



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 23 sierpnia 2023 r.

Poz. 4749

OBWIESZCZENIE NR 1/23 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 9 sierpnia 2023 r.

w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Spalice.

1. Na podstawie art. 16 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 20 lipca 2000 r. o ogłaszaniu aktów normatywnych i niektórych innych aktów prawnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1461) ogłasza się w załączniku do niniejszego obwieszczenia jednolity tekst uchwały nr XXV/166/12 Rady Gminy Oleśnica z dnia 25 października 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Spalice (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 03 stycznia 2013 r. poz. 16) z uwzględnieniem zmian wprowadzonych uchwałą LVIII/443/23 Rady Gminy Oleśnica z dnia 30 marca 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obrębu Spalice w gminie Oleśnica (Dz. Urz. Woj. Doln. z dnia 18.04.2023 r. poz. 2545).

2. Obwieszczenie podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:
Tadeusz Kunaj

Załącznik do obwieszczenia nr 1/23
Rady Gminy Oleśnica
z dnia 9 sierpnia 2023 r.

UCHWAŁA NR XXV/166/12 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 25 października 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Spalice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Oleśnica nr XXXV/161/09 z 28 kwietnia 2009 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Spalice, gmina Oleśnica, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/221/10 z dnia 30.03.2010 r. uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Spalice.

2. Integralna częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy Oleśnica;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy Oleśnica,
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 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 wyznaczoną na rysunkach planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
- 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,
- 12) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225), w której budynki mieszkalne jednorodzinne oddalone są od siebie nie mniej niż 6 m;
- 13) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w której budynki mieszkalne jednorodzinne tworzą zespół dwóch budynków, przy czym każdy położony jest na odrębnej działce budowlanej, ale przylegają do siebie jedną ścianą, usytuowaną bezpośrednio przy granicy pomiędzy działkami, natomiast od innych budynków mieszkalnych jednorodzinnych oddalone są nie mniej niż 6 m;
- 14) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej** - należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną, o której mowa w § 3 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, w której budynki mieszkalne jednorodzinne tworzą szereg przylegających do siebie kilku budynków, z których każdy położony jest na odrębnej działce budowlanej, ale przylegają do siebie nie mniej niż jedną 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;
- 15) **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 szczególnieymi.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) symbole określające funkcje terenów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) granice terenów zamkniętych,
- 5) granica „K” ochrony konserwatorskiej,
- 6) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
- 7) granica proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 020091 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego”,
- 8) granice użytków ekologicznych,
- 9) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza,

10) obiekty wpisane do rejestru i do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,

11) istniejące napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia 110kV wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu,

2. Ustaleniami planu są również oznaczenia układu komunikacyjnego dróg i ulic oraz inne elementy rysunku planu, służące realizacji ustaleń niniejszej uchwały.

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

1) proponowany układ działek,

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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 przez:

a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,

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

c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,

d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.

2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:

a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,

b) sieci infrastruktury technicznej,

c) znaki reklamowe i informacyjne,

d) obiekty małej architektury,

e) ogrodzenia.

3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:

a) grodzienia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,

b) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów żelbetowych, istniejące winny być sukcesywnie wymieniane,

4) dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w § 13,

5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, pylony, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami MNU, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 4) na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
- 5) wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami MNU.

2. Ponadto na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) całość obszaru opracowania planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”,
- 2) część obszaru opracowania położona jest na terenie następujących użytków ekologicznych oznaczonych na rysunku planu:

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.)

a) wszelkie przedsięwzięcia na tych terenach powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na w/w obszarze wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

b) część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 020091 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego”. Wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Każde działanie podejmowane lub planowane na obszarze Natura 2000 i w jego najbliższej otulinie bezwzględnie podlegać winno procedurze OOS, z obligatoryjnych uwzględnieniem warunków ochrony siedliska oraz towarzyszącej mu flory i fauny.

