



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 października 2018 r.

Poz. 5036

UCHWAŁA NR XLIX/353/18 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 27 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Krzeczyn z wyłączeniem działki nr 250/2, w gminie Oleśnica

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), oraz na podstawie uchwały Rady Gminy Oleśnica nr XXV/173/16 z dnia 24 listopada 2016 r., po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica zatwierdzonego uchwałą nr XL/281/18 z dnia 1 lutego 2018 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Krzeczyn z wyłączeniem działki nr 250/2, w gminie Oleśnica.

2. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Krzeczyn z wyłączeniem działki nr 250/2, w gminie Oleśnica, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią ustaleń planu jest rysunek planu, który stanowi załącznik nr 1.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3.

4. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki terenów lub obiektów w planie nie określa się:

- 1) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych, oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych, określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej 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, w skali 1:2000, będące załącznikami graficznymi nr 1, do uchwały Rady Gminy Oleśnica;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnie zajęte przez budynek w stanie wykończonym wyznaczoną przez zewnętrzny obrys ścian budynku, do której nie wlicza się: powierzchni elementów takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 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) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 1,5 m: wysunięte zadaszenia, schody zewnętrzne, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;
- 8) **obowiązujących liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie zewnętrznej krawędzi zewnętrznej ściany budynku; linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 1,5 m: wysunięte zadaszenia, schody zewnętrzne, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze;
- 9) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;
- 10) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty i tereny: administracji publicznej, wymiaru sprawiedliwości, kultury, oświaty, publicznego szkolnictwa w tym żłobki, przedszkola i szkoły, publicznej opieki zdrowotnej, opieki społecznej i socjalnej, publicznych terenów rekreacji i sportu, placów zabaw, bezpieczeństwa obywateli (posterunki policji, straż pożarna itp.);
- 11) **stanowisku do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;
- 12) **sieciach dystrybucyjnych** - należy przez to rozumieć sieci do obsługi obszaru objętego planem;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zajęty przez zaplanowane i utrzymane wielopiętrowe nasadzenia drzew i krzewów zimozielonych.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) strefa "B" ochrony konserwatorskiej tożsama ze strefą historycznego układu ruralistycznego;
- 7) strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 8) strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych;
- 9) strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego;

- 10) obszar wpisany do rejestru zabytków;
- 11) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;

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

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne planu

§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

- 1) na terenie objętym planem, dopuszcza się:
 - a) lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe,
 - b) sytuowanie stacji transformatorowych w odległości do 1,5 m od granicy działek,
 - c) remonty, przebudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu z zachowaniem: funkcji, wysokości budynku, kształtu i nachylenia połaci dachowych;
- 2) dla infrastruktury technicznej i komunikacji nie obowiązują linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów, dotyczące:
 - a) intensywności zabudowy,
 - b) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) maksymalnej powierzchni zabudowy,
 - d) wysokości zabudowy;
- 3) dla budynków, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:
 - a) przebudowę,
 - b) rozbudowę pod warunkiem zachowania linii zabudowy,
 - c) remont,
 - d) rozbiórkę.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- 1) w obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) w obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami;
- 3) każdy teren, na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi, należy utwardzić i skanalizować, a wody z tych nawierzchni odprowadzić za pośrednictwem separatorów olejów i benzyn; zanieczyszczenia winny być zneutralizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:
 - a) oznaczone symbolem MN, MNU, MU – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) oznaczone symbolem RM - zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) oznaczone symbolami US – zaliczone do terenów rekreacyjno – wypoczynkowych.
- 5) zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub napraw urządzeń wodnych;
- 6) zabrania się likwidowania naturalnych zbiorników wodnych i starorzeczy.

§ 7. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się pobór wody z własnych ujęć wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) oprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) sieci i przyłącza infrastruktury energetycznej, telekomunikacyjnej i teleinformatycznej należy prowadzić jako kablowe, przy czym dopuszcza się jedynie sieci dystrybucyjne z zastrzeżeniem pkt 6., o ile przepisy odrębne z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych nie wykluczają ich lokalizacji;
- 6) dopuszcza się lokalizację projektowanej linii sieci elektroenergetycznej 110 kV, wyłącznie w wyznaczonym przebiegu zgodnie z rysunkiem planu,
- 7) ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą należy zapewnić z indywidualnych źródeł ciepła, należy stosować źródła energii o niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zakazuje się stosowania paliw wysoko emisyjnych, które spowodowałyby przekroczenie dopuszczalnych zawartości substancji szkodliwych w powietrzu ustalonych w przepisach odrębnych;
- 9) odnawialne źródła energii:
 - a) dopuszcza się stosowanie ogniw fotowoltaicznych wytwarzających energię o mocy do 100 kW na terenach wyznaczonych na rysunku planu symbolem od U/1 do U/4, AG/1 i AG/2 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenie planu zakazuje się lokalizacji elektrowni wiatrowych (farm wiatrowych);
- 10) zaopatrzenie w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z rozdzielczej sieci gazowej,
 - b) budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o przepisy odrębne,
 - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny;
- 11) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych i istniejących sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu;
- 13) dopuszcza się modernizację i przebudowę:
 - a) istniejących sieci kablowych i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) istniejącej sieci napowietrznej w formie skablowanej sieci, a także w formie napowietrznej - wyłącznie w istniejącym przebiegu.

