  - b) budynki gospodarcze i garaże,
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) zieleń urządzona.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
- 5) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 1000;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym; dopuszcza się wielospadowe o symetrycznym układzie połaci;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami konserwatorskimi od 30-45°;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,0,
- 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy,
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,

4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) zakaz podświetlenia lub stosowanie reklam świetlnych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:

- 1) 20 m do granicy terenów zamkniętych;
- 2) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/1- RM/3 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi obsługi rolnictwa,
  - b) budynki gospodarcze i garaże,
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) zieleń urządzona.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
- 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej [m<sup>2</sup>]: 1500;
- 6) geometria dachu: dach stromy w kolorze ceglonym; kryty dachówką betonową lub ceramiczną;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy,

3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,

4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

2) zakaz podświetlenia lub stosowanie reklam świetlnych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:

1) 20 m od granic terenu ZL;

2) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDW.

3) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDD.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US/1 i US/2 ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi,

b) budynki gospodarcze, garaże i parkingi;

c) urządzenia towarzyszące,

d) drogi wewnętrzne,

e) zieleni urządzona.

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

1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;

2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;

3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;

4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;

5) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 1000;

6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglonym; dopuszcza się dachy płaskie;

7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: do 45°;

8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;

9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";

10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) określa się zachowanie i ochronę kapliczki przydrożnej położonej na terenie US/1.

3. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

4. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:

- 1) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D;

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem AG/1- ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny aktywizacji gospodarczej- przemysł, bazy, składy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6 m,
  - d) zieleń urządzoną.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;
- 5) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 2000;
- 6) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno- usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6,0,
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy,
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:

- 1) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L;
- 2) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D;

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL/1- ZL/10 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - b) ciągi piesze i ścieżki rowerowe;
  - c) parkingi leśne i urządzenia towarzyszące,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz obiektów służących obsłudze turystyki;
- 2) ustala się obowiązek utrzymania istniejących lasów, zgodnie z planem urządzania lasu.

**§ 20.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS/1 i WS/10 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód otwartych i płynących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące;
  - b) zieleń urządzona.

2. Nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie;

3. Wprowadza się zakaz grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 1,5 m pasa terenu przy terenach wód celem zapewnienia dostępu oraz umożliwienia ich konserwacji;

**§ 21.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunkach planu symbolem EEF/ 1 i EEF/2 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych- elektrownie fotowoltaiczne wraz z granicami ich stref ochronnych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa produkcyjna,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe,
  - c) urządzenia budowlane,
  - d) zieleń urządzoną.

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

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,9;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy, należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, linie zabudowy w odległości:

- 1) 20 m od linii rozgraniczających teren ZL;
- 2) 10 m od linii rozgraniczających teren WS;
- 3) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D i dróg wewnętrznych KDW.

4. Z uwagi na brak przewidywanych negatywnych oddziaływań, wykraczających poza granice terenu zmiany planu, nie określa się stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem KK/1- ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) oraz obiekty infrastruktury kolejowej jej towarzyszącej,
  - b) ekrany dźwiękochłonne,
  - c) istniejąca funkcje, w tym mieszkaniowa,
  - d) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/1- R/21 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ciągi piesze i rowerowe,
  - c) drogi transportu rolnego,
  - d) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem zabudowy służącej hodowli, obsłudze i produkcji rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej oraz obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną, z wyłączeniem zabudowy siedliskowej.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1-KDL/4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne klasy L; droga powiatowa nr 1465D i 1504D;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);
- 2) skrzyżowania drogi lokalnej z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1- KDD/4 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe klasy D;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 10 m (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);

- 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW/1- KDW/8 ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne KDW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
  - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 6 m;
- 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 27. 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, MNU, RM	20%
2. AG, EEF	20%
3. Pozostałe tereny	0,1%

