



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 7 marca 2023 r.

Poz. 1655

### UCHWAŁA NR LVII/434/23 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 24 lutego 2023 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Świerzna, w gminie Oleśnica.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLII/295/18 Rady Gminy Oleśnica z dnia 29 marca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Świerzna, w gminie Oleśnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oleśnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XLVII/221/10 z dnia 30 marca 2010 roku wraz ze zmianami przyjętymi uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr III/15/15 z dnia 29 stycznia 2015 roku, uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XXXIII/223/17 z dnia 29 czerwca 2017 roku oraz uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XL/281/18 z dnia 2 lutego 2018 roku, uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEDMIOT I ZAKRES USTALEŃ PLANU**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Świerzna, w gminie 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowego planu 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, oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którym każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na 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 szczególnymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
- 5) granica strefy ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 6) granica ogrodu ozdobnego wpisanego do rejestru zabytków;
- 7) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków;
- 8) obszary wpisane do rejestru zabytków;
- 9) obiekty ujęte w ewidencji zabytków;
- 10) stanowiska archeologiczne;
- 11) granica terenów zamkniętych;
- 12) linie sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV Oleśnica- Syców wraz z pasem technologicznym ograniczonego zainwestowania;
- 13) przebieg sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zainwestowania;

14) rurociąg paliwowy relacji Ostrów Wlkp- Wrocław wraz ze strefą bezpieczeństwa.

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

- 1) granica gminy Oleśnica;
- 2) numer drogi wojewódzkiej;
- 3) lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej.

§ 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, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

- 1) **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** (w tym wolnostojącej i bliźniaczej, w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem **MN**;
- 2) **tereny zabudowy zagrodowej**, oznaczone symbolem **RM**;
- 3) **tereny zabudowy usługowej**, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem **U**;
- 4) **tereny usług sportu i rekreacji**, zawierające obiekty kubaturowe jak i terenowe wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją, parkingami, zapleczem socjalnym, oznaczone symbolem **US**;
- 5) **tereny usług publicznych**, oznaczone symbolem **UP**;
- 6) **tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych**, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki o charakterze mieszkalnym i gospodarczym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem **RU**;
- 7) **tereny lasów**, oznaczone symbolem **ZL**;
- 8) **tereny zieleni parkowej**, oznaczone symbolem **ZP**;
- 9) **tereny rolnicze**, oznaczone symbolem **R**;
- 10) **tereny wód otwartych i płynących**, oznaczone symbolem **WS**;
- 11) **tereny kolejowe**, będące terenami zamkniętymi, oznaczone symbolem **KK**;
- 12) **tereny urządzeń elektroenergetycznych**, oznaczone symbolem **E**;
- 13) **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę**, oznaczone symbolem **W**;
- 14) **tereny infrastruktury technicznej**, oznaczone symbolem **IT**;
- 15) tereny dróg (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem:
  - a) **KDG** - dla dróg klasy głównej,
  - b) **KDD** - dla dróg klasy dojazdowej,
  - c) **KDPJ** - dla ciągów pieszo- jezdnych,
  - d) **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;
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) grodzienia nieruchomości przylegających do terenów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
  - c) hodowli zwierząt mięsożernych, futerkowych;
- 4) plan dopuszcza utrzymanie istniejących wskaźników i parametrów w zabudowie istniejącej w dniu wejścia planu w życie w przypadku jej rozbudowy lub przebudowy.

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

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, 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 zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem RM jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz dla terenów sportu i rekreacji US oraz usług U (dla dopuszczonej zabudowy mieszkaniowej), jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych oraz mieszkaniowo-usługowych.

2. Ponadto na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia: całość obszaru opracowania planu znajduje się w granicach GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

## **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Określa się **strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi** tożsamą ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Strefa obejmuje historyczne siedlisko wsi wraz z terenami historycznych założeń i zespołów budowlanych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. W strefie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zielen); wprowadzić obowiązujące linie zabudowy, odpowiadające lokalizacji obiektów historycznych;
- 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
- 4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej; winna być ona ponadto wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów; obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: budynki dwukondygnacyjne, wysokość do 9 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), z kondygnacją górną w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy - np. ganek bądź garaż); dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia winien zawierać się w przedziale: 35-45°; dla budynków poniżej 4m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia mniejszym niż wskazany wyżej; budynki murowane, elewacje tynkowane (wyklucza się tu jaskrawą kolorystykę); pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym; dla budynków poniżej 4m dopuszcza się pokrycie papą lub gontem z wykluczeniem blachy, wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;
- 5) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, stosowania betonowych przęseł ogrodzeń;
- 6) dla terenu dawnego zespołu pałacowo - folwarcznego obowiązują dodatkowo następujące wymogi:
  - a) należy zachowywać i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny zespołu oraz jego poszczególne komponenty,
  - b) nowe obiekty dopuszczane są wyłącznie w miejscu nieistniejącej już historycznej zabudowy. Winny być one wzorowane na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów,
  - c) dla dopuszczalnej zabudowy uzupełniającej (na terenie dawnego folwarku) obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających zainwestowanie badań archeologiczno- architektonicznych. Badania weryfikacyjne archeologiczne pozwolą ustalić pierwotną lokalizację obiektu pałacowego, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanym zagospodarowaniu terenu,
  - d) obowiązują ograniczenia wynikające z konieczności zachowania w nowej zabudowie czy zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnic, murów) ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.; odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno- architektonicznych,
  - e) obiekty historyczne tworzące zespół należy poddać pracom remontowym i renowacji; przebudowę i adaptację obiektów folwarcznych dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech,

f) należy dążyć do uporządkowania założenia - obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego.