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

1. Określa się strefę „K” ochrony konserwatorskiej, równoznaczną ze strefą ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- 2) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-urbanistyczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły i formy architektonicznej oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,

- 3) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 4) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,

2. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych, w obrębie której, wprowadza się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

L.P.	OBIEKT		NR	RODZAJ OBIEKTU	REJESTR ZABYTEKÓW	DATA REJESTRU
1.	Spalice	Historyczny układ ruralistyczny wsi		obszar		
2.	Spalice	Zespół mieszk.-gosp.:	2	zespół		
a.	Spalice	Dom mieszkalny	2	budynek mieszkalny		
b.	Spalice	Stajnia	2	budynek gospodarczy		
c.	Spalice	Obora	2	budynek gospodarczy		
d.	Spalice	Stodoła	2	budynek gospodarczy		
3.	Spalice	Zespół mieszk.-gosp.:	33	zespół		
a.	Spalice	Dom mieszkalny	33	budynek mieszkalny		
b.	Spalice	Stajnia	33	budynek gospodarczy		
c.	Spalice	Obora	33	budynek gospodarczy		
4.	Spalice	Budynek mieszkalno-gospodarczy	38	budynek mieszkalno-gospodarczy		
5.	Spalice	Transformator	obok nr 42	transformator		
6.	Spalice	Willa, ob. szkoła	49	budynek mieszkalny		
7.	Spalice	Młyn wodny		młyn		

2) 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 podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:

- zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,

- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym,
- g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- h) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.

4. Określa się **stanowiska archeologiczne**, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych na podstawie właściwych przepisów odrębnych,
- 2) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
- 3) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych - ich zasób ewidencji i rejestr stanowisk archeologicznych podlega sukcesywnym uzupełnieniom i weryfikacji.
- 4) wykaz stanowisk archeologicznych:

Lp.	Numer obszaru	Numer stanowiska na obszarze	Numer stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
1.	78-32	36	8	Nieokreślona		Neolit
2.	78-32	37	9	Znalezisko luźne		Neolit
3.	78-32	38	10	Znalezisko luźne		Neolit
4.	78-32	39	13	Nieokreślona		II okres epoki brązu
5.	78-32	42	14	Nieokreślona	Łużycka	Epoka brązu
6.	78-32	40	15	Nieokreślona	Łużycka	Epoka brązu
7.	78-32	41	16	Nieokreślona	Łużycka	Epoka brązu
8.	78-32	43	17	Nieokreślona		IV w.p.n.e.
9.	78-32		18	Osada		Późne średniowiecze
10.	78-32	44	19	Osada		Wczesne średniowiecze
11.	78-32	45	20	Skarb		XII w.
12.	78-32	46	21	Nieokreślona		Średniowiecze
13.	78-32	47	22	Nieokreślona		Średniowiecze
14.	78-32	48	23	Nieokreślona		Średniowiecze
15.	78-32	49	24	Nieokreślona		Średniowiecze
16.	78-32	50	25	Nieokreślona		Średniowiecze
17.	78-32	51	29	Nieokreślona		Późne średniowiecze
18.	78-32	52	31	Nieokreślona		XIV w.

5. Dla pozostałych terenów położonych w obszarze opracowania miejscowego planu, ze względu na zapewnienie właściwej ochrony konserwatorskiej krajobrazu kulturowego, należy uwzględnić następujące uwarunkowania:

- 1) wobec terenów położonych w sąsiedztwie stref ochrony konserwatorskiej oraz obiektów objętych wojewódzką ewidencją zabytków, należy przewidzieć funkcje oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy uwzględniające wartości zabytkowe otoczenia,
- 2) nowa zabudowa, przebudowa istniejących budynków powinna zostać starannie wpisana w krajobraz kulturowy wsi oraz być realizowana w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych, lokalnych formach,
- 3) należy stosować zabudowę niewysoką (jedno-, dwukondygnacyjną) ze stromymi dachami, krytymi dachówką w kolorze ceglastym lub materiałem dachówkopodobnym w kolorze czerwonym matowym,

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

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

- 1) tereny dróg klasy ekspresowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDS,
- 2) głównych przyspieszonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDGP,
- 3) teren dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ,
- 4) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
- 5) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,

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

- 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1 określa się, za zgodą zarządcy drogi, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych (z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem KDS i międzynarodowej S8) i informacyjnych,

