DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 lutego 2026 r.

Poz. 677

UCHWAŁA NR XXI/164/26
RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 28 stycznia 2026 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z uchwałą nr LXXII/535/24 Rady Gminy Oleśnica z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Spalice, 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 zmianami przyjętymi uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr III/15/15 z dnia 29 stycznia 2015 roku, uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XXXIII/223/17 z dnia 29 czerwca 2017 roku, uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XL/281/18 z dnia 1 lutego 2018 roku uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr LXXIII/540/24 z dnia 27 marca 2024 roku, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Spalice, 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: 1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;

3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne.

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

1) **planie** - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;

2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie zasadniczej w skali 1:1000, 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;

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) **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. Linia nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

8) **urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć jako wiaty, pergole i inne obiekty ogrodowe;

9) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), w której budynki mieszkalne jednorodzinne oddalone są od siebie nie mniej niż 6 m;

10) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w której budynki mieszkalne jednorodzinne tworzą zespół dwóch budynków, przy czym każdy położony jest na odrębnej działce budowlanej, ale przylegają do siebie jedną ścianą, usytuowaną bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami, natomiast od innych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oddalone są nie mniej niż 6 m;

11) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodzinną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w której budynki mieszkalne jednorodzinne tworzą szereg przylegających do siebie kilku budynków, z których każdy położony jest na odrębnej działce budowlanej, ale przylegają do siebie nie mniej niż jedną i nie więcej niż dwoma ścianami, usytuowanymi bezpośrednio przy granicy pomiędzy 2 działkami, natomiast od innych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oddalone są nie mniej niż 6 m;

12) **elewacji frontowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego** - należy przez to rozumieć elewację, w której znajduje się główne wejście do budynku.

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

§ 3. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) granica terenów zamkniętych;

3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) symbole określające funkcje terenów;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy;

6) linie sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia - 110 kV wraz z pasem technologicznym, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu;

7) linie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym, w obrębie którego obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu;

8) pas terenu, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;

9) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza;

10) Specjalny Obszar Natura 2000 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego”- PLH 020091;

11) użytek ekologiczny;

12) strefa „B” ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków;

13) budynki wpisane do ewidencji zabytków;

14) obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków dla wsi średniowiecznej;

15) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych;

16) GZWP 322- Zbiornik Oleśnica.

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

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

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne:

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

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem MN;

2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, oznaczony symbolem MNW-MNB;

3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem MN-U;

4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW;

5) teren usług, oznaczony symbolem U;

6) teren usług lub produkcji, oznaczony symbolem U-P;

7) teren usług turystyki, oznaczony symbolem UT;

8) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony symbolem UZ;

9) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;

10) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony symbolem RN;

11) teren łąk i pastwisk, oznaczony symbolem RNL;

12) teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem RZP;

13) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem WS;

14) teren lasu, oznaczony symbolem L;

15) teren ogrodów działkowych, oznaczony symbolem ZD;

16) teren cmentarza czynnego, oznaczony symbolem CC;

17) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem IE;

18) tereny dróg (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem:

a) KDS - teren drogi ekspresowej,

b) KDG - teren drogi głównej,

c) KDZ - teren drogi zbiorczej,

d) KDL - teren drogi lokalnej,

e) KDD - teren drogi dojazdowej,

f) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

19) Teren komunikacji kolejowej, oznaczony symbolem KKK.

Rozdział 2.
Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu:

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana poprzez:

a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,

b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

c) 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) działalność realizowana w ramach przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji;

3) dla budynków znajdujących się w całości lub w części w obszarze wyznaczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy zezwala się na budowę, przebudowę, remont i zmianę sposobu użytkowania, zgodnie z przepisami ogólnymi i przepisami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;

4) dopuszcza się, w przypadku istniejącej zabudowy, zachowanie istniejącej liczby kondygnacji i wysokości zabudowy oraz istniejących geometrii i pokrycia dachów;

5) 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 i urządzenia infrastruktury technicznej;

6) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:

a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2,

b) hodowli zwierząt mięsożernych, futerkowych.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