2. Określa się obszar w granicy ogrodu ozdobnego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/3533/540/W z dnia 31.01.1984, zgodnie z rysunkiem planu, dla którego:

- 1) obowiązuje priorytet wymogów konserwatorskich przed działalnością inwestycyjną, w tym działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 2) należy zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni oraz konserwować poszczególne elementy układu;
- 3) obszar ogrodu powinien pozostać założeniem zielonym o funkcji rekreacyjnej;
- 4) obowiązuje zakaz podziału nieruchomości oraz wznoszenia nowych zabudowań i innych obiektów kubaturowych;
- 5) należy docelowo eliminować elementy wtórne np. obiekty tymczasowe czy błędne nasadzenia zieleni.

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

4. Określa się na obszarze objętym planem **obiekty 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 aktualizacji. Spis tworzą następujące wskazane poniżej obiekty oraz obszary i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:

1) **obszary i obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków:**

L.p.	miejsowość	obiekt	adres	Nr	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
1.	ŚWIERZNA A	Historyczny układ ruralistyczny wsi			obszar		
2.	ŚWIERZNA	Zespół pałacowo-folwarczny:			zespół pałacowo-folwarczny:		
a.	Świerzna	Pałac		10	pałac		
b.	Świerzna	Brama pałacowa I	dz. nr 129/16		inne		
c.	Świerzna	Brama pałacowa II	dz. nr 129/16		inne		
d.	Świerzna	Budynek bramny	dz. nr 129/16		inne		
e.	Świerzna	<b>Ogród ozdobny</b>	<b>dz. nr 129/16</b>		<b>ogród/park</b>	<b>A/3533/540/W</b>	<b>1984.01.31</b>
3	Świerzna	Stodoła	przy nr 6		budynek gospodarczy		
4	Świerzna	Stodoła - spichlerz			budynek gospodarczy		
5.	ŚWIERZNA	Dom dróżnika		2	inne		
6.	ŚWIERZNA	Stodoła		11A	budynek gospodarczy		
7.	ŚWIERZNA	Dom mieszkalny		18	budynek mieszkalny		

5. Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ewidencja ta podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowana, 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:

- 1) należy zachować lub (w zależności od stanu technicznego) odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, formę, użyte materiały i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny;

- 2) przebudowa lub modyfikacja obiektów ewidencyjnych możliwa jest wyłącznie przy zachowaniu istotnych, historycznych wartości;
- 3) rozbiórka budynków możliwa wyłącznie w przypadku ich szczególnie złego stanu technicznego.

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

- 1) w obrębie i zasięgu znajdujących się na terenie objętym zmianą planu chronionych stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) stanowiska poddaje się 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.	78-32	35	1	Osada	Łużycka	Epoka brązu
2.	78-32	19	2	Osada	Łużycka	Epoka brązu-halsztat
				Osada	Późne średniowiecze	
3.	78-32	20	3	Osada		Późne średniowiecze
				Osada		Nowożytnie
4.	78-32	21	4	Osada		Późne średniowiecze
				Ślad osadnictwa		Nowożytnie

### § 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 KDG;
- 2) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;
- 3) teren ciągów pieszo-jezdných, oznaczony na rysunku planu symbolem KDPJ;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US;
- 5) tereny usług publicznych, oznaczony na rysunku planu symbolem UP.

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

- 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1, z wyłączeniem pkt 4 i 5, określa się możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej.

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

1. Na obszarze objętym planem przebiega istniejąca sieć elektroenergetyczna o napięciu 110 kV Oleśnica-Syców, dla której w granicach określonego na rysunku planu pasa technologicznego o szerokości maksymalnej 22 m, liczonego po 11 m od osi linii w każdą stronę, obowiązują właściwe przepisy odrębne.

2. Na obszarze objętym zmianą wskazuje się przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wraz z pasem technologicznym o szerokości min. 7 m liczonej od osi linii, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

3. Przez teren opracowania przebiega rurociąg paliwowy wraz ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 15 m od osi, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

**§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**

- 1) dla terenów położonych wzdłuż linii kolejowej nr 143 oznaczonych na rysunku planu symbolem KK/1 z uwagi na możliwość wystąpienia negatywnych oddziaływań wprowadza się następujące ustalenia:
  - a) planowane inwestycje oraz przebudowa, rozbudowa i modernizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące z istniejącej i eksploatowanej linii kolejowej oraz przepisy szczególne,
  - b) dla terenów położonych w odległości min. 20 m od granicy funkcji KK/1 wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
  - c) lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż linii kolejowej powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu,
  - d) lokalizacja budynków i budowli (w tym infrastruktury podziemnej, naziemnej i nadziemnej) w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - e) lokalizacja przyszłych inwestycji musi zapewnić sprawny i bezpieczny ruch pociągów na linii oraz w momencie ich modernizacji,
  - f) wszystkie skrzyżowania dróg z linią kolejową w jednym poziomie wymagają zachowania parametrów trójkąta widoczności, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - g) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, pod warunkiem, że lokalizacja masztu musi być w odległości, od terenów KK/1, większej niż planowana wysokość obiektu budowlanego (celem uniknięcia, w razie awaryjnego upadku konstrukcji zatarasowania torów kolejowych), oraz planowanie urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej.

**§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:**

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

- 1) głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDG;
- 2) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL;
- 3) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD;
- 4) ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDPJ;
- 5) 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 do parkowania na każde rozpoczęte 35 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 każdych 5 zatrudnionych pracowników, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe;
- 4) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, usług sportu i rekreacji, usług obsługi w gospodarstwach rolniczych, hodowlanych i ogrodniczych, 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.