#### **Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE.**

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

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

Przewodniczący Rady:  
*T. Kunaj*

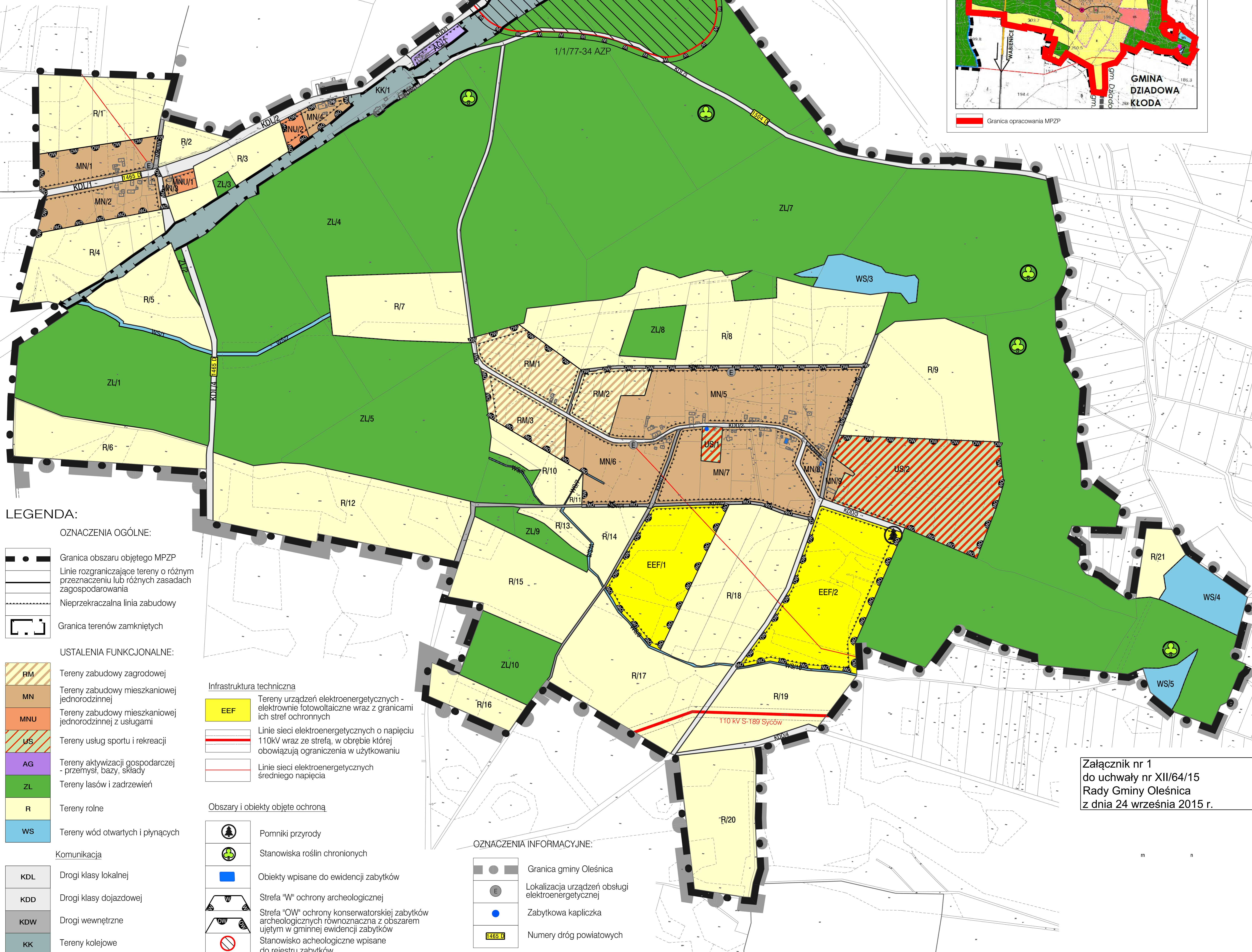
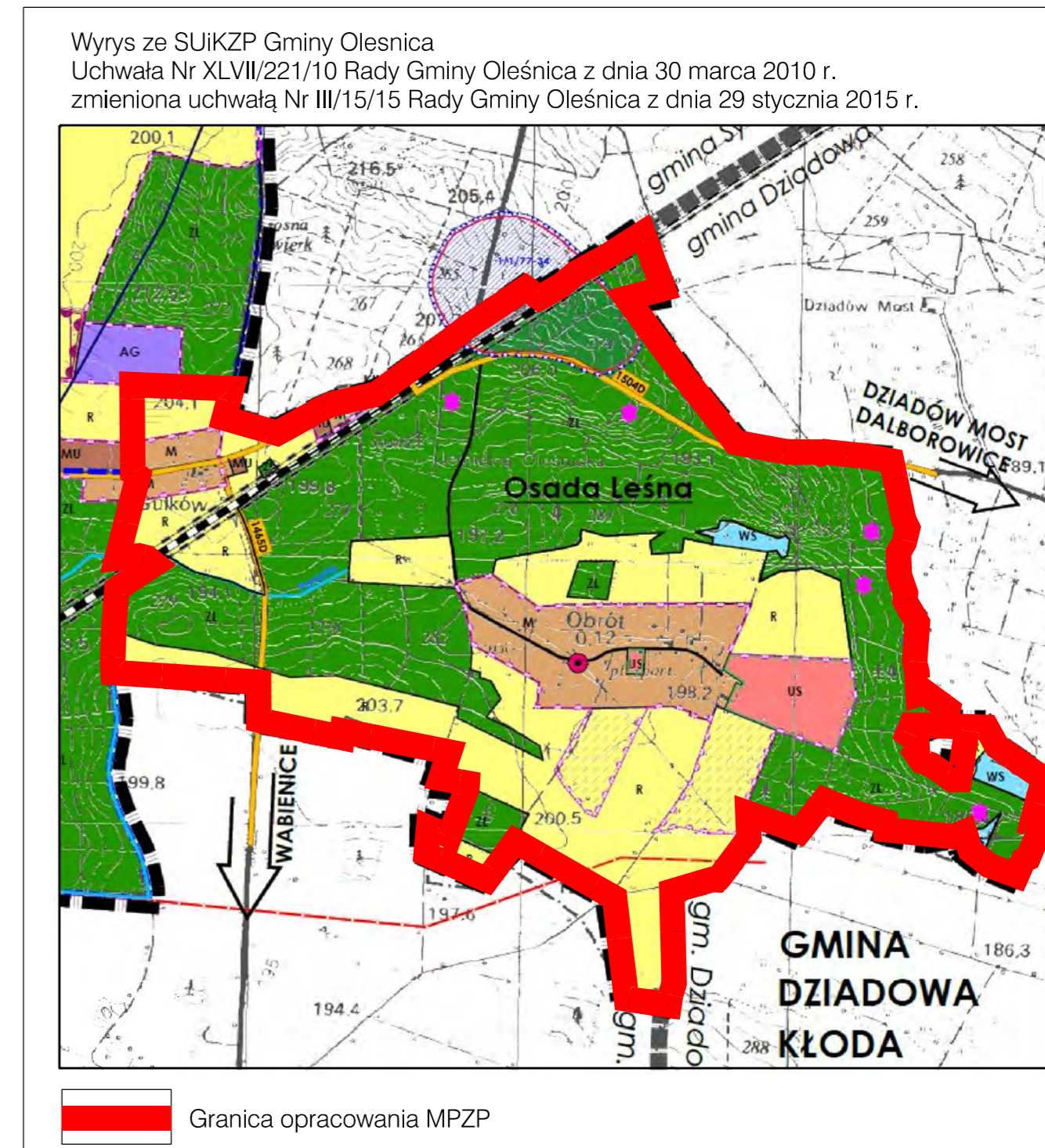
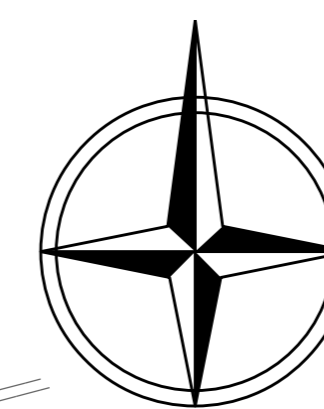




# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU OSADA LEŚNA, W GMINIE OLEŚNICA

SKALA 1:2000

0 50 100 150 200 METRY  
SKALA



Załącznik nr 1  
do uchwały nr XII/64/15  
Rady Gminy Oleśnica  
z dnia 24 września 2015 r.

**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XII/64/15  
RADY GMINY OLEŚNICA  
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2015 R.**

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG  
ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 14 USTAWY O PLANOWANIU I  
ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM  
DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU OSADA  
LEŚNA, W GMINIE OLEŚNICA**

Lp	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
1.	20.07.2015	Sławomir Żuraw	Zmiana przeznaczenia działki pod usługi sportu i rekreacji	dz.167/5	MN/	Częściowo uwzględniono	---	Dla terenów funkcji MN dopuszczono funkcję sportowo-rekreacyjną
			Zachowanie zapisu dot. zakazu hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych oraz wyszczególnienie nazw zwierząt objętych zakazem	Tekst planu	Cały obszar planu	Częściowo uwzględniono	---	Wprowadzono zapis gdzie zakazano oprócz hodowli dodatkowo ubój i przetwórstwo
			Doprecyzowanie zapisu §17 pkt 1.2, iż dla terenów oznaczone symbolem US/1 i US/2 ustala się przeznaczenie uzupełniające związane bądź wynikające z przeznaczenia podstawowego.	Tekst planu	US/	Częściowo uwzględniono	---	Nie ma konieczności doprecyzowania, gdyż zapis ten jest jednoznaczny
2.	20.07.2015	Marcin Bogdan	W odniesieniu do strefy „OW” wprowadzenie zapisu pozostawiającego w kompetencji organu konserwatorskiego decyzji w sprawie obligatoryjnego wymogu przeprowadzenia badań archeologicznych indywidualnie dla każdej działki.	Tekst planu oraz dz. 171/5 171/9 (przed podziałem cz. dz.171/2)	171/5 -MNU/ 171/9 - MN/	---	odrzucono	Zapisy dla strefy OW były przedmiotem uzgodnienia z DWKZ i wprowadzanie w planie korekty na tym etapie naruszałoby warunki uzyskanego wcześniej pozytywnego uzgodnienia
			Dopuszczenie budynków gospodarczych i garaży o maksymalnej wysokości 9 m oraz możliwości budowy blaszanych garaży i budynków gospodarczych	dz. 171/7 i 171/5, 171/9 (przed podziałem cz. dz.171/2)	171/7- cz. MNU/ cz. R/ 171/5 – MNU/ 171/9 - MN/	uwzględniono	---	Zapisy planu dla terenu funkcji MNU już obecne na to pozwalają
			Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku torów kolejowych zwiększając możliwą powierzchnię zabudowy	dz. 171/5, 171/9 (przed podziałem cz. dz.171/2)	171/5 – MNU/ 171/9 - MN/	---	odrzucono	Uwzględnienie skutkowało by naruszeniem warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
3.	20.07.2015	Stowarzyszenie „Nic o nas, bez nas – Osada Leśna”	Zachowanie zapisu dot. zakazu hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych oraz wyszczególnienie nazw zwierząt objętych zakazem	Tekst planu	Cały obszar planu	Częściowo uwzględniono	---	Wprowadzono zapis gdzie zakazano oprócz hodowli dodatkowo ubój i przetwórstwo

			Doprecyzowanie zapisu §17 pkt 1.2, iż dla terenów oznaczone symbolem US/1 i US/2 ustala się przeznaczenie uzupełniające związane bądź wnioskujące z przeznaczenia podstawowego.	Tekst planu	US/	Częściowo uwzględniono	---	Nie ma konieczności doprecyzowania, gdyż zapis ten jest jednoznaczny
4.	20.07.2015	Maria Krula	Przywrócenie funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy	dz. 1/3	RM/	---	odrzucono	Teren nie uzyskał pozytywnej zgody Ministra Rolnictwa
			Zmiana zapisów w § 1 pkt 2 – dot. zapisów wskazujących na zmianę mpzp a tymczasem w Osadzie Leśnej nie było <u>dotychczas planu</u>	Tekst planu	---	uwzględniono	---	---
			Sprostowanie pomyłki: wpisano, że uchwała dot. <u>planu Ligota Polska</u>	Tekst planu	---	uwzględniono	---	---
			Zmiana zapisów w § 8 pkt 2 dot. ochrony konserwatorskiej	Tekst planu	Cały obszar planu	---	odrzucono	Zapisy dla strefy OW były przedmiotem uzgodnienia z DWKZ i wprowadzanie w planie korekty na tym etapie naruszałoby warunki uzyskanego wcześniej pozytywnego uzgodnienia
			Uszczegółowienie zapisów w § 11 pkt 2, że w bilansie miejsce parkingowych uwzględnia się również miejsca garażowe	Tekst planu	Cały obszar planu	---	odrzucono	Nie ma potrzeby uszczegóławiania w/w zapisu, ponieważ plan precyzyjnie sformułowaniami wynikającymi z ustawy o pizp
			Uzupełnienie zapisów w § 12 pkt 4.8, o możliwości pozyskania ciepła z indywidualnych źródeł ciepła	Tekst planu	Cały obszar planu	uwzględniono	---	---
			Zmiana zapisów w § 16 pkt 2.6 i 3 dla terenów objętych zabudową zagrodową dot. geometrii i kąta nachylenia dachu	Tekst planu	RM/	---	odrzucono	Zapisy dot. kątów nachylenia dachów były przedmiotem uzgodnienia z DWKZ i wprowadzanie w planie korekty na tym etapie naruszałoby warunki uzyskanego wcześniej pozytywnego uzgodnienia, stąd pojawił się zapis, iż poza strefami dopuszcza się kąt 30-45 stopni.
			Wnosi się o usunięcie w § 25 pkt 1 nigdzie w planie nie wymienionego symbolu RU	Tekst planu	---	uwzględniono	---	---

**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR XII/64/15  
RADY GMINY OLEŚNICA  
Z DNIA 24 WRZEŚNIA 2015 R.**

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 717 199) Rada Gminy w Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Osada Leśna, inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie: rozbudowa i modernizacja 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 *Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Osada Leśna*.
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.