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

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonych na rysunku planu symbolem MN- U,

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej oznaczonej na rysunku planu symbolem MNW-MNB, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;

2) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;

3) uciążliwość prowadzonej działalności nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

4) ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

a) na terenach MN, MNW-MNB, MW - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) na terenach MN-U - jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) na terenie UT - jak dla terenów rekreacyjno- wypoczynkowych,

d) na terenie UZ - jak dla terenu domów opieki społecznej;

5) w granicach obszaru opracowania planu określa się zakaz realizacji biogazowni.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Określa się **strefę „B" ochrony konserwatorskiej** dla terenu historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków, dla której obowiązują następujące ustalenia:

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 zieleń); wprowadzić linie zabudowy, odpowiadające lokalizacji obiektów historycznych;

2) nowa zabudowa:

a) dopuszczalna jest jako konsekwentne uzupełnienie historycznego układu ruralistycznego i winna być harmonijnie wkomponowana w przestrzeń wsi,

b) nie może ona 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,

c) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: budynki jedno- lub 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); obowiązuje dach stromy, dwuspadowy lub naczółkowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia winien zawierać się w przedziale: 35-45°; dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia mniejszym, niż wyżej wskazany; konstrukcja budynków murowana, elewacje tynkowane (wyklucza się tu jaskrawą kolorystykę); dla mniejszych budynków o funkcji gospodarczej (wysokość poniżej 4 m) dopuszcza się konstrukcję drewnianą; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym lub szarym; dla budynków o wys. poniżej 4 m, o kącie nachylenia dachu mniejszym niż wyżej wskazany, dopuszcza się pokrycie papą lub gontem,

d) wyklucza się stosowanie blachy; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypor bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;

3) przy adaptacji budynków istniejących, w tym przebudowie, rozbudowie i nadbudowie, należy dostosować formę architektoniczną do lokalnej tradycji budowlanej i kontekstu architektoniczno-przestrzennego; dla budynków ujętych w ewidencji zabytków obowiązują odrębne ustalenia;

4) wyklucza się możliwość stosowania prefabrykatów betonowych przęseł ogrodzeń oraz lokalizacji budynków blaszanych i obiektów wykonanych z prefabrykatów betonowych.

2. Określa się strefę „OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych, w tym dla wsi średniowiecznej, w obrębie której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wprowadza się wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Określa się na obszarze objętym planem obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w 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) Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) Spalice, historyczny układ ruralistyczny wsi,

b) Spalice, ul. Boguszycka 30, młyn wodny,

c) Spalice, ul. Boguszycka, naprzeciwko nr 15, dz. nr 76, transformator,

d) Spalice, ul. Orzechowa 13,

e) Spalice, ul. Orzechowa 13a,

f) Spalice, ul. Orzechowa 13b,

g) Spalice, ul. Orzechowa 21.

4. 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.

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

1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych;

3) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych - dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów;

4) wykaz stanowisk archeologicznych:

Lp.	Numer obszaru	Numer stanowiska na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
1.	78-32	39	13	Nieokreślona		II okres epoki brązu
2.	78-32	40	15	Nieokreślona	Łużycka	Epoka brązu

3.	78-32	41	16	Nieokreślona	Łużycka	Epoka brązu
4.	78-32	45	20	Skarb		XII w.
5.	78-32	26	33	Osada	Łużycka	Epoka brązu-halsztat
6.	78-32	27	34	Osada	Łużycka	Epoka brązu-halsztat
7.	77-32	37	19	Stanowisko produkcyjne Obozowisko Obozowisko	Przeworska Wczesne Średniowiecze ?	II-I w. p.n.e. Wczesne średniowiecze Wczesny okres epoki brązu

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

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

1) teren drogi ekspresowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDS;

2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDR;

3) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;

4) teren drogi lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL;

5) teren drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD;

2. Ustala się następujące wymagania kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1: w pasie dróg, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem pkt 1, 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. Część obszaru opracowania położona jest w granicy terenu zamkniętego oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