§ 8. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny dróg zbiorczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ/1, KDZ/2**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg klasy zbiorczej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zielen towarzysząca, chodniki, drogi dla rowerów,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 14 do 37,5 m, (dopuszcza się pozostawienie przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie ze stanem władania);

- 2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDL/1** do **KDL/4**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg klasy zbiorczej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń towarzysząca, chodniki, drogi dla rowerów,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 6, m do 30 m, (dopuszcza się pozostawienie przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających, zgodnie ze stanem władania).
 - 3) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny **dróg klasy dojazdowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDD/1** do **KDD/13**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń towarzysząca, drogi dla rowerów,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 19 m, (dopuszcza się pozostawienie przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających).
 - 4) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny **ciągów pieszo-jezdných**, oznaczonych na rysunku planu symbolem od **KDPJ/1** do **KDPJ/10**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny ciągów pieszo jezdnych;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń towarzysząca,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 5 m, (dopuszcza się pozostawienie przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających).
 - 5) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny **dróg wewnętrznych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1** do **KDW/25**:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń towarzysząca,
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - c) ustala się minimalną szerokość drogi w liniach rozgraniczających 8 m, (dopuszcza się pozostawienie przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających).
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania w ilości nie mniejszej niż:
- 1) 2 miejsca na budynek mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej;
 - 2) 1 miejsce na mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej;
 - 3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, lecz nie mniej niż 2 miejsca;
 - 4) dla zabudowy usługowej, w której prowadzona jest działalność handlowa lub usługowa – minimum 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej usług;
 - 5) dla zabudowy usług publicznych i sakralnych – minimum 2 miejsca na 50 m² powierzchni użytkowej;

- 6) dla terenów usług sportu i rekreacji - minimum 8 miejsc;
 - 7) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
 - 8) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określa się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów;
 - a) na terenach dróg publicznych oraz objętych strefą ruchu i zamieszkania zbiorowego zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach U, UK, US, MU, - 5% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce.
3. Dopuszcza się na terenie planu wydzielanie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m, od których ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6 m od granicy wydzielonej drogi wewnętrznej.

§ 9. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

- 1) wyznacza się na rysunku planu strefę "B" ochrony konserwatorskiej tożsamą ze strefą historycznego układu ruralistycznego, ujętego w wykazie zabytków nieruchomych, dla strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować historyczny układ przestrzenny, (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrza urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni), wprowadzić linie zabudowy, odpowiadające lokalizacji obiektów historycznych;
 - b) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
 - c) nowa zabudowa nie może przekraczać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej; winna być ona ponadto wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów; obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: budynki jedno- lub dwukondygnacyjne, wysokość do 9 m z kondygnacją górną w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek, bądź garaż); dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia winien zawierać się w przedziale: 35-45°; dla budynków o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia mniejszym niż wyżej wskazany; budynki murowane, elewacje tynkowane (wyklucza się tu jaskrawą kolorystykę); dla budynków o funkcji gospodarczej o wysokości poniżej 4 m dopuszcza się konstrukcję drewnianą; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym; wyklucza się możliwość wprowadzenia portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.,
 - d) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, stosowania betonowych przesł ogrodzeń oraz lokalizacji budynków blaszanych i obiektów wykonanych z prefabrykatów,
- 2) wyznacza się na rysunku planu strefę "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej dla dawnego zespołu pałacowo-folwarcznego, ujętego w wykazie zabytków, dla strefy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
 - a) należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny zespołu oraz jego poszczególne komponenty,
 - b) należy dążyć do scalenia tego terenu,
 - c) należy dążyć do rewaloryzacji i przywrócenia historycznej formy pałacu,
 - d) nowe obiekty dopuszczalne są w miejscu nieistniejącej już historycznej zabudowy, winny być one wzorowane na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów,