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

1. Na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte, których granice określono na rysunku planu.
2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

2. Na obszarze objętym planem nie określa się granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

3. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza w odległości 50 m liczonej od granicy działki, określonej na rysunku planu, dla której obowiązują następujące wymogi:
 - a) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe,
 - b) zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wody do picia i dla potrzeb gospodarczych,

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

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

- 1) ekspresowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDS,
- 2) głównych przyspieszonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDGP,
- 3) głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDG,
- 4) zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ,
- 5) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,

6) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,

2. Dla dróg krajowych określa się obsługę poprzez istniejące skrzyżowania z innymi drogami publicznymi z jednoczesnym wyeliminowaniem możliwości dodatkowych zjazdów bezpośrednich,

3. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie, 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 postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

4) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usług sportu, zdrowia lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

§ 11. 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) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych za zgodą zarządcy drogi. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

2. 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 za zgodą zarządcy drogi oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, dopuszcza się realizację własnych ujęć wody w formie studni,

2) w zakresie **kanalizacji sanitarnej**:

a) realizacja systemem grawitacyjno - tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi),

b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,

c) określa się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów przewidzianych do skanalizowania,

3) w zakresie **kanalizacji deszczowej** - sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów,

a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,

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

4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:

- a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, 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) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię** – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
- a) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady w uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci.
 - 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 rysunku planu symbolem E lub z projektowanych sieci odbywać się będzie na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządcy drogi oraz poza pasem drogowym,
 - f) określa się przebieg trasy linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - g) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako skablowane,
 - h) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
- 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 sieci telekomunikacyjne, na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi,

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

§ 13. 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 MNU = 22 m,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U = 22 m,

- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem AG, UT, ZR = 25 m,
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 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej, nie mniej niż 600 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej, nie mniej niż 350 m²;
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 800 m²,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U = 1500 m²,
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem AG, UT, ZR = 2000 m².
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 dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14. MN/1 - MN/51 - przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, szeregowa lub bliźniacza,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, szeregowa i bliźniacza,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolnostojących,
 - b) istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej,
 - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - e) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 3a) szerokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej, nie może być mniejsza niż 6 m i nie może być większa niż 24 m;
- 3b) szerokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, nie może być mniejsza niż 6 m i nie może być większa niż 16 m;
- 3c) szerokość budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie szeregowej, nie może być mniejsza niż 8 m i nie może być większa niż 12 m, natomiast łączna szerokość zespołu takich budynków w jednym szeregu nie może być większa niż 32 m;

- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe (w strefie „K” dwuspadowe), o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35- 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
 - 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe,
 - 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
 - 6a) w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej, dopuszcza się sytuowanie budynku mieszkalnego jednorodzinnego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, jeżeli będzie on wzdłuż tej granicy, przylegał swoją ścianą do ściany budynku na sąsiedniej działce;
 - 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 20m od linii rozgraniczających drogi klasy GP,
 - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - d) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - e) 3m od granicy cieków wodnych,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
 - 10) dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej planowanej zabudowy, nakazuje się urządzenie na terenie działki budowlanej, stosownie do rodzaju zabudowy, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w ilości określonej w § 10 ust. 3;
 - 10a) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 10, należy urządzić w garażach oraz w formie niezadaszonych lub zadaszonych parkingów na powierzchni terenu, usytuowanych na działce budowlanej na której znajdują się obsługiwane mieszkania lub lokale usługowe, przy czym dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych na podjazdach przed garażami;
 - 10b) zakazuje się urządzenia miejsc postojowych, o których mowa w pkt 10, na terenie zakwalifikowanym jako minimalna wymagana powierzchnia biologicznie czynna działki;
 - 11) *uchylony*,
 - 12) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych, zależnie od typu zabudowy:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej, nie mniej niż 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej, nie mniej niż 600 m²,
 - c) dla zabudowy szeregowej, nie mniej niż 350 m².
3. W zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, ustala się:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej powinny być usytuowane na działce budowlanej elewacją frontową skierowaną w stronę drogi publicznej lub wewnętrznej, wyznaczonej na rysunku planu, z której odbywa się wjazd na działkę;
 - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne, powinny być usytuowane na działce budowlanej w taki sposób, aby przynajmniej od jednej strony każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na całej jego szerokości, zachować odległość nie mniejszą niż 10 m pomiędzy tym budynkiem a granicą przyległych nieruchomości.