2. Na rysunku planu oznaczono pas terenu, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego.

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

1. W granicach obszaru objętego planem przebiega linia sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV wraz z pasem technologicznym o szer. 22 m (liczony po 11 m od osi sieci w obie strony), w granicach którego obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:

1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;

3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

2. W granicach obszaru objętego planem przebiegają linie sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym o szer. 14 m (liczony po 7 m od osi sieci w obie strony), w granicach którego obowiązują następujące ograniczenia w użytkowaniu terenów:

1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) zakaz sadzenia drzew i krzewów o wysokości większej niż 3 m;

3) obowiązek zapewnienia operatorowi sieci dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

3. Całość obszaru opracowania planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”.

4. Część obszaru opracowania położona jest na terenie użytku ekologicznego oznaczonego na rysunku planu, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne:

Nazwa	Rok utworzenia	Pow. [ha]	Opis formy ochrony przyrody	Akt utworzenia
Ols Spalicki	2005	4,94	ochrona cennych przyrodniczo gatunków flory i fauny	uchwała nr XXIII/160/05 Rady Gminy Oleśnica z dn. 24 marca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Dol. Nr 67, poz. 1440 z dn.13.04.2005 r.)

5. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza w odległości 50 m liczonej od granicy działki, oznaczona na rysunku planu, dla której obowiązują następujące wymogi:

1) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe;

2) zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wody do picia i dla potrzeb gospodarczych.

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

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

1) głównych ruchu przyspieszonego, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDR;

2) zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ;

3) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL;

4) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD;

5) komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KR.

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

1) 1 miejsce na lokal mieszkalny, z zastrzeżeniem pkt 1a;

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

2) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m^2 powierzchni obiektów funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;

3) 1 miejsce do parkowania na każdych 5 zatrudnionych pracowników na terenie U-P, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe;

4) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej U, usług turystyki UT, usług zdrowia i opieki społecznej UZ, usług obsługi w gospodarstwach rolniczych, hodowlanych i ogrodniczych RZP, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe;

5) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być określona na zasadach wskazanych w przepisach 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 rozbudowę, przebudowę i modernizację istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższego napięcia.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących elementów infrastruktury.

4. Dopuszcza się prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** dla celów bytowych oraz ochrony przeciwpożarowej; rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, 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 odrębnych,

b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów;

3) 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 spowolnianiem ich odpływu do odbiornika;

4) 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,

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 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 oraz odnawialnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 500 kW, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych;

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, także radiowo;

8) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** - dopuszcza się obsługę z indywidualnych oraz odnawialnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 500k W, z wyłączeniem biogazowni i elektrowni wiatrowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów: Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Granice nowych podziałów geodezyjnych, ustala się z zastrzeżeniem zachowania minimalnej szerokości frontu działki (mierzonej w linii zabudowy):

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

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

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

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

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNW-MNB stosownie do typu zabudowy:

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

b) dla zabudowy bliźniaczej, nie mniej niż 13 m;

3) w zabudowie oznaczonej symbolem MN-U, MW = 22 m;

4) w zabudowie oznaczonej symbolem U, UT, UZ = 22 m;

5) w zabudowie oznaczonej symbolem U-P = 25m.

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

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

a) dla zabudowy wolnostojącej, nie mniej niż 800 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej, nie mniej niż 600 m^2,

c) dla zabudowy szeregowej, nie mniej niż 350 m^2;

2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNW-MNB = 800 m^2 dla MNW, = 600 m^2 dla MNB;

3) w zabudowie oznaczonej symbolem MN-U, MW = 1000 m^2;

4) w zabudowie oznaczonej symbolem U, UT, UZ = 1000 m^2;

5) w zabudowie oznaczonej symbolem U -P = 2000 m^2.