**§ 13. 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 odrębnymi.
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 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych; dopuszcza się ujęcia własne dla celów gospodarczych, za wyjątkiem terenów położonych w odległości 150 m od cmentarza;
  - 2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
    - a) realizacja odcinkami prowadzonymi w liniach rozgraniczających dróg- zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - 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 dróg- zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków; zakaz odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających:
    - 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 **odprowadzenia wód opadowych i roztopowych**: obowiązuje stosowanie rozwiązań polegających na zagospodarowaniu całości lub części wód w miejscu opadu, w szczególności poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu lub retencjonowanie na działce budowlanej wraz ze spowolnieniem ich odpływu do odbiornika;
  - 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**– docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg - zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
    - a) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, 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;
  - 6) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą lub projektowaną siecią niskiego napięcia:
    - a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
    - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno - kablowych,

- c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunkach planu lub z projektowanych sieci,
  - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
  - e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz także poza pasem drogowym,
  - f) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszcza się obsługę i pozyskiwanie energii z indywidualnych, odnawialnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 500 kW;
- 7) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo - gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
- a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
    - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
    - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie;
- 8) w zakresie **telekomunikacji** - obsługa poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne w liniach rozgraniczających, także radiowo;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się obsługę z indywidualnych, odnawialnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 500kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 14. 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, U, UP = 20 m;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem US = 22 m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
  - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca = 800 m<sup>2</sup>,
  - zabudowa bliźniacza = 600 m<sup>2</sup>;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem US, U, UP = 1000 m<sup>2</sup>.

3. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz bliźniaczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) istniejąca zabudowa zagrodowa,
- b) usługi nieuciążliwe,
- c) budynki gospodarcze i garaże,
- d) urządzenia towarzyszące,
- e) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6 m,
- f) zieleń urządzoną,
- g) dla terenu MN/10, w granicach działki nr 129/16, istniejąca zabudowa wielorodzinna, z dopuszczeniem usług towarzyszących - publicznych oraz komercyjnych.

2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

3. 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 [%]: 25;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek [m<sup>2</sup>]: 800; dla bliźniaczej 600;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglonym; dopuszcza się wielospadowe; poza strefami konserwatorskimi także czerwony matowy, grafitowy i brązowy;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami ochrony konserwatorskiej do 45°;
- 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6,0;
- 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

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) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G;
- 2) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D;
- 3) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDPJ;

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RM/1- RM/5** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi obsługi rolnictwa,

- b) budynki gospodarcze i garaże,
- c) urządzenia towarzyszące,
- d) zieleni urządzona.

2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

3. 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: 0,8;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,0; z dopuszczeniem dla obiektów związanych z produkcją rolniczą (silosy, kominy itp.) do 16,0 m;
- 5) geometria dachu: dach stromy w kolorze ceglastym, brązowym, grafitowym, czarnym i odcieniach szarości; kryty dachówką betonową lub ceramiczną;
- 6) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami ochrony konserwatorskiej do 45°;
- 7) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,0;
- 2) geometria dachu: dach dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

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) 8 m od linii rozgraniczających drogi KDL;
- 2) 6 m od linii rozgraniczających drogi KDD.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) mieszkania wbudowane w budynki usługowe,
  - b) obiekty infrastruktury technicznej,
  - c) urządzenia budowlane,
  - d) drogi wewnętrzne o szer. min. 6 m,
  - e) zieleni urządzona.

2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

3. 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: 1,2;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek [m<sup>2</sup>]: 1000;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym; poza strefami konserwatorskimi dopuszcza się dach płaski oraz także kolory czerwony matowy, grafitowy i brązowy;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30 do 45°; poza strefami konserwatorskimi dopuszcza się dach płaski o kącie do 5°;
- 8) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 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;

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6,0;
- 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

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.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi, agroturystyka,
  - b) budynki gospodarcze i garaże,
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) drogi wewnętrzne o szer. min. 6 m,
  - e) zieleń urządzona.

2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

3. 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]: 10;
- 5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym;
- 6) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami ochrony konserwatorskiej do 45°;
- 7) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
- 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy;
- 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°;
- 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

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 granicy terenów zamkniętych;
- 2) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D;
- 3) 6 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW;

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi publiczne,
  - b) budynki gospodarcze, garaże, parkingi;
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) drogi wewnętrzne o szer. min 6 m,
  - 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: 1,0;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
- 5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek [m<sup>2</sup>]: 1000;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy w kolorze ceglastym; czerwonym matowym, grafitowym;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; dopuszcza się zachowanie istniejących dachów;
- 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding".

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 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług publicznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi,
  - b) budynki gospodarcze, garaże, parkingi,
  - c) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6 m,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - e) ciągów pieszych i rowerowych.

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]: 9;
- 5) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym; czerwonym matowym i grafitowym;
- 6) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; dopuszcza się zachowanie istniejących dachów;
- 7) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z 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 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) ciągi i ścieżki pieszce.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się ochronę i utrzymanie istniejącego drzewostanu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych;
- 3) ustala się obowiązek utrzymania istniejących lasów.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- b) ciągi piesze,
- c) droga wewnętrzna.

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) minimalna szerokość ciągu pieszego 1,5 m;
  - 2) dopuszcza się wyznaczenie w obrębie własności, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.
3. Dla terenu ZP/1 obowiązują dodatkowo ustalenia § 8 ust. 2.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS/1- WS/15** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód otwartych i płynących;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) obiekty i urządzenia towarzyszące,
  - b) istniejące obiekty kubaturowe,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) zieleń urządzona.

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

**§ 24.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń niska.

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

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 5;
- 3) określa się maksymalną wysokość do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.;
- 5) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 6) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding".

**§ 25.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W/1-** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące;
  - b) zieleń niska.

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

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 5;
- 3) określa się maksymalną wysokość do 6 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

3. Określa się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IT/1**- ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące,
  - b) zieleń niska.

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

- 1) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 10;
- 3) określa się maksymalną wysokość do 6 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu.