§ 15. MNU/1 - MNU/10 - przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa i bliźniacza, z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących, funkcje mogą być realizowane jako tylko mieszkaniowe lub tylko usługowe,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
 - c) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe (w strefie „K” dwuspadowe), o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35- 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe,
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 20 m od linii rozgraniczających drogi klasy GP,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D, dla terenu MNU/6 dopuszcza się 5 m,
 - d) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 3,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m², przy czym wyznaczona część usługowa nie może być mniejsza niż 200 m²,

§ 16. U/1 – U/16 - przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych,
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
 - d) na terenie U/5 dopuszcza się lokalizację usług także w formie stacji paliw oraz obiektów i urządzeń technicznych wymienionych w § 4, pkt 6 o wysokości nie przekraczającej 25 m, zgodnie z wymogami określonymi w przepisach szczególnych,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², o ile parametry działki, na której będą lokalizowane, na to pozwolą,
- 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych,
- 4) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 10 m,
- 5) dopuszcza się instalowanie ekranów, znaków i symboli reklamowych na dachu obiektów do wysokości 17 m od poziomu terenu przy głównym wejściu,
- 6) dachy budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci określa się od 35 - 50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy GP,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - c) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki, dla terenu U/5 dopuszcza się 80%,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki, dla terenu U/5 dopuszcza się 20%,
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 3,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²,

§ 17. AG/1 - AG/15 – przeznaczenie podstawowe – tereny aktywizacji gospodarczej- przemysł, bazy, składy,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny aktywizacji gospodarczej, w tym tereny działalności produkcyjnej, baz, składów, magazyny oraz usługi,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
- c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego,
- d) elementów reklamowych i informacyjnych,
- e) usług komercyjnych,
- f) stacji paliw zlokalizowanej na działce nr 243/9,

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem,
 - 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele produkcyjne i usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 3) wysokość przebudowywanych i nowych obiektów produkcyjnych, produkcyjno - usługowych i magazynowych powinna być dostosowana do wymogów techniczno - technologicznych, lecz nie może być wyższa niż 15 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu,
 - 4) maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie może być wyższa niż 15 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - 5) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno - usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
 - 6) dachy budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - 7) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 10m od linii rozgraniczających drogę klasy GP,
 - b) 8m od linii rozgraniczających drogę klasy L,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogę klasy D,
 - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, dla terenów już zainwestowanych dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania,
 - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki, dla terenów już zainwestowanych dopuszcza się zachowanie istniejącego zagospodarowania,
 - 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 3,
 - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m,
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
 - 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²,
- § 18. UT/1 - przeznaczenie podstawowe - tereny usług turystyki,**
1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi turystyczne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) ciągów pieszych i rowerowych,
- c) zabudowy turystycznej, gospodarczej i mieszkalno - gospodarczej związanej z prowadzeniem usług, jedynie pod warunkiem nie powodowania ingerencji w istniejące warunki fizjograficzne,
- d) stawów hodowlanych i zbiorników małej retencji,
- e) zbiorników wodnych i basenów dla celów rekreacyjnych,
- f) ośrodków jeździectwa, kortów tenisowych oraz pól golfowych,
- g) nieuciążliwych usług komercyjnych,
- h) zabudowy turystycznej, gospodarczej i mieszkalno - gospodarczej towarzyszącej funkcji podstawowej,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m²,