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.
Przepisy szczegółowe

§ 16. 1MN do **52MN** - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, szeregowa, bliźniacza.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, szeregowa, bliźniacza;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi: rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji,

b) infrastruktura techniczna – wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

c) teren parkingu,

d) zieleń urządzona.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 30 % całkowitej powierzchni zabudowy, lecz nie więcej niż 80 m^2 dla każdej z działek;

2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

3) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,50;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja użytkowa w poddaszu,

c) szerokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, nie może być mniejsza niż 6 m i nie może być większa niż 24 m,

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

e) szerokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, nie może być mniejsza niż 8 m i nie może być większa niż 12 m, natomiast łączna szerokość zespołu takich budynków w jednym szeregu nie może być większa niż 32 m;

7) geometria dachów: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);

8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

9) dopuszcza się stosowanie w wiatach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, poza strefami konserwatorskimi o kącie nachylenia od 11° - 45°;

10) w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej, dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on wzdłuż tej granicy, przylegał swoją ścianą do ściany budynku na sąsiedniej działce;

11) dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy, nakazuje się urządzenie na terenie działki budowlanej, stosownie do rodzaju zabudowy, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości określonej w § 12 ust. 2;

12) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 11, należy urządzić w garażach oraz w formie niezadaszonych lub zadaszonych parkingów na powierzchni terenu, usytuowanych na działce budowlanej na której znajdują się obsługiwane mieszkania lub lokale usługowe, przy czym dopuszcza się urządzanie miejsc postojowych na podjazdach przed garażami;

13) zakazuje się urządzenia miejsc postojowych, o których mowa w pkt 11, na terenie zakwalifikowanym jako minimalna wymagana powierzchnia biologicznie czynna działki.

3. Ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, zależnie od typu zabudowy:

1) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej, nie mniej niż 800 m^2;

2) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, nie mniej niż 600 m^2;

3) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej, nie mniej niż 350 m^2.

4. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, ustala się:

1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej powinny być usytuowane na działce budowlanej elewacją frontową skierowaną w stronę drogi publicznej lub wewnętrznej, wyznaczonej na rysunku planu, z której odbywa się wjazd na działkę;

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

§ 17. 1MNW-MNB - przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, szeregowej, bliźniaczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług: biurowe i administracji,

b) infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

c) zieleń urządzona.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni zabudowy, lecz nie więcej niż 80 m^2 dla każdej z działek;

2) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej lub szeregowej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych i obiektów gospodarczych na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

3) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,50;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,35;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;

6) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,

b) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie może przekraczać dwóch, w tym druga kondygnacja użytkowa w poddaszu;

7) geometria dachów: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków);

8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

9) dopuszcza się stosowanie w wiatach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;

10) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej dla:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m^2,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej nie może być mniejsza niż 600 m^2.

§ 18. 1MN-U do **15MN-U** - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) teren usług, handlu detalicznego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna - wyłącznie sieci i urządzenia dystrybucyjne: elektroenergetyki, telekomunikacji, pompowni wody, pompowni ścieków,

b) teren parkingu,

c) zieleń urządzona.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,60;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym druga kondygnacja użytkowa w poddaszu), lecz nie więcej niż 10 m,

b) dla zabudowy usług: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10 m;

5) geometria dachów:

a) w budynkach mieszkalnych: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków),

b) w budynkach usługowych i gospodarczych: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°, poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się w zakresie od 11°;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

7) dopuszcza się stosowanie w wiatach i garażach dachów jednospadowych lub płaskich; dla tych obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia, poza strefami konserwatorskimi o kącie nachylenia od 11° - 45°;

8) należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”;

9) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m^2.

§ 19. 1MW – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi: handlu hurtowego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji,

b) teren parkingu,

c) zieleń urządzona,

d) teren elektrowni słonecznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,60;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m,

b) dla zabudowy usług: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10 m;

5) geometria dachów:

a) w budynkach mieszkalnych: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° - 45° (nie dotyczy lukarn, zadaszeń tarasów i wejść do budynków), dopuszcza się dachy płaskie,

b) w budynkach usługowych i gospodarczych: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

7) należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

§ 20. 1U - 10U- przeznaczenie podstawowe – teren usług,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług: handlu detalicznego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, biurowe i administracji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna,

c) parking.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,60;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 9 m;

5) geometria dachów: w budynkach usługowych i gospodarczych: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 35° do 50°, dopuszcza się dachy płaskie;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

7) należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

3. Dla terenu **1U** dopuszcza się wydzielenie mieszkania dla właściciela lub zarządcy terenu w budynku usługowym oraz dopuszcza się budowę jednego budynku w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej dla właściciela terenu.