3. Określa się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowanie zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R/1- R/20** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
  - 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 zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KK/1**- ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren kolejowy tj. linia kolejowa nr 143 wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) istniejące obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) ekrany dźwiękochłonne.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **KK/1** dopuszcza się przebudowę, odbudowę, nadbudowę istniejącej zabudowy oraz budowę nowych budynków, budowli i urządzeń technicznych służące do prowadzenia ruchu kolejowego oraz likwidację zbędnej infrastruktury.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga wojewódzka nr 451 klasy głównej KDG;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) szerokość pozostawia się w istniejących granicach ewidencyjnych, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi odbywać się będzie poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy oraz drogi wewnętrzne;
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni w liniach rozgraniczających drogi krajowej- zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1- KDD/9** 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 granicach ewidencyjnych);
  - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo- jezdne oznaczone symbolem KDPJ;
- 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 - 5 m (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących granicach ewidencyjnych);
  - 2) skrzyżowania ciągów z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1- KDW/14** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne KDW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
  - c) 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 (dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących granicach ewidencyjnych);
  - 2) skrzyżowania dróg wewnętrznych z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 33. 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, RM, RU 20%.
2. U 20%.

3. Pozostałe tereny 0,1%.

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

§ 34. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

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

Przewodniczący Rady:  
**Tadeusz Kunaj**



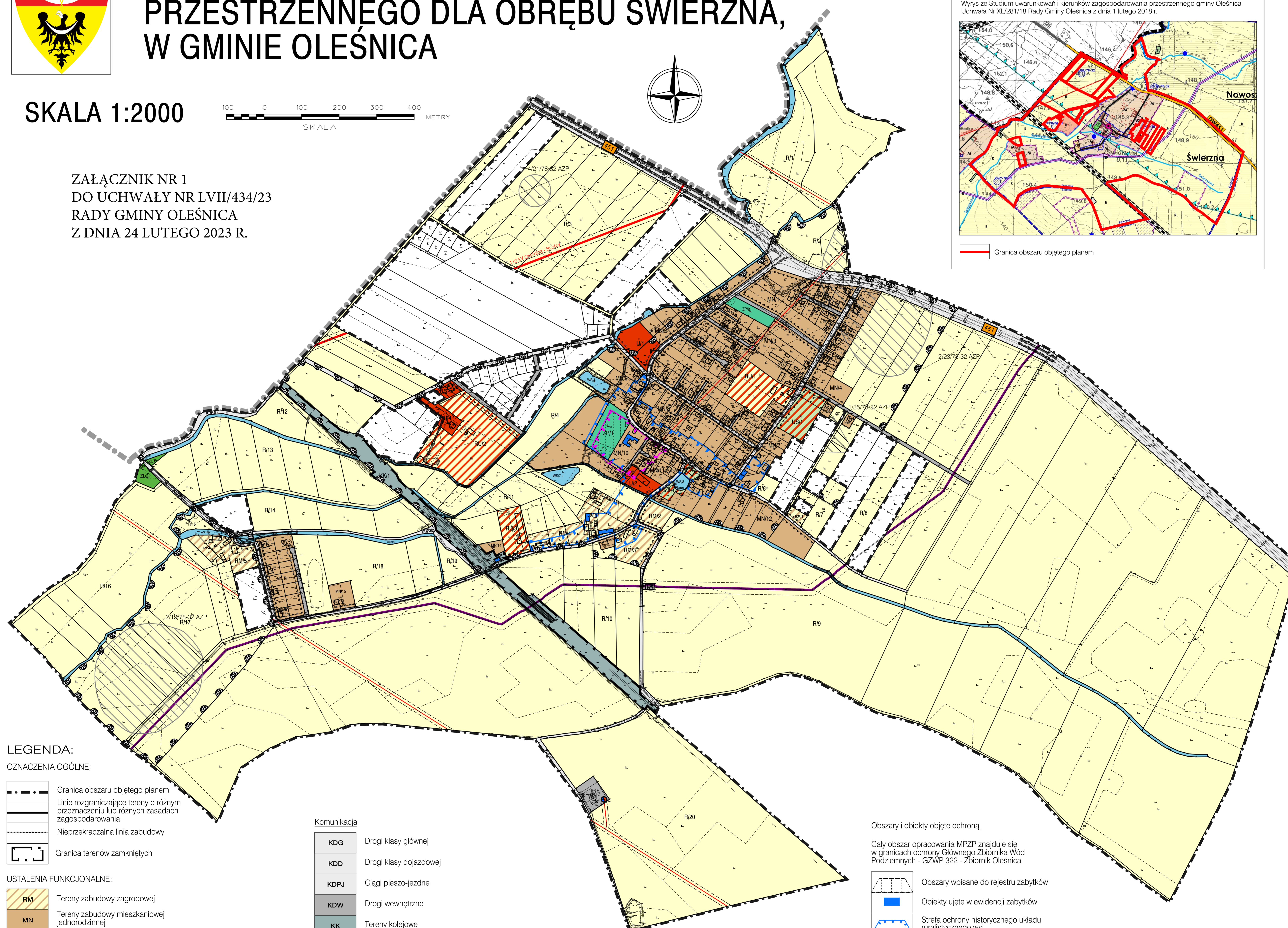
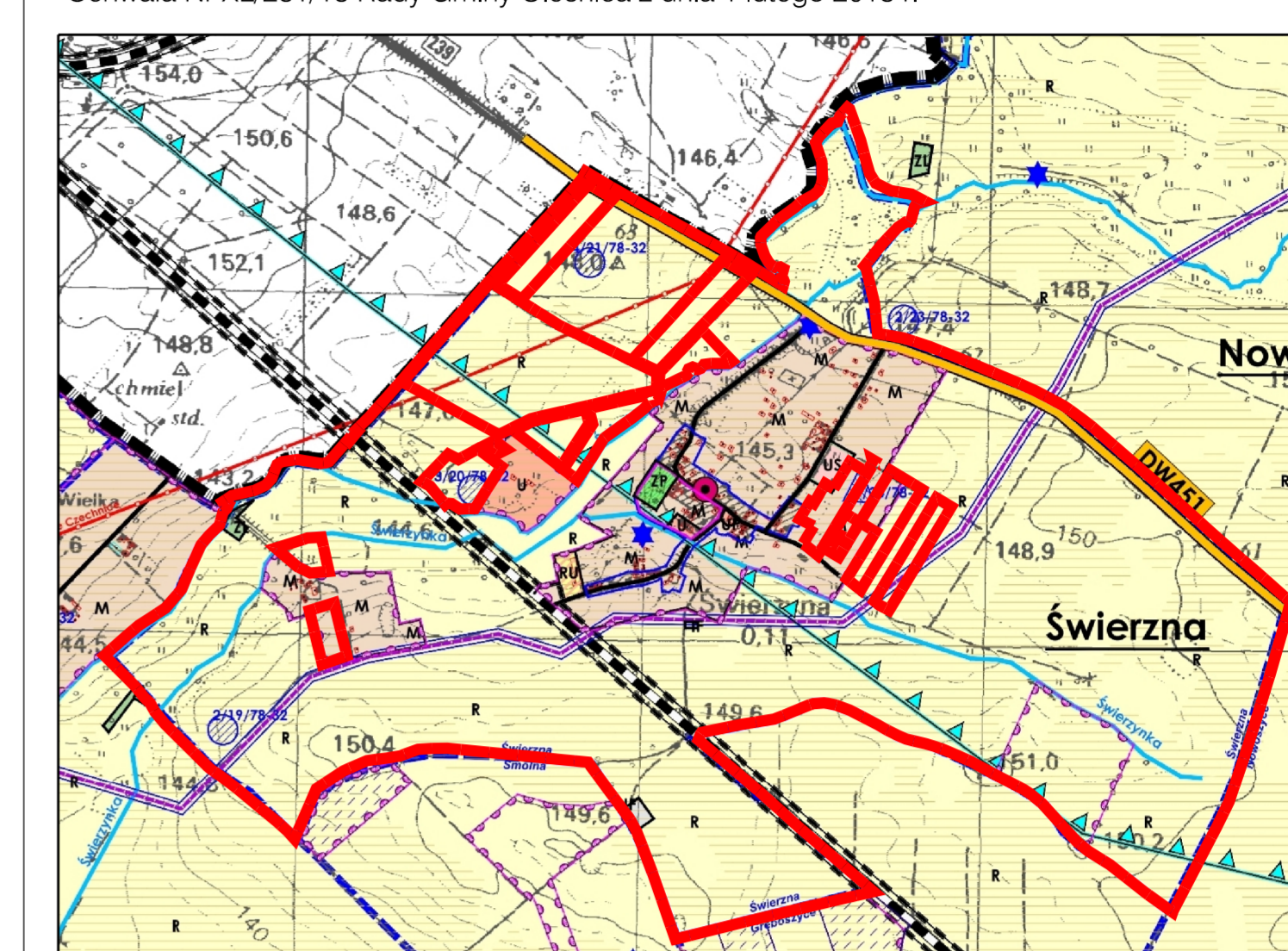
# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBREBU ŚWIERZNA, W GMINIE OLEŚNICA