- e) dla dopuszczalnej zabudowy uzupełniającej (na terenie dawnego folwarku) obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologiczno - architektonicznych. Badania weryfikacyjne archeologiczne pozwolą ustalić pierwotną lokalizację obiektu pałacowego, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanym zagospodarowaniu terenu. Odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno - architektonicznych,
- f) obowiązują ograniczenia wynikające z konieczności zachowania w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartości reliktów archeologiczno – architektonicznych (np. relikty historycznej zabudowy - mury, piwnice) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.,
- g) obiekty historyczne tworzące zespół należy poddać pracom remontowym i renowacji; przebudowę i adaptację obiektów folwarcznych dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech,
- h) należy dążyć do uporządkowania założenia – obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy;
- 3) wyznacza się na rysunku planu strefę "K" ochrony krajobrazu kulturowego. W strefie obowiązują ustalenia:
- a) dla nowej zabudowy ustala się wysokość zabudowy do 10 m,
- b) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą budynków zlokalizowanych w historycznej części wsi oraz okolicznych obiektów zabytkowych,
- c) nowe obiekty winna być wzorowana na tradycyjnej zabudowie wsi, pod względem skali, bryły i charakterystycznych elementów architektonicznych;
- 4) zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, obiekty i obszary objęte ewidencją zabytków:

L.p.	Obiekt/obszar	Adres/n r	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	Historyczny układ ruralistyczny wsi		obszar		
2.	Zespół pałacowo-folwarczny:		zespół pałacowo-folwarczny:		
a.	Pałac		pałac		
b.	Oficyna mieszkalna	52 d	budynek mieszkalny		
c.	Oficyna		budynek mieszkalny		
d.	Spichlerz, d. wozownia		budynek gospodarczy		
e.	Park pałacowy		ogród/park	A/3535/532/W	1984.01.31
3.	Zagroda:	3	zespół		
4.	Dom mieszkalny	10	budynek mieszkalny		
5.	Budynek gospodarczy	13	budynek gospodarczy		
6.	Dom mieszkalny	16	budynek mieszkalny		
7.	Budynek mieszkalno- gospodarczy	20	budynek mieszkalno-gospodarczy		
8.	Dom mieszkalny	22	budynek mieszkalny		
a.	Budynek gospodarczy	22	budynek gospodarczy		
9.	Budynek mieszkalno- gospodarczy	31	budynek mieszkalno-gospodarczy		
10.	Dom mieszkalny	34	budynek mieszkalny		
11.	Zespół mieszkalno- gospodarczy:	36	zespół		
12.	Dom mieszkalny	38	budynek mieszkalny		
13.	Dom mieszkalny	40 lub 46	budynek mieszkalny		
14.	Zagroda:	43	zespół		

a.	Dom mieszkalny	43	budynek mieszkalny		
b.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	43	budynek mieszkalno-gospodarczy		
15.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	44	budynek mieszkalno-gospodarczy		
16.	Dom mieszkalny	46	budynek mieszkalny		
17.	Dom mieszkalny	48	budynek mieszkalny		
18.	Dom mieszkalny	50	budynek mieszkalny		
19.	Dom mieszkalny	52c	budynek mieszkalny		

5) dla obiektów budowlanych i obszarów figurujących w wykazie zabytków obowiązują ustalenia:

- należy zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, geometrię dachu, użyte historyczne materiały, formę i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny;
- rozbiórka tych obiektów możliwa jest wyłącznie w wypadku ich szczególnie złego stanu technicznego;
- wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne, planowane przy tych obiektach i w obrębie zabytkowych zespołów budowlanych, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

6) wyznacza się na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej "OW", dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) dla parku pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr A/3535/532/W z dnia 31.01.1984 r.:

- obowiązuje działalność odtworzeniowa i rewaloryzacyjna;
- należy zachować historyczną zieleni;
- obowiązuje zakaz wznoszenia nowych zabudowań i innych obiektów kubaturowych (o ile nie mają one uzasadnienia historycznego);
- obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, nie związanej bezpośrednio z obsługą terenu;
- wszelkie zamierzenie i działania inwestycyjne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

8) wyznacza się stanowiska archeologiczne, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie: w obrębie znajdujących się na terenie planu stanowisk archeologicznych, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

9) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniu. Dla nowoodkrytych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

10) wykaz stanowisk archeologicznych:

Lp.	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
1	79-31	5	1	Znalezisko luźne		Epoka kamienia lub I okres epoki brązu
2	79-31	20	2	Osada		Epoka brązu -halsztat
3	79-31	23	3	Skarb		Nieokreślone
4	79-31	25	4	Znalezisko luźne		Epoka brązu -halsztat
5	79-31	13	5	Cmentarzysko ciałopalne	Łużycka	IV/V okres epoki brązu
6	79-31	21	6	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia

				Osada	Łużycka	Epoka brązu - halsztat
				Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
				Ślad osadnictwa		Nieokreślone
7	79-31	22	7	Znalezisko luźne		Epoka brązu - halsztat
				Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
				Ślad osadnictwa		Epoka brązu
8	79-31	3	8	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
				Osada	Łużycka	Epoka brązu
				Osada		Okres wpływów rzymskich
				Osada		Wczesne średniowiecze
				Osada		Późne średniowiecze
				Ślad osadnictwa		Nieokreślone
9	79-31	4	9	Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
				Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
10	79-31	6	10	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
				Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
11	79-31	7	11	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
				Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
				Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
12	79-31	8	12	Osada		Wczesne średniowiecze
				Osada		Późne średniowiecze
13	79-31	9	13	Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
				Osada		Późne średniowiecze
14	79-31	10	14	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
				Ślad osadnictwa		Nowożytność
15	79-31	11	15	Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
16	79-31	12	16	Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Osada		Późne średniowiecze
17	79-31	14	17	Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
				Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
18	77-33	15	18	Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
				Osada		Późne średniowiecze
19	79-31	16	19	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
				Ślad osadnictwa	Łużycka	Epoka brązu
				Osada		Wczesne średniowiecze

20	79-31	17	20	Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze
				Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
				Ślad osadnictwa		Nowożytnie
				Ślad osadnictwa		Nieokreślone
21	79-31	18	21	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
				Osada	Łużycka	Epoka brązu - halsztat
				Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Osada		Późne średniowiecze
22	79-31	19	22	Ślad osadnictwa		Epoka kamienia
				Osada	Łużycka	Epoka brązu - halsztat
				Osada		Okres późnorzymski
				Ślad osadnictwa		Pradzieje
				Ślad osadnictwa		Wczesne średniowiecze

11) przy zagospodarowaniu obszarów planu należy uwzględnić konieczność właściwej ekspozycji historycznego układu przestrzennego oraz zabytkowych zespołów budowlanych. Nowa zabudowa nie może przewyższać skalą budynków zlokalizowanych w historycznej części wsi oraz okolicznych obiektów zabytkowych. Winna być ona ponadto wzorowana na tradycyjnej zabudowie wsi, pod względem skali, bryły i charakterystycznych elementów architektonicznych.

§ 10. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MN nie może być mniejsza niż:

- a) dla zabudowy wolno stojącej: 800 m²;
- b) dla zabudowy bliźniaczej: 600 m²;
- c) dla zabudowy szeregowej: 350 m²;

2) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MNU, MU nie może być mniejsza niż: 1000 m²;

3) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem US nie może być mniejsza niż: 1000 m²;

4) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem UK nie może być mniejsza niż: 800 m²;

5) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem U, AG nie może być mniejsza niż: 2000 m²;

6) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż:

- a) na terenie oznaczonym symbolem MN:
 - dla zabudowy wolno stojącej: 20 m,
 - dla zabudowy bliźniaczej: 15 m,
 - dla zabudowy szeregowej: 8 m,

b) na terenie oznaczonym symbolem MNU, MU, US, AG: 25 m,

c) na terenie oznaczonym symbolem U, UK: 20 m,

7) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 60 stopni;

8) pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych;

9) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielone działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 8 m.

§ 11. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Na terenach: KDZ, KDL, KDD, KDPJ, US, UK dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1) na terenie opracowania planu występują następujące tereny podlegające ochronie:

a) dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 150, ciśnieniu 6,3 MPa, określa się następujące zasady zagospodarowania:

- ustala się strefę kontrolowaną o szerokości 6 m, po 3 m od osi gazociągu dla której obowiązują przepisy odrębne,
- wszelkie prace w strefach kontrolowanych mogą być prowadzone z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

b) dla rurociągu paliwowego relacji Ostrów Wlkp.-Wrocław, określa się następujące zasady zagospodarowania:

- obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 30 m, po 15 m od osi rurociągu dla której obowiązują przepisy odrębne,
- wszelkie prace w strefie bezpieczeństwa mogą być prowadzone z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

c) dla linii sieci elektroenergetycznej 110 kV, określa się następujące zasady zagospodarowania:

- obowiązuje strefa ochronną o szerokości 40 m, po 20 m od osi linii elektroenergetycznej dla której obowiązują przepisy odrębne,
- wszelkie prace w strefach ochronnych mogą być prowadzone z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

§ 13. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

1. Na terenie planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego:

1) dla obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), ustala się:

- a) zakaz nowej zabudowy kubaturowej,
- b) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla obszarów na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), ustala się:

- a) zakaz nowej zabudowy kubaturowej,
- b) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

2. Na terenie planu występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

3. Część obszaru opracowania planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

4. Na terenie planu występuje strefa ochrony ujęcia wody podziemnej - teren ochrony bezpośredniej. W obrębie strefy obowiązują:

- 1) użytkowanie gruntów wyłącznie do celów związanych z eksploatacją ujęcia,
- 2) odprowadzenie wód opadowych w taki sposób aby nie mogły one przedostać się urządzeń służących do poboru wody,
- 3) zagospodarowanie terenu zielenią,

4) użytkowanie i zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 14. 1. Wyznacza się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolem od MN/1 do MN/37.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi wbudowane w budynku mieszkalnym,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków nie więcej niż 12 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej, blachodachówki lub dachówkopodobne w kolorze ceglastym, czerwonym matowym lub grafitowym,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
 - d) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 55% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,6,
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w § 8 ust. 2;
- 5) dla terenów znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w § 9;
- 6) dla terenów położonych poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej tożsamą ze strefą historycznego układu ruralistycznego dopuszcza się dachy płaskie.

2. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami** oznaczony symbolem MNU/1.

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca z nieuciążliwymi usługami, usługi wbudowane w części parterowej budynku mieszkalnego lub w formie wolno stojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków nie więcej niż 12 m,

- b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej, blachodachówki lub dachówkopodobne w kolorze ceglastym, czerwonym matowym lub grafitowym,
 - c) obowiązuja dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
 - d) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7,
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w § 8 ust. 2;
- 5) dopuszcza się usytuowanie lokali usługowych na wyższych kondygnacjach, pod warunkiem, że na parterze znajduje się inny lokal usługowy;
- 6) dla terenu znajdującego się w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w § 9.

3. Wyznacza się **teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej** oznaczony symbolem **MU/1**.

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca, bliźniacza lub szeregowa,
- b) zabudowa mieszkaniowo wielorodzinna,
- c) usługi publiczne,
- d) usługi nieuciążliwe: obsługi bankowej, handlu, gastronomii, turystyki w tym usług hotelowych, oraz agroturystycznych, sportu, pocztowych i telekomunikacyjnych;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzona,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków nie więcej niż 12 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej, blachodachówki lub dachówkopodobne w kolorze ceglastym, czerwonym matowym lub grafitowym,
 - c) obowiązuja dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
 - d) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 75% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,5,
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w § 8 ust. 2;
- 5) dla terenów znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w § 9;
- 6) dla terenów położonych poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej tożsamą ze strefą historycznego układu ruralistycznego dopuszcza się dachy płaskie.

4. Wyznacza się **tereny zabudowy usługowej** oznaczone symbolem od **U/1** do **U/4**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) dopuszcza się usługi: handlowe, biurowe, rzemieślnicze, pensjonatowe, hotelarskie, turystyki, gastronomiczne, finansowe, publiczne, zdrowia, opieki społecznej, transportu i logistyki;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) drogi wewnętrzne,
 - c) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, farmy fotowoltaiczne,
 - d) dopuszcza się wydzielenie mieszkania dla właściciela lub zarządcy terenu w budynku usługowym;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków nie więcej niż 12 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej lub cementowej lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym, czerwonym matowym lub grafitowym,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,
- 5) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,5, ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w § 8 ust. 2;
- 6) dla terenów znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w § 9;
- 7) dopuszcza się farmy fotowoltaiczne poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej tożsamą ze strefą historycznego układu ruralistycznego.

5. Wyznacza się **tereny aktywności gospodarczej** oznaczone symbolem od **AG/1** do **AG/2**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: magazyny, składy, bazy, przemysł, biura, usługi handlu, obsługi ruchu transportowego, wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, usługi publiczne, usługi hotelowe, usługi z zakresu gastronomii;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) obiekty i tereny sportowo rekreacyjne,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielenie mieszkania dla właściciela lub zarządcy terenu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 20 m,
 - b) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie więcej niż 8 m,
 - c) dopuszcza się dachy płaskie,
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,5,

g) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w § 8 ust. 2,

5) w obrębie terenów AG graniczącego z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy wprowadzić pas zieleni izolacyjnej zimozielonej o szerokości min 10 m.

6. Wyznacza się **tereny zabudowy usług sakralnych** oznaczone symbolem od **UK/1** do **UK/2**.

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sakralne i kultury,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dla budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu zachowuje się: funkcje, wysokości budynku, kształt i nachylenie połaci dachowych,

b) zakazuje się wprowadzania nowej zabudowy kubaturowej,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

e) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,5,

4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w § 8 ust. 2;

5) dopuszcza się na czas świąt, wydarzeń religijnych lokalizację tymczasowych obiektów handlowych;

6) dla terenów znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w § 9.

7. Wyznacza się **teren sportu i rekreacji** oznaczony symbolem **US/1**.

1) przeznaczenie podstawowe: obiekty sportowe i rekreacyjne, place zabaw;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa zaplecza sportowego,

b) usługi handlu i gastronomi nie zajmujące więcej niż 10% terenu towarzyszące funkcji podstawowej,

c) zieleń urządzona,

d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 9 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym, czerwonym matowym lub grafitowym,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,

d) dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 30% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej, dopuszcza się zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej do 10% w przypadku lokalizacji otwartych obiektów sportowych np. korty tenisowe, boiska sportowe ze sztuczną nawierzchnią.

g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8,

- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w § 8 ust. 2,
- 5) dla terenów znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w § 9.