§ 21. 1U-P - 14U-P-– przeznaczenie podstawowe – teren usług lub produkcji,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe teren usług lub produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren parkingu,

b) zieleń urządzona,

c) teren elektrowni słonecznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,60;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;

5) geometria dachów: w budynkach usługowych i gospodarczych: dachy strome symetryczne, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej;

8) należy stosować stonowaną, nie jaskrawą kolorystykę elewacji budynków oraz ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych typu „sidding”.

§ 22. 1UT – przeznaczenie podstawowe – teren usług turystyki,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe teren usług turystyki;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren usług sportu i rekreacji,

b) zieleń urządzona,

c) urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej,

d) parking,

e) teren elektrowni słonecznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,60;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,70;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 10 m;

5) geometria dachów: dachy strome, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, dopuszcza się zachowanie istniejącego pokrycia.

§ 23. 1UZ– przeznaczenie podstawowe – teren usług zdrowia,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe teren usług zdrowia;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej,

c) parking,

d) teren elektrowni słonecznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,50;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;

5) geometria dachów: dachy strome, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, dopuszcza się zachowanie istniejącego pokrycia.

§ 24. 1IE, 2IE - przeznaczenie podstawowe – teren elektroenergetyki,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) dla nowych stacji transformatorowych określa się ich maksymalna wysokość do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punku stacji;

2) docelowa wielkość działek będzie określona na etapie projektowym;

3) dopuszcza się lokalizację stacji w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.

§ 25. 1RN – przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

b) dróg transportu rolnego,

c) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne;

3) w granicach obszaru Natura 2000 zakazuje się lokalizowania nowych urządzeń wodnych i melioracyjnych kształtujących i regulujących stosunki wodne oraz określa się w granicy działki nr 39/8 w celu ochrony siedliska 91E0 zachowanie istniejącego drzewostanu.

2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się: ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych.

§ 26. 1RNL - 28RNL– przeznaczenie podstawowe – teren łąk i pastwisk,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren łąk i pastwisk;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) dróg transportu rolnego,

c) urządzenia wodne i melioracyjne służące kształtowaniu i regulowaniu stosunków wodnych;

3) w granicach obszaru Natura 2000 zakazuje się lokalizowania nowych urządzeń wodnych i melioracyjnych kształtujących i regulujących stosunki wodne oraz określa się w granicy działki nr 39/8 w celu ochrony siedliska 91E0 zachowanie istniejącego drzewostanu.

2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się: zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych z wyłączeniem terenu 16RNL, na którym dopuszcza się realizację placu rekreacyjnego dla potrzeb kultury fizycznej i edukacji publicznej.

§ 27. 1RZP - przeznaczenie podstawowe **-** teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy zagrodowej,

b) zieleń urządzona,

c) urządzenia infrastruktury technicznej,

d) teren elektrowni słonecznej.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy:

a) minimalny = 0,01,

b) maksymalny = 0,60;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,60;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;

4) gabaryty i wysokość zabudowy: 3 kondygnacje nadziemne, lecz nie więcej niż 12 m;

5) geometria dachów: dachy strome, o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20° do 45°, dopuszcza się dachy płaskie;

6) pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową, łupkiem lub innymi materiałami o fakturze dachówkopodobnej, dopuszcza się zachowanie istniejącego pokrycia.

§ 28. 1WS - 15WS - przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych;

2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych pod warunkiem nie zaburzania ich prawidłowego funkcjonowania;

3) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków chroniących je przed zanieczyszczeniem.

§ 29. 1L - 10L - przeznaczenie podstawowe - teren lasu,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy i zadrzewienia;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) ciągi piesze i ścieżki rowerowe,

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 zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się obowiązek utrzymania istniejących lasów, zgodnie z planem urządzania lasu.

§ 30. 1ZD - przeznaczenie podstawowe - teren ogrodów działkowych,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) dla nowych stacji transformatorowych określa się ich maksymalna wysokość do 5 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punku budynku;

2) dachy o kącie nachylenia do 20 stopni.