SKALA 1:2000



ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR LVII/434/23  
RADY GMINY OLEŚNICA  
Z DNIA 24 LUTEGO 2023 R.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica  
Uchwała Nr XL/281/18 Rady Gminy Oleśnica z dnia 1 lutego 2018 r.



## LEGENDA:

### OZNACZENIA OGÓLNE:

	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Granica terenów zamkniętych

### USTALENIA FUNKCJONALNE:

	Tereny zabudowy zagrodowej
	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Tereny zabudowy usługowej
	Tereny usług sportu i rekreacji
	Tereny usług publicznych
	Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
	Tereny lasów
	Tereny zieleni parkowej
	Tereny rolnicze
	Tereny wód otwartych i płynących

### Komunikacja

	Drogi klasy głównej
	Drogi klasy dojazdowej
	Ciągi pieszo-jezdne
	Drogi wewnętrzne
	Tereny kolejowe

### Infrastruktura techniczna

	Tereny urządzeń elektroenergetycznych
	Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV wraz z pasem technologicznym
	Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym
	Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
	Tereny infrastruktury technicznej
	Rurociąg paliwowy relacji Ostrów Wlkp. - Wrocław wraz ze strefą bezpieczeństwa

### Obszary i obiekty objęte ochroną

Cały obszar opracowania MPZP znajduje się w granicach ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 322 - Zbiornik Oleśnica

	Obszary wpisane do rejestru zabytków
	Obiekty ujęte w ewidencji zabytków
	Strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi
	Granica ogrodu ozdobnego wpisanego do rejestru zabytków
	Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków
	Stanowiska archeologiczne

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

	Granica gminy Oleśnica
	Numer drogi wojewódzkiej
	Lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej

ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR LVII/434/23  
RADY GMINY OLEŚNICA  
Z DNIA 24 LUTEGO 2023 R.

**LISTA UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 14 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU ŚWIERZNA, 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 wójta, burmistrza albo prezydenta miasta <sup>1)</sup> w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr ... .. z dnia .....		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
I WYŁOŻENIE										
1	05.08.22	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki z rolnej na cele jednorodzinne lub na cele mieszkalne	4/1	- R/		nie			Niezgodne ze Studium, gdzie teren posiada przeznaczenie R. Wymaga zmiany SUIKZP
2	08.08.22	osoby fizyczne	Prośba o wyłączenie z planu działki nr 90/9.	90/9	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
3	09.08.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki nr 12.	12	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i

										uzgodnień
4	11.08. 22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 103 i 168	103 168	- KDD/ - R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
5	16.08. 22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 90/1	90/1	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
6	16.08. 22	osoby fizyczne	Prośba o wyłączenie z planu działki 90/15	90/15	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
7	17.08. 22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 90/13	90/13	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
8	19.08. 22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 90/10	90/10	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
9	19.08. 22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 90/6	90/6	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
10	24.08. 22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 53/12	53/12	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
11	26.08. 22	osoba fizyczna	Wnosi się o zmianę przeznaczenia działki z M – tereny zabudowy	25	- M/	tak				Skorygowano projekt planu pod funkcję ZP-

			mieszkaniowej na tereny zieleni parkowej							zieleni parkowa. Działka należy do Gminy dlatego zmiana przeznaczenia nie powoduje uzyskanych opinii i uzgodnień
12	29.08.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 90/8 i 90/12	90/8 i 90/12	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
13	01.09.22	osoby fizyczne	Prośba o wyłączenie z planu działki 127/28, 127/29, 127/30, 127/31	127/28 , 127/29 , 127/30 , 127/31	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
14	01.09.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 181, 182, 183 i 184	1181, 182, 183, 184	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
15	02.09.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 127/14	127/14	- RU/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
16	02.09.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 90/7	90/7	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
17	05.09.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 180/4	180/4	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień

18	06.09.22	osoby fizyczne	Prośba o wyłączenie z planu działki 45	45	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
19	06.09.22	osoby fizyczne	Prośba o wyłączenie z planu działki 48/1	48/1	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
20	08.09.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 97/3, 97/4, 97/5	97/3, 97/4, 97/5	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
21	08.09.22	osoba fizyczna	Wnosi o zapoznanie się z decyzją o warunkach zabudowy nr 193/2006 z dnia 08.02.2007 w których jest mowa o skablowaniu lub przesunięciu linii energetycznej „SN”.	28/13	- MN/		nie			Nie ma możliwości określania w treści uchwały w sprawie mpzp ustaleń odnośnie warunków skablowania sieci SN określonych w decyzji o wz wydanej w 2008 roku
22	08.09.22	osoba fizyczna	Wnosi się o przeznaczenie działki pod zabudowę jednorodziną z lokalem użytkowym na parterze, tj. sklep, salon urody itp.	28/1	- MN/	tak				Już obecny zapis dopuszcza, w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej „usługi nieuciążliwe”
			Wnosi się o przeznaczenie działki na działalność rolniczą	37	- MN/ - R/	tak	nie			Ona już obecnie jest przewidziana pod funkcję rolniczą R (większość), zmieniono na całą działkę nr 37
			Wnosi się o przeznaczenie działki na budowlaną w celu postawienia lokalu gastronomicznego (restauracji) z salą bankietową do 100 osób.	20	- MN/	tak	t			Przeznaczenie w całości pod przeznaczenie usługowe U, nie nastąpiło naruszenie warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
			Wnosi się o przeznaczenie działki pod zabudowę przemysłową z możliwością ustawienia farmy fotowoltaicznej	7	- R/		nie			Niezgodne ze Studium, konieczna jest zmiana Studium w celu przeznaczenia na wnioskowany w uwadze cel
			Wnosi się o przeznaczenie działki na zabudowę siedliskową - rolniczą z hodowlą zwierząt.	185	- MN/	tak				Skorygowano projekt uchwały pod funkcję RU

23	08.09.22	osoba fizyczna	Wnosi się o pozostawienie terenu działki w formie parku, miejsca zielonego.	25	- MN/	tak				Skorygowano projekt planu na zieleni parkową ZP. Działka należy do Gminy dlatego zmiana przeznaczenia nie powoduje naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
24	08.09.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 49/7	49/7	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
25	08.09.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 92, 93, 94	92, 93, 94	- R/	Tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
26	08.09.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 49/10	49/10	- R/	Tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
27	08.09.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki 4/2, 5, 19	4/2, 5, 19	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
28	09.09.22	osoba fizyczna	Wnosi się o zmianę przeznaczenia działek z upraw rolnych na zabudowę mieszkaniową lub jeśli to niemożliwe na zabudowę zagrodową.	176 i 71	R	Część tak	Część nie			Uwzględniono działkę nr 176 oraz część działki 71 pod zabudowę zagrodową RM z uwagi na dogodną obsługę komunikacyjną

29	09.09. 22	osoby fizyczne	<p>1. Przepis § 15 ust. 3 pkt 5 projektu planu ustalający, że: "minimalna powierzchnia działki [m2]: 800; dla bliźniaczej 600; dla szeregowej", jest niezgodny z delegacją ustawową wynikającą z art. 15 ust. 3 pkt 10 ustawy o pizp, pozwalającą ustalać w mpzp "minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych", a nie ogólnie: minimalną powierzchnię działek (jak sformułowano w projekcie planu), w tym istniejących działek budowlanych wydzielonych w oparciu o wydane wcześniej decyzje o warunkach zabudowy. Tym samym wskazane powyżej ustalenie projektu planu nie uwzględnia ustaleń wydanych decyzji o warunkach zabudowy nr 19/2020 - 27/2020 r. i dokonanego w oparciu o te decyzje podziału terenu na działki budowlane nr 33/4 - 33/12, co może stanowić podstawę do roszczeń, o których mowa w art. 36 ustawy o pizp.</p> <p>Dlatego wnosimy o precyzyjne sformułowanie przepisów w projekcie planu oraz uwzględnienie parametrów zabudowy ustalonych wcześniej we wskazanych decyzjach o warunkach zabudowy w ustaleniach projektu planu dla tego terenu.</p>	Od 33/4 do 33/12 i nieruc homoś ci sąsied nich	-MN/	Część tak	Czę ść nie	<p>Uwzględniono w zakresie dopisania sformułowania, że chodzi o działkę „budowlaną” oraz ustalenia minimalnej powierzchni działki w zabudowie wolnostojącej 800m<sup>2</sup> i bliźniaczej 600m<sup>2</sup>. Nie ma obowiązku uwzględniania w projekcie mpzp ustaleń decyzji o warunkach zabudowy.</p> <p>W pozostałej części w punkcie 1 uwagi odrzucono.</p>
----	--------------	----------------	--	--	------	--------------	------------------	--