§ 19. ZR/1 - ZR/29 - przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni rolniczo - rekreacyjnej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zielen rolniczo - rekreacyjna,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) zabudowy gospodarczej i mieszkalno - gospodarczej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego jedynie pod warunkiem nie powodowania ingerencji w istniejące warunki fizjograficzne wykazane na podstawie wykonanych ekspertyz,
 - d) stawów hodowlanych i małej retencji,
 - e) na terenie ZR/2, dz. nr 96/2 placu rekreacyjnego dla potrzeb kultury fizycznej i edukacji publicznej,
 - f) dla obszarów o wysokim stanie wód gruntowych i przez które przebiegają cieki wodne należy opracować ekspertyzę ekologiczną dotyczącą ewentualnych skutków i warunków przekształcenia powierzchni ziemi stosownie do przepisów szczególnych; w przypadku już istniejących obszarów łąk - zachować ekstensywne użytkowanie.
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 40 m od linii rozgraniczających drogę klasy S,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi,

§ 20. ZL/1 - ZL/1 - przeznaczenie podstawowe - tereny lasów,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- 2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz obiektów służących obsłudze turystyki,

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

§ 21. ZL/US/1 - przeznaczenie podstawowe - tereny lasów i zadrzewień z dopuszczeniem funkcji sportowo - rekreacyjnej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy i zadrzewienia z dopuszczeniem funkcji sportowo-rekreacyjnej,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

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

§ 22. ZC/1 - przeznaczenie podstawowe - tereny cmentarzy,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny cmentarzy,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) organizowanie miejsc postojowych i parkingów,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

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

§ 23. ZD/1 - przeznaczenie podstawowe - tereny ogródków działkowych ,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleni działkowa w formie ogródków działkowych,

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 3) dopuszcza się wyznaczenie w obrębie własności, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

§ 24. R/1 - R/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
 - b) ciągów pieszych i rowerowych,
 - c) dróg transportu rolnego,

d) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne,

2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się:

a) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych z wyłączeniem ust. 3 i 4,

3. Na terenie R/1 dla działki nr 271/1 dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej w formie instalacji pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych pod warunkiem zgodności ich lokalizacji z przepisami szczególnymi,

4. Na terenie R/2 dla działki nr 309 dopuszcza się realizację funkcji usługowej służącej obsłudze rolnictwa pod warunkiem zgodności ich lokalizacji z przepisami szczególnymi,

§ 25. WS/1 - WS/20 – przeznaczenie podstawowe - **tereny wód** otwartych, płynących i cieków wodnych,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią śródlądowe wody płynące i ciek,

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) wprowadza się zakaz grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 3 m pasa terenu przy ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji.

4) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków chroniących je przed zanieczyszczeniem,

§ 26. E/1 przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń elektroenergetycznych** – stacje transformatorowe na wydzielonych działkach,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia elektroenergetyczne,

2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

1) dla nowych stacji transformatorowych określa się ich maksymalną wysokość do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu 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.

4) dla ogrodzenia stacji transformatorowych wprowadza się następujące zasady:

a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m,

b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,

§ 27. K/1 - przeznaczenie podstawowe – **tereny urządzeń kanalizacji** – w tym oczyszczalnie i przepompownie ścieków,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe stanowią urządzenia kanalizacji sanitarnej, w tym oczyszczalnie i przepompownie ścieków,

2) dopuszcza się lokalizację zieleni niskiej.

3) użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 28. Teren drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS/1,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga krajowa nr 8 klasy S,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek pieszych i rowerowych,
 - 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 - 100 m w przekroju drogowym,
- 2) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

§ 29. Teren drogi głównej przyspieszonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDGP/1,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga krajowa nr 8 klasy GP,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - 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 – 25 m w przekroju drogowym, 30 m w przekroju ulicznym, zgodnie z warunkami technicznymi, (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
 - 2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
3. Nowe włączenia do drogi za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,

§ 30. Teren dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ/1,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi klasy zbiorczej KDZ,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - 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 - 20 m w przekroju drogowym, 15 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
 - 2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
3. Nowe włączenia do drogi za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,

§ 31. Teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL/1 - KDL/3,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 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) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),
 - 2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,
3. Nowe włączenia do dróg za zgodą i na warunkach jej zarządcy,

§ 32. Teren dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1 - KDD/11,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe klasy D
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - 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 (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy)
 - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

§ 33. Teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW/1 - KDW/23,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się: przeznaczenie podstawowe
- 1) terenu stanowią drogi wewnętrzne,
 - 2) dopuszcza się lokalizację: sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających - 6 m,
 - 2) skrzyżowania ciągów pieszo - jezdnych z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 34. 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, MNU	20%
2. U, AG, UT, ZR	20%
3. KDS, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW	10%
4. pozostałe tereny	2%

**Rozdział 4.
Przepisy końcowe**

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

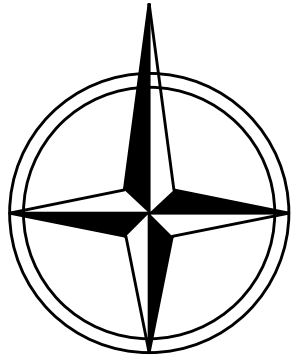
§ 36. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.



Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Spalice

SKALA 1:2000

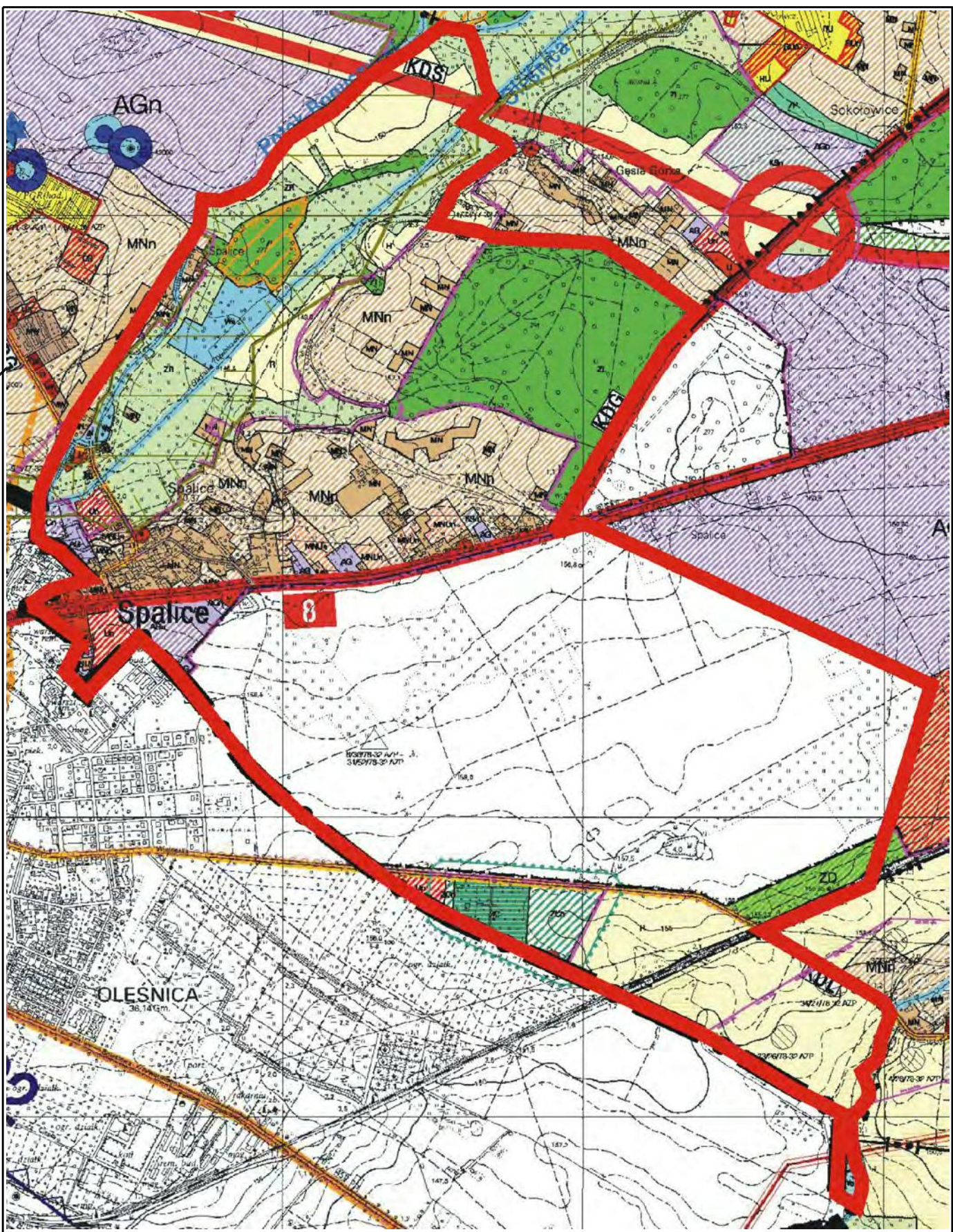
Załącznik nr 1
do Uchwały nr XXV/166/12
Rady Gminy Oleśnica
z dnia 25 października 2012 r.