§ 31. 1CC - przeznaczenie podstawowe - teren cmentarza czynnego

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:,

1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza czynnego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) ciągi piesze,

c) zieleń urządzona,

d) zorganizowane miejsca postojowe i parkingowe.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) ogrodzenie terenu cmentarza ogrodzeniem o wysokości nie przekraczającej 2,0 m;

2) wysokość zabudowy do 10 m.

§ 32. 1KDS - przeznaczenie podstawowe - teren drogi ekspresowej,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi ekspresowej S 8;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) infrastruktura techniczna,

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: szerokość drogi w liniach rozgraniczających- zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. 1KDR - przeznaczenie podstawowe - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) chodniki i ścieżki piesze i rowerowe,

c) infrastruktura techniczna,

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

2) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 34. 1KDZ, 2KDZ - przeznaczenie podstawowe - teren drogi zbiorczej,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) chodniki i ścieżki piesze i rowerowe,

c) infrastruktura techniczna,

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

2) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 35. 1KDL do **4KDL** - przeznaczenie podstawowe- teren drogi lokalnej,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń towarzysząca,

b) chodniki i ścieżki rowerowe,

c) infrastruktura techniczna;

3) określa się odtworzenie i uzupełnienie poprzez dodatkowe nasadzenia istniejących szpalerów drzew,

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających- zgodnie z rysunkiem planu;

2) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 36. 1KDD do **29KDD –** przeznaczenie podstawowe- teren drogi dojazdowej,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń towarzysząca,

b) chodniki i ścieżki rowerowe,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem planu;

2) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 37. 1KR do **21KR** - przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) chodniki i ścieżki rowerowe.

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

1) szerokość drogi- zgodnie z rysunkiem planu;

2) skrzyżowania ciągów pieszo- jezdnych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 38. 1KKK - przeznaczenie podstawowe - teren komunikacji kolejowej,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

§ 39. 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, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1. MN, MN-U, MNW- MNB, MW 20%.

2. U, RZP, U-P, UT, UZ 20%.

3. Pozostałe tereny 2%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe:

§ 40. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

§ 41. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:
Grzegorz Szymański

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBRĘBU SPALICE, W GMINIE OLEŚNICA

SKALA 1:1000

100 0 100 200 300 400 500 m

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXI/164/26
z dnia 28 stycznia 2026 r.

LEGENDA

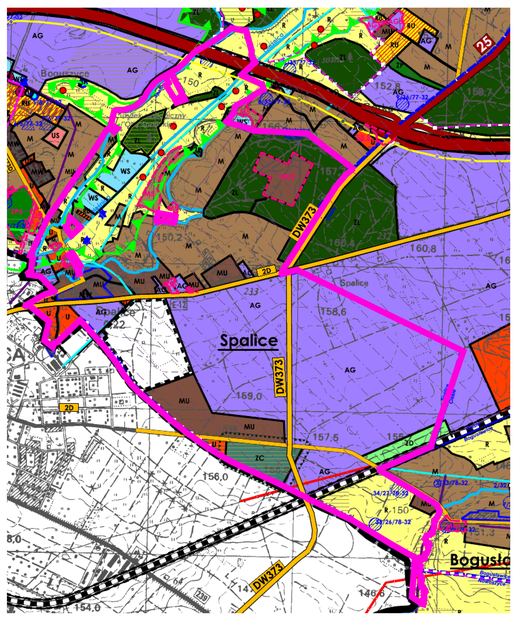
- Granica obszaru objętego planem
- Granica terenów zamkniętych
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojące lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- Teren usług
- Teren usług lub produkcji
- Teren usług turystyki
- Teren usług zdrowia i opieki społecznej
- Teren drogi ekspresowej
- Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- Teren drogi zbiorczej
- Teren drogi lokalnej
- Teren drogi dojazdowej
- Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- Teren komunikacji kolejowej
- Teren elektroenergetyki
- Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- Teren łąk i pastwisk
- Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Teren lasu
- Teren ogrodów działkowych
- Teren cmentarza czynnego
- Linie sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia – 110 kV
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia
- Pas technologiczny wzdłuż linii elektroenergetycznych
- Lokalizacje słupowych stacji transformatorowych lub stacji transformatorowych bez wydzielonej działki
- Pas terenu, w którym obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza
- Specjalny Obszar Ochrony Narura 2000 "Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego" - PLH020091
- Użytek ekologiczny
- Strefa "B" ochrony konserwatorskiej dla terenu historycznego układu ruralistycznego wsi, ujętego w gminnej ewidencji zabytków
- Budynki ujęte w ewidencji zabytków
- Obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków dla wsi średniowiecznej
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych
- Stanowiska archeologiczne
- Stanowisko archeologiczne bez sprecyzowanej lokalizacji