			<p>3. Za niezrozumiałe i nieuzasadnione uznajemy przeznaczenie pod zabudowę terenu działki nr 25 - dawnego cmentarza, porośniętej cennym starodrzewem lipowym. Wnosimy aby teren ten został przeznaczony pod zieleń publiczną, z zachowaniem istniejącego drzewostanu. Po uporządkowaniu i zagospodarowaniu może on pełnić istotną rolę społeczną jako teren rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców.</p>								<p>Uwzględniono uwagę w pkt 3 w całości i skorygowano ustalenie planu dla działki nr 25 pod ZP –zieleń parkowa</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			<p>4. Ustalenia § 10 ust. 2 oraz na rysunku projektu planu, w zakresie utrwalenia istniejącego przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia jako obowiązującego ustalenia planu wraz z określeniem dla niej "pasa technologicznego" uważamy za nieuzasadnione przestrzennie i prawnie. Przebieg tej linii nie uwzględnia zmian w zagospodarowaniu terenu wsi, które nastąpiły co najmniej w ostatnich kilkunastu latach, polegających na zabudowie licznych terenów w obrębie wsi, będących wcześniej polami i ogrodami. Przebieg istniejącej linii SN ignoruje istniejący układ dróg i wykształconą obecnie strukturę funkcjonalno-przestrzenną zabudowy, biegnąc nad tym terenem w linii prostej. Taki przebieg linii uzasadniony wcześniej wyłącznie względami technicznymi i ekonomicznymi przedsiębiorstwa energetycznego, stanowi obecnie element degradujący istniejący układ przestrzenny wsi i nie uwzględnia potrzeby tworzenia i ochrony ładu przestrzennego oraz walorów ekonomicznych przestrzeni nad którą przebiega. Należy podkreślić, że wskazana linia elektroenergetyczne SN, należy do sieci dystrybucyjnej -rozdzielczej (zasilającej stacje transformatorowe SN/NN) i w związku z tym powinna być sukcesywnie przebudowywana i rozbudowywana, z dostosowaniem do zmian przestrzennych na nowych terenach zabudowy, podobnie jak linie niskiego napięcia - pełni ona rolę służebną wobec zabudowy. Zasady sytuowania obiektów i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie istniejących linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia, regulują przepisy szczególne i normy, uwzględniające między innymi dodatkowe parametry, jak rodzaj</p>										<p>Uwaga w punkcie 4 nie została uwzględniona. Na rysunku planu przebieg linii SN nie ma charakteru informacyjnego, a ponadto odstąpienie od ustalenia dla tej linii pasa technologicznego, w ustaleniach § 10 ust. 2 narusza warunki uzyskanych wcześniej pozytywnych opinii z zarządcą sieci. Dodatkowo zapis tekstu uchwały w § 13 ust. 4 pkt 6 lit. d mówi, iż „dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy”.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

		<p>przewodów, wysokość ich zawieszenia, rodzaj budynków oraz użytych materiałów budowlanych ścian i pokrycia, itp., co w wystarczający sposób zabezpiecza funkcjonowanie tych linii i zostało uwzględnione w projekcie planu w § 13 ust. 4 pkt 5 lit. f. Ponadto linie SN i NN, w przeciwieństwie do linii wysokich napięć (110 kV) nie są kwalifikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymagają wyznaczenia stref ograniczonego oddziaływania (choć niewątpliwie wywołują ograniczenia z zagospodarowaniu terenu). Dlatego wnosimy, aby w projekcie planu istniejący (kolidujący przestrzennie) przebieg linii SN, na rysunku planu zakwalifikować jako oznaczenie informacyjne (a nie ustalenie mpzp), ponadto odstąpić od ustalania dla tej linii pasa technologicznego, a w ustaleniach § 13 ust. 4 pkt. 5 wprowadzić zapis o konieczności docelowej przebudowy tej linii.</p>								
		<p>5. Projekt planu na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza ją w formie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, równocześnie nie definiując tych pojęć. Jak wynika z doświadczeń realizacji zabudowy jednorodzinnej w sąsiednich miejscowościach w ostatnich latach, tak ogólne i liberalne zapisy planu, abstrahujące od istniejącego zagospodarowania terenu, często rodzą konflikty przestrzenne i nie sprzyjają ochronie ładu przestrzennego - np. wśród wykształconego wcześniej zespołu zabudowy wolnostojącej, na pojedynczej, przypadkowej działce, deweloper chcący osiągnąć maksymalne zyski, realizuje</p>							<p>Część wo tak</p> <p>Czę ścio wo nie</p>	<p>Zdecydowano o uwzględnieniu uwagi w pkt 5 w części, w taki sposób, iż zrezygnowano z realizacji zabudowy szeregowej, pozostawiając w ramach funkcji MN jedynie zabudowę wolnostojącą lub bliźniaczą. W pozostałej części uwagę odrzucono.</p>

			<p>intensywną zabudowę szeregową (w postaci kilku lub nawet kilkunastu budynków na jednej działce budowlanej), równocześnie ignorując zapisy planu dotyczące minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, poprzez stosowanie wtórnych podziałów po wybudowaniu budynków (niezależnie od ustaleń mpzp). Taki proceder niszczy istniejący ład przestrzenny i nawet kilkukrotnie zwiększa gęstość zabudowy bez dostosowania do tego istniejącej infrastruktury. Dlatego, aby przeciwdziałać takim praktykom, wnosimy aby zamiast jednakowych (szampowych) ustaleń w projekcie planu dla wszystkich terenów mieszkaniowych (dopuszczających "wszędzie wszystko"), różnicować ustalenia dla poszczególnych terenów, uwzględniając istniejący stan zagospodarowania pod kątem dominującej formy zabudowy na poszczególnych terenach oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy. W rezultacie wyznaczyć tereny zabudowy bliźniaczej i szeregowej tylko na tych obszarach gdzie znajduje to uzasadnienie i nie będzie degradować istniejącej struktury przestrzennej. Wnosimy również o zdefiniowanie dopuszczonych w projekcie planu różnych form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej), ponieważ jak wynika z orzecznictwa sądów administracyjnych, pojęcia te funkcjonujące w języku potocznym, są często skrajnie różnie rozumiane, np. zabudowa wolnostojąca raz rozumiana jest jako budynki otoczone pasem terenu wolnym od innej zabudowy, a innym razem jako budynek samodzielny konstrukcyjne (nie "opierający się" o inne budynki), w tym również przylegający do innych</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