8. Wyznacza się **teren infrastruktury elektroenergetycznej** oznaczony symbolem **E/1**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia elektroenergetyczne, stacje transformatorowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granic działki zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Wyznacza się **teren urządzeń zaopatrzenia w wodę** oznaczony symbolem **W/1**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: urządzenia zaopatrzenia w wodę;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, zieleń o charakterze izolacyjnym,
- 3) teren W/1 objęty strefą ochrony ujęcia wody podziemnej - teren ochrony bezpośredniej, obowiązują ustalenia zawarte w § 13 ust. 4.

10. Wyznacza się **tereny wód powierzchniowych** oznaczone symbolem od **WS/1** do **WS/23**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody płynące, ciekły, rowy melioracyjne, wody stojące;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się budowle i urządzenia wodne w tym mosty,
 - b) dopuszcza się infrastrukturę techniczną, dopuszcza się przebudowę i modernizację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Wyznacza się **tereny lasów** oznaczone symbolem od **ZL/1** do **ZL/14**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasu w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia turystyczne,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - c) ciągi piesze, drogi rowerowe, szlaki turystyczne,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) utrzymanie i realizacja dróg pieszych i kołowych, niezbędnych dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej.
- 4) dla terenów znajdujących się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt 1;
- 5) dla terenów znajdujących się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), obowiązują ustalenia zawarte w §13 pkt 2.

12. Wyznacza się **tereny dolesień** oznaczone na rysunku planu symbolem od **ZLd/1** do **ZLd/3**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zalesień;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci infrastruktury technicznej,
 - b) ciągi piesze, drogi rowerowe, szlaki turystyczne,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

- b) utrzymanie i realizacja dróg pieszych i kołowych, niezbędnych dla prowadzenia właściwej gospodarki leśnej.

13. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej** oznaczony symbolem **ZP/1**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci dystrybucyjne i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zieleń izolacyjna,
 - c) dojazdy, ciągi piesze i rowerowe;
- 3) ustala się zakaz budowy nowych budynków;
- 4) teren w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej dla którego obowiązują ustalenia określone jak w § 9.

14. Wyznacza się **tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolem od **RM/1** do **RM/5**.

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa zagrodowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) stanowiska do parkowania,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) drogi wewnętrzne,
 - d) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi,
- 3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m,
 - b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej, blachodachówki lub dachówkopodobne w kolorze ceglastym, czerwonym matowym lub grafitowym,
 - c) obowiązują dachy dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 30-45°,
 - d) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dachy płaskie, dla których nie określa się rodzaju pokrycia,
 - e) maksymalna powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,7,
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w § 8 ust. 2;
- 5) dla terenów znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia określone jak w § 9.

15. Wyznacza się **tereny rolnicze** oznaczone symbolem od **R/1** do **R/29**.

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi,
 - b) drogi transportu rolnego,
 - c) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
 - d) ciągi pieszo-rowerowe, szlaki turystyczne;

- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem zabudowy służącej hodowli, obsłudze i produkcji rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej, z wyłączeniem zabudowy siedliskowej;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolem R położonych w granicach obszaru Wspólnoty Lasy Grędzińskie PLH020081, ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń wymienionych w pkt. 3;
- 5) dla terenów znajdujących się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%), ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń wymienionych w pkt. 3;
 - b) zasady zagospodarowania zawarte w § 13 ust. 1, pkt 1;
- 6) dla terenów znajdujących się w obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%), ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń wymienionych w pkt. 3;
 - b) zasady zagospodarowania zawarte w §13 ust. 1, pkt 2.

§ 15. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, od których obowiązuje lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:

- 1) nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, KDPJ, KDW;
- 2) nie mniejszej niż 8 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem, KDZ i KDL.

2. Nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

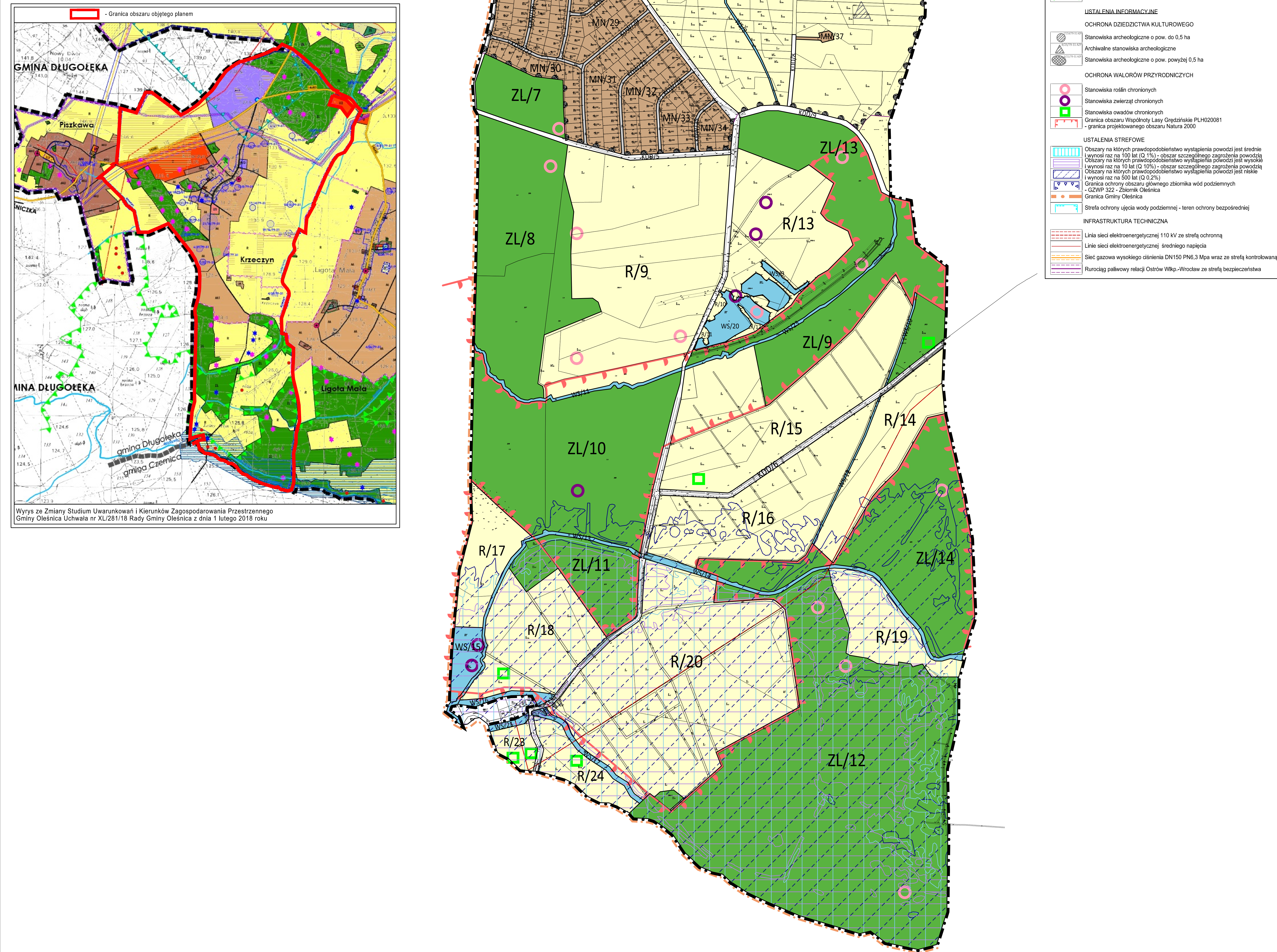
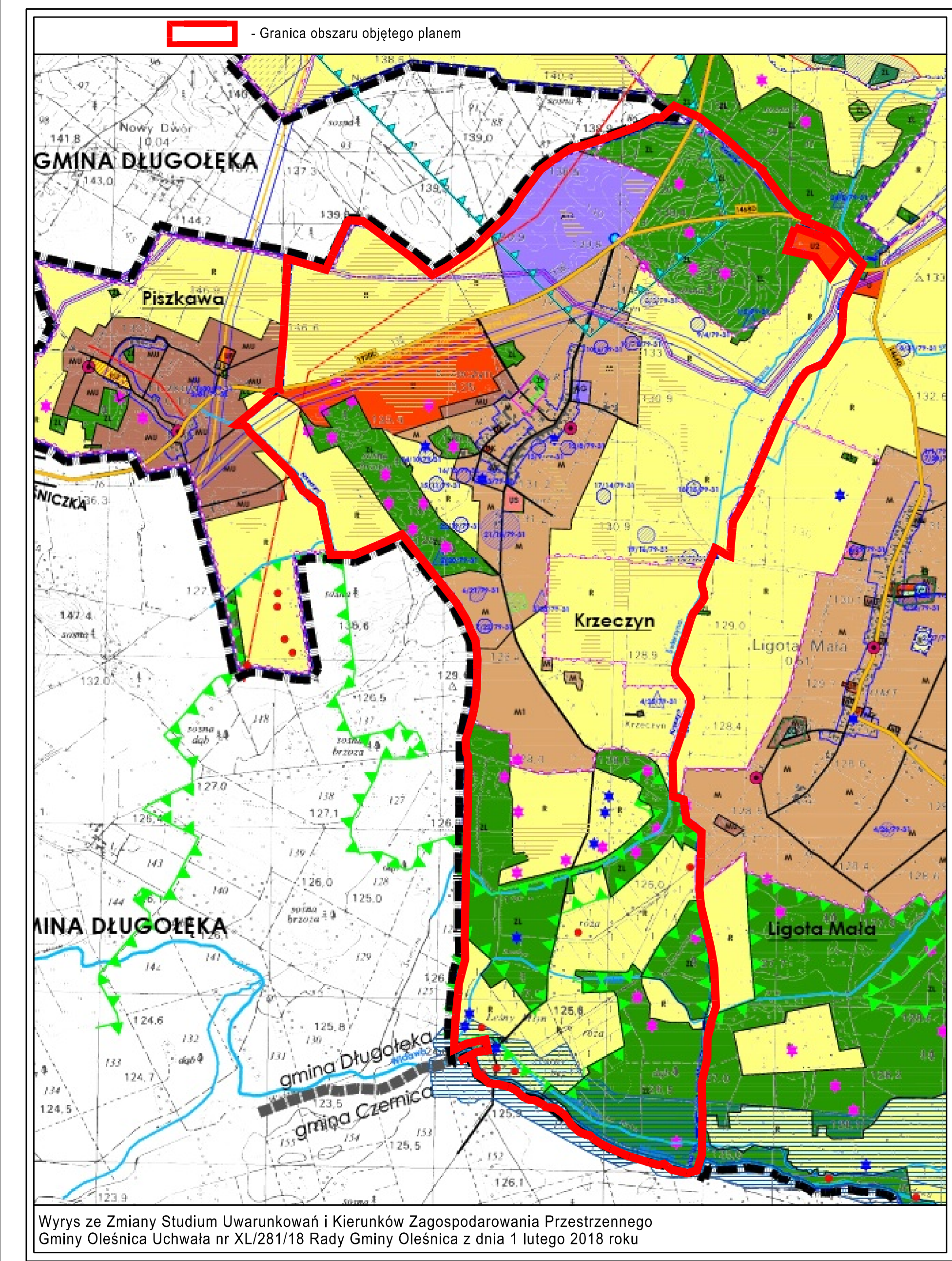
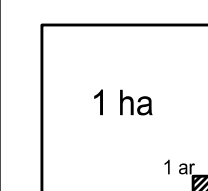
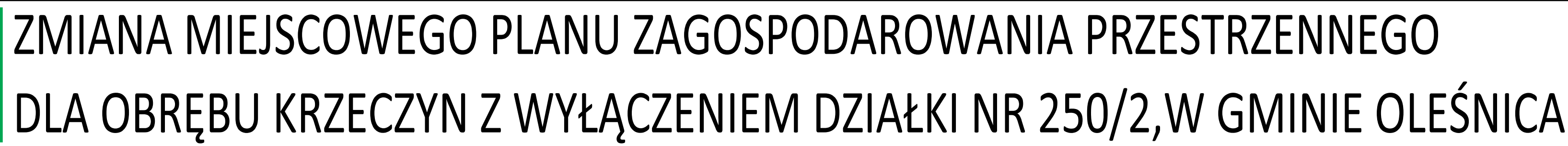
- 1) MN, MNU, U, MU, AG = 20%;
- 2) RM = 5%;
- 3) Pozostałe tereny = 0,01%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