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

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLEŚNICA

LEGENDA:

- GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY STANOWIĄCA KOŃCOWO GRANICĘ OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM
- GRANICE ADMINISTRACYJNE GMIN SĄSIEDNICH
- GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- M — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG ZAGRODOWEJ
- MU — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO - USŁUGOWEJ
- U — TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
- UK — TERENY USŁUG SAKRALNYCH
- UP — TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- US — TERENY USŁUGI SPORTU I REKREACJI
- AG — TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- AG(AHC) — TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI WIELOPOMIESZCZENIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH
- PG — TERENY EKSPLOATACJI ZŁÓŻ
- R — TERENY ROLNICZE
- RU — TERENY OBSŁUGI ROLNICTWA
- ZC — TERENY CMENTARZY
- ZI — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZD — TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- LASY
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH, ZBIORNIKI WODNE
- RZEKI, CIEKI WODNE
- KS — TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ
- KK — TERENY KOLEJOWE
- KORYTARZ EKOLOGICZNY STAWY MUCKIE - BORY STOBRAWSKIE - OSTROWNA
- JEDNOŚCI ZIELONEJ INFRASTRUKTURY O UDZIALE TERENÓW ZURBANIZOWANYCH POWYŻEJ 50%
- JEDNOŚCI ZIELONEJ INFRASTRUKTURY O UDZIALE TERENÓW ZURBANIZOWANYCH OD 25 - 50%
- JEDNOŚCI ZIELONEJ INFRASTRUKTURY O UDZIALE TERENÓW ZURBANIZOWANYCH PONIŻEJ 25%
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI RAZ NA 10 LAT (Q10%)
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI RAZ NA 100 LAT (Q1%)
- GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI RAZ NA 500 LAT (Q0,2%)
- Granica obszaru objętego planem
- OBSZAR DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI FARM FOTOWOLTAICZNYCH KOŃCOWO GRANICĘ SĄ TOŻSAME Z GRANICAMI STREFY OCHRONNEJ OD NGO OBSZARÓW
- GRANICE OBSZARÓW, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ WIELOPOMIESZCZENIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH
- GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLASI I - III
- S3 — DROGA EKSPRESOWA, NR DROGI
- 22 — DROGA KRAJOWA, NR DROGI
- DW340 — DROGA WOJEWÓDZKA, NR DROGI
- 3008 — DROGA POWIATOWA, NR DROGI
- DROGA GMINNA W ŚLADZIE DAWNEJ DROGI KRAJOWEJ NR 5
- DROGA GMINNA
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG PROJEKTOWANYCH ODCINKÓW DRÓG
- MOP — LOKALIZACJA MIEJSC OBSŁUGI PODRÓŻNYCH
- LINIE KOLEJOWE
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG LINII DUŻYCH PRĘDKOŚCI RELACJI WARSZAWA-ŁÓDŹ-POZNAŃ/WROCŁAW
- PROJEKTOWANA LINIA SZYBKIEJ KOLEI
- GRANICE PLANOWANEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "DOLINA WIDAWY"
- GRANICE PROJEKTOWANYCH OBSZARÓW NATURA 2000
- UŻYTKI EKOLOGICZNE
- LOKALIZACJA ZWIERZĄT CHRONIONYCH
- LOKALIZACJA OWADÓW CHRONIONYCH (CZERWOŃCZYK FOLETEK, CZERWOŃCZYK NEFARIS I TRZEPLA ZIELONA)
- LOKALIZACJA ROŚLIN CHRONIONYCH
- GRANICA OCHRONY GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 322 - ZBIORNIK OLEŚNICA
- TEREN OGÓLNICZY
- GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO
- TEREN UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ
- GRANICE STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICE STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ TOŻSAME Z GRANICAMI HISTORYCZNYCH UKŁADÓW RURALISTYCZNYCH
- OZNACZENIA ZMIANY STUDIUM PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR XL/281/18 RADY GMINY OLEŚNICA Z DNIA 01 LUTEGO 2018 R.
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLEŚNICA
- PROJEKTOWANA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA O NAPIĘCIU 110 kV WRAZ ZE STREFĄ TECHNOLOGICZNĄ