			budynków. Zatem zdefiniowanie tych pojęć w projekcie planu znajduje uzasadnienie w potrzebie jednoznacznego odczytania przez zainteresowanych ustalonych w planie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy.							
30	07.09.22	osoba fizyczna	Dodanie w tekście uchwały, w par. 22 w ust. 1, w pkt 2 litery c jako przeznaczenia dopuszczającego: „drogi wewnętrzne”.	129/16	MN, ZP	tak				Uwzględniono. Konieczne ponowne uzgodnienie z DWKZ
			Zmiana przeznaczenia części działki nr 129/16 z funkcji MN na funkcję MU lub uzupełnienie ustalenia dla funkcji MN o zapis przewidujący zachowanie istniejącego użytkowania, w szczególności zachowania istniejącej zabudowy wielorodzinnej z jednoczesnym dopuszczeniem usług towarzyszących - publicznych oraz komercyjnych.			tak			Uwzględniono. Konieczne ponowne uzgodnienie z DWKZ	
II WYŁOŻENIE										
1	29.11.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie z planu działki nr 91 i 47	91 i 47	- R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień

2	14.12.22	osoba fizyczna	Wnosi się o zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodziną (działka budowlana)	127/42	- R/	nie				Nie zgodne ze Studium, gdzie teren posiada przeznaczenie R. Wymaga zmiany SUIKZP, ewentualnie można wyłączyć z granic opracowania bez naruszenia warunków uzyskanych uzgodnień
3	15.12.22	FOTON Polska sp. z o.o. ul. Kleczkowska 5 50-227 Wrocław	Wnosi się o zmianę zapisów dla terenów rolniczych oznaczonych w planie symbolem R/1-R/... w zakresie infrastruktury technicznej w celu umożliwienia inwestycji polegającej na budowie kontenerowych magazynów energii.	R/1-R/...	R/1-R/...	nie				Pozostawia się zapisy dla terenów R bez zmian, na terenie R, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się „sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne)”
4	15.12.22	FOTON Polska sp. z o.o. ul. Kleczkowska 5 50-227 Wrocław	Wnosi się o zmianę zapisów dla terenów rolniczych oznaczonych w planie symbolem R/1-R/... na zapisy umożliwiające rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW na gruntach rolnych klasy V i VI, VIz oraz nieużytkach, oaz o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW na gruntach pozostałych klas.	R/1-R/...	R/1-R/...	nie				Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony w obecnej wersji i uwzględnienie uwagi naruszyłyby wydane wcześniej warunki, np. z DWKZ. Poza tym na terenie R, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się „sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne)”
5	15.12.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie działki z opracowania planu	90/4, 90/2, 90/11, 90/14, 127/24-27, 127/18-21, 127/37-43,	R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
6	19.12.22	osoby fizyczne	Prośba o wyłączenie działki z opracowania planu	127/40	R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień

7	19.12.22	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie działki z opracowania planu	90/4	R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
8	19.12.2022	osoby fizyczne	Prośba o wyłączenie działki z opracowania planu	127/39	R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
9	20.12.2022	osoby fizyczne	Wnosi się o zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę jednorodziną (działka budowlana)	127/18	R/		nie			Niezgodne ze Studium, gdzie teren posiada przeznaczenie R. Wymaga zmiany SUIKZP, Wyłączono z granic opracowania bez naruszenia warunków uzyskanych uzgodnień
10	22.12.2022	osoby fizyczne	Prośba o wyłączenie działki z opracowania planu	127/21	R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
11	29.12.2022	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie działki z opracowania planu	127/26 127/37 127/38	R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
12	29.12.2022	osoba fizyczna	Prośba o wyłączenie działki z opracowania planu	127/24	R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
13	29.12.2022	osoby fizyczne	Prośba o wyłączenie działki z opracowania planu	127/25	R/	tak				Wyłączono z granic opracowania mpzp, brak naruszenia warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
14	29.12.2022	osoba fizyczna	Prośba o zmianę przeznaczenia działki z rolnej na zabudowę jednorodziną	172/1	R/		nie			Działka nie uzyskała zgody Ministra Rolnictwa na przeznaczenie na cele nierolnicze (III klasa gruntu- zadanie nr 23)

15	02.01. 2023	osoby fizyczne	Kwestionują zapis par. 15 ust. 3 pkt 5 w zakresie zapisu dla scalania działek w odniesieniu do „nowo” wydzielanych	33/4- 33/12	R/	tak				Dopisano, iż chodzi o „nowo” wydzielane działki- korekta o charakterze technicznym, nie narusza warunków uzyskanych opinii i uzgodnień
			Kwestionują zapisy par. 10 ust. 2 oraz par. 3, ust. 1 pkt 13 dotyczące linii elektroenergetycznych średniego napięcia		R/		nie		Odrzucono z uwagi na naruszenie warunków uzyskanych wcześniej pozytywnych opinii od zarządcy sieci	
			Kwestionują zapis par. 13 ust. 3 pkt 6 w zakresie zapisu „napowietrzną”			tak			Skreślono „„napowietrzną” - korekta o charakterze technicznym, nie narusza warunków uzyskanych opinii i uzgodnień	
			Kwestionują zapis par. 13 ust. 3 pkt 8 w zakresie zaopatrzenia w ciepło				nie		Ustalenie nie odnosi się do budowy sieci ciepłowniczej tylko do możliwości realizacji indywidualnych źródeł odnawialnych	

Załączniki:

- zbiór uwag zamieszczonych w wykazie

ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR LVII/434/23  
RADY GMINY OLEŚNICA  
Z DNIA 24 LUTEGO 2023 R.

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zm.) Rada Gminy w Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Świerzna, w gminie Oleśnica, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Świerzna, w gminie Oleśnica.
2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Oleśnica, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Oleśnica.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVII/434/23

Rady Gminy Oleśnica

z dnia 24 lutego 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**