50 0 50 100 150 200 METRY
SKALA

Rysunek przeskalowano
do skali 1:5000

Wrys ze SUIKZP Gminy Oleśnica



Granica opracowania MPZP dla terenu położonego
w obrębie wsi Spalice

LEGENDA:

OGNACZENIA OGÓLNE:

- Granica opracowania MPZP
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Proponowany układ działek budowlanych
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica terenów zamkniętych

USTALENIA FUNKCJONALNE:

- MN** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU** Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- U** Tereny zabudowy usługowej
- UT** Tereny usług turystyki
- AG** Tereny aktywizacji gospodarczej - przemysł, bazy, składy
- ZL** Tereny lasów i zadrzewień
- ZL/US** Tereny lasów i zadrzewień z dopuszczeniem funkcji sportowo-rekreacyjnej
- ZC** Tereny cmentarzy
- ZD** Tereny ogrodów działkowych
- ZR** Tereny zieleni rolniczo- rekreacyjnej
- R** Tereny rolne
- WS** Tereny wód otwartych i płynących

Infrastruktura techniczna

- K** Tereny urządzeń kanalizacji
- E** Tereny urządzeń obsługi elektroenergetycznej
- E** Orientacyjna lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej
- Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV wraz ze strefą ochronną
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia

Komunikacja

- KDS** Droga klasy ekspresowej
- KDGP** Drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ** Drogi klasy zbiorczej
- KDL** Drogi klasy lokalnej
- KDD** Drogi klasy dojazdowej
- KDW** Drogi wewnętrzne
- 8** Numery dróg krajowych
- 1484 8** Numery dróg powiatowych

Obszary i obiekty objęte ochroną

- Cały obszar objęty MPZP znajduje się w granicach ochrony obszaru Górnego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 322 - Zbiornik Oleśnica
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarza
- Proponowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 "Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego"
- Użytek ekologiczny
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- Strefa "K" ochrony konserwatorskiej, równoznaczna ze strefą ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych
- Stanowiska archeologiczne o powierzchni do 0,5 ha
- Stanowiska archeologiczne o powierzchni powyżej 0,5 ha
- Stanowiska archeologiczne o nieznanej lokalizacji

ZALĄCZNIK NR 2**DO UCHWAŁY NR XXV/166/12****RADY GMINY OLEŚNICA****Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA ROKU****ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE DLA TERENU POŁOŻONEGO
W OBRĘBIE WSI SPALICE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu zawierającą:

- ◆ Analizę i charakterystykę ustaleń projektu planu
- ◆ Analizę lokalnego rynku nieruchomości
- ◆ Analizę dochodów gminy wynikających z:
 - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości
 - Opłat adiacenckich
 - Wzrostu podatku od nieruchomości
 - Sprzedaży gruntów gminnych
 - Opłat od czynności cywilnoprawnych
- ◆ Analizę kosztów gminy wynikających z:
 - Wykupu nieruchomości na cele publiczne
 - Kosztów infrastruktury technicznej
 - Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości
 - Spadek podatku od nieruchomości.

Z w/w prognozy wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją zmiany funkcji terenu, której celem jest efektywniejsze zagospodarowanie przestrzeni oraz osiągnięcie wymiernych korzyści ekonomicznych.

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną:

Prognozowane skutki finansowe		
Szacunkowe dochody	Oплата planistyczna	1 308 053
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	237 632
	Oплата adiacencka	342 880
	Wzrost podatku od nieruchomości - gruntowych	99 576
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynki	39 8303
	Sprzedaż gruntów gminnych	0
	Suma dochodów	2 386 444
Szacunkowe koszty	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0
	Wykup gruntów na cele publiczne	3 379
	Spadek podatku od nieruchomości	5
	Koszty infrastruktury drogowej i technicznej	1 041 923
	Suma kosztów	1 045 306
Suma kosztów i dochodów		1 341 138

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Spalice, zgodnie z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, przewiduje rozwój nowych terenów mieszkaniowych, usługowych i działalności gospodarczej.

Prognozowane dochody gminy z uchwalenia planu w okresie 10 lat wynoszą 2 386 444,48 zł i w pełni pokrywają koszty w wysokości – 1 045 306,48 zł. Większość dochodów wynika ze skutków pośrednich planu – czyli zrealizowania konkretnych inwestycji – a nie z tylko ze zmiany ustaleń w planie. Aby umożliwić więc uzyskanie faktycznych dochodów z niniejszego planu należy prowadzić intensywne działania marketingowe obszarów inwestycyjnych ustalonych w planie.

Stwierdzone koszty wynikają natomiast głównie z nakładów poniesionych na realizację zaprojektowanego układu komunikacyjnego wraz z rozbudową układu infrastruktury technicznej. Koszty te jednak nie przewyższają prognozowanych dochodów. Dodatkowo gmina może starać się o środki zewnętrzne na realizację zaprojektowanej infrastruktury, gdyż prognozowane dochody umożliwią wkład własny, niezbędny do starania się o środki pomocowe.

Bardzo duże efekty finansowe skutków uchwalenia planu przynosi wzrost podatku od nieruchomości oraz оплата planistyczna. Możliwość uzyskania tych dochodów zależna jest jednak od realizacji inwestycji.

Z każdym rokiem prognozy dochody wynikające ze skutków finansowych rosną. Wzrost dochodów wynika głównie ze wzrostu podatku od nieruchomości. Realizacja infrastruktury na terenie, powoduje zwiększenie atrakcyjności nieruchomości. Aby móc uzyskać prognozowany wzrost podatków od nieruchomości niezbędna jest inwestycja w infrastrukturę techniczną – może to spowodować w dłuższym okresie pozyskanie środków nie tylko równoważących koszty, ale również przynoszących realne dochody, umożliwiające dalszy rozwój terenu.

ZAŁĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XXV/166/12
RADY GMINY OLEŚNICA
Z DNIA 25 PAŹDZIERNIKA ROKU

ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20 UST. 1
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI SPALICE

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 ¹⁾ w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	31.08.2012	osoba fizyczna	Przeznaczenie dwóch niezabudowanych działek na działki budowlane	dz. 121/1 i 121/3	ZR/26 i ZR/27 – tereny zieleni rolniczo rekreacyjnej	uwzględniona		uwzględniona		Skorygowano projekt planu,
2	10.09.2012	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU/4) na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN/)	dz. 241/5	MNU/4 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.	uwzględniona		uwzględniona		Skorygowano projekt planu,
3	13.09.2012	osoby fizyczne	Zmiana przeznaczenia działki z funkcji ZR/13 – tereny zieleni rolniczo rekreacyjnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN/)	dz. 2/3	ZR/13 – tereny zieleni rolniczo rekreacyjnej		niewzględniona		niewzględniona	Niezgodność ze SuiKZP, położenie w Naturze 2000, najpierw należy dokonać korekty studium

4	17.09.2012	osoba fizyczna	Zmiana przeznaczenia działki na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług (MNU/4)	dz. 211	MN/26 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	uwzględniona		uwzględniona		Skorygowano projekt planu, Uwaga złożona po terminie, termin upłynął 14.09.12
5	17.09.2012	osoba fizyczna	Ws. przebiegu projektowanych dróg	dz. 142	w części: MN/24, MN/46, MN/49- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w części: KDD/9- drogi klasy dojazdowej,	uwzględniona		uwzględniona		Uwagę uwzględniono już wcześniej, układ dróg inny niż w „starym planie” Uwaga złożona po terminie, termin upłynął 14.09.12