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

Przewodniczący Rady:
T. Kunaj



**ZAŁĄCZNIK NR 2
DO UCHWAŁY NR XLIX/353/2018
RADY GMINY OLEŚNICA
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2018 r.**

**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. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Oleśnica rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Krzeczyn z wyłączeniem działki nr 250/2, w gminie Oleśnica. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, finansowane będą z budżetu gminy, jak również ze środków pozyskiwanych z funduszy unijnych, a także ze środków zewnętrznych.

ZALĄCZNIK NR 3
DO UCHWAŁY NR XLIX/353/2018
RADY GMINY OLEŚNICA
Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2018 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU
MIJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Rada Gminy Oleśnica dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. Z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.).

Rozstrzygnięcie dotyczy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Krzeczyn z wyłączeniem działki nr 250/2, w gminie Oleśnica.

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie wójta, burmistrza albo prezydenta miasta*) 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	09.07.2018	Osoba fizyczna	Wnosi się o rozszerzenie terenu zabudowy mieszkaniowej na tereny leśne wg. załącznika graficznego	197	MN/11, ZL/5	-	nieuwzględniona			Na teren MN/11 (dz. 197) została wydana decyzja Marszałka Województwa na przeznaczenie działki na cele leśne. Rozszerzenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wymagało by ponownego wystąpienia o zmianę przeznaczenia terenów leśnych na cele leśne. Działka w ewidencji gruntów przeznaczona pod Ls.