- PROJEKTOWANA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA O NAPIĘCIU 110 kV - PRZEBIEG ANALIZOWANY
- GRANICE STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "W" DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH TOŻSAME Z OBSZAREM UJĘTYM W RYNSAIE ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- LOKALIZACJA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WRAZ Z NUMERAMI AZP WYPISANYCH DO REJESTRU ZABYTKÓW
- LOKALIZACJA STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH WRAZ Z NUMERAMI AZP
- ZABYTKOWA ZIELEŃ DO ZACHOWANIA
- GRANICA STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA
- GRANICE STREF OCHRONNYCH UJĘĆ WODY
- IF — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄG, TERENY UJĘĆ WODY
- IF — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKA
- IF — TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- G — GAZOWNICTWO
- O — GOSPODAROWANIE ODPADAMI
- K — KANALIZACJA
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE O NAPIĘCIU 400kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE O NAPIĘCIU 110kV WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- LINIE SIECI GAZOWEJ WYSOKIEGO CIŚNIENIA WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ
- RUROCIĄG PALIWOWY RELACJI OSTRÓW WLKP. - WROCŁAW WRAZ ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA W RAMACH TERENU KG
- ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLEŚNICA ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXXIX/223/17 RADY GMINY OLEŚNICA Z DNIA 29 CZERWCA 2017R.
- OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ STUDIUM...
- U3 — TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
- ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OLEŚNICA ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR..... RADY GMINY OLEŚNICA Z DNIA.....
- GRANICE OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH NASTĘPUJE ZMIANA KIERUNKU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, KTÓRE WYNIKAJĄ ZNIE ZMIANY STUDIUM
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGI ZAGRODOWEJ
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO USŁUGOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U — TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
- AG — TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ
- AG(AHC) — TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI WIELOPOMIESZCZENIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH
- PG — TERENY EKSPLOATACJI ZŁÓŻ
- RU — TERENY OBSŁUGI ROLNICTWA
- ZC — TERENY CMENTARZY
- OBSZAR DOPUSZCZALNEJ LOKALIZACJI FARM FOTOWOLTAICZNYCH KOŃCOWO GRANICĘ SĄ TOŻSAME Z GRANICAMI OBSZARU
- MW — TERENY UDOKUMENTOWANYCH ZŁÓŻ
- MW — TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ (DROGI WEWNĘTRZNE - SZ - MW)
- U — TERENY OBSŁUGI ROLNICTWA (ZBIORNIKI BIOGAZU)
- ZI — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- LASY
- R — TERENY ROLNICZE
- KS — TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ



Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.
Licencja nr GK.6642.4.3.2025_0214_CL1, wydana przez Starostę Oleśnickiego dnia 12.02.2025 r.
Układ współrzędnych 2000, strefa 6 / EPSG:2177

ZAŁĄCZNIK NR 2

DO UCHWAŁY NR XXI/164/26

RADY GMINY OLEŚNICA

Z DNIA 28 STYCZNIA 2026 ROKU

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2024 poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy w Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Spalice, gmina Oleśnica inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie: korekta układu komunikacyjnego w zakresie gminnych dróg publicznych oraz realizacja innych celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Spalice, gmina 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 3 do uchwały nr XXI/164/26

Rady Gminy Oleśnica

z dnia 28 stycznia 2026 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę