



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 6 czerwca 2012 r.

Poz. 2042

### UCHWAŁA NR XVII/107/12 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 28 lutego 2012 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Piskawa

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 późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały nr XLVII/226/10 Rady Gminy Oleśnica z dnia 30 marca 2010 roku po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/221/10 z dnia 30 marca 2010 r. uchwała się, co następuje:

#### Rozdział 1

##### Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego **dla obrębu Piskawa**.

2. Integralną 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 w Oleśnicy,
- 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) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy w Oleśnicy.
- 3) **przepisach 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 takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m

i na długości nie większej niż 1/2 szerokości elewacji frontowej,

- 9) **nieuciążliwych usługach lokalnych** – należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
  - 10) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania- zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
  - 11) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

**§ 3.** 1. Obowiązującymi ustaleniami 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) granica ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,
- 5) granica strefy ochrony dla zespołu folwarcznego,
- 6) granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej,
- 7) granica projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 020081 „Łasy Grędzińskie”,
- 8) obiekty wpisane do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,
- 9) linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 10) linie sieci gazowej DN80, cieśn. PN 6,3 MPa wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia zgodnie z polskimi normami i pozostałymi przepisami odrębnymi,
- 11) rurociąg paliwowy relacji Ostrów Wlkp.- Wrocław wraz ze strefą bezpieczeństwa,

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 budowlanych,
- 2) stanowiska roślin chronionych,

## 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) zieleni 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 brzoгу,
  - 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) Określa się wymóg pozostawienia strefy buforowej dla lasów oraz zachowanie korytarzy ekologicznych cieków wodnych w dotychczasowym sposobie użytkowania w pasie terenu o szerokości min. 20m dla lasów i pas terenu o szerokości min. 10m wzdłuż brzegów cieków wodnych,
- 5) Dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w par. 13,
- 6) Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni minimalnej działek maksymalnie o 10%,
- 7) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone postanowieniami 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 oraz MNU oraz zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem RM, wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze 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

jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, jak dla terenów zabudowy zagrodowej RM, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami, terenów rekreacyjno-wypoczynkowych i terenów mieszkaniowo-usługowych- MNU, US,

2. Dodatkowo na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Całość obszaru opracowania planu położona jest w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Widawy”,
- 2) Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 020081 „Lasy Grzędzińskie”. 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 obligatoryjnym 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 ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie, zabudowę i zieleń),
- 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
- 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym, należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu,
- 4) należy wzorować nową zabudowę na zabudowie historycznej, w zakresie sytuacji, skali, bryły i formy architektonicznej i użytych materiałów, obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: budynki do 2 kondygnacji, z górną kondygnacją w poddaszu, bryła na planie prostokąt (dopuszczalne aneksy w formie ganku bądź garażu), dachy strome, dwuspadowe o symetrycznych połaciach, kąt nachylenia pomiędzy 35–45 stopni,

budynki murowane, elewacje tynkowane z wykluczeniem jaskrawych kolorów, dachówka ceramiczna w kolorze ceglonym bądź cementowa w naturalnym kolorze wyklucza się stosowania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w w lokalnej zabudowie mieszkaniowej lub gospodarczej,

- 5) należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- 6) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- 7) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,

2. Określa się strefę ochrony dla zespołu folwarcznego, dla której wprowadza się następujące wymogi:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny założenia oraz poszczególne jego komponenty,
- 2) rozbiórka któregokolwiek z obiektów tworzących zespół możliwa jest wyłącznie w przypadku ich szczególnie złego stanu technicznego,

- 3) nowa zabudowa możliwa jest wyłącznie w miejscu już nieistniejącego obiektu,
- 4) ewentualne nowe obiekty winny być wzorowane na okolicznej zabudowie historycznej, w zakresie skali, bryły, materiałów i charakterystycznych elementów architektonicznych,

3. Określa się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, równoznaczną z obszarem ujętym w ewidencji zabytków archeologicznych, w obrębie której wprowadza się wymogi, w zakresie określonym przez organ konserwatorski, zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. 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:**

LP.	OBIEKT	NR	RODZAJ OBIEKTU
1.	Historyczny układ ruralistyczny wsi		obszar
2.	Zespół folwarczny:		zespół folwarczny
a.	Dom mieszkalny I		budynek mieszkalny
b.	Dom mieszkalny II		budynek mieszkalny
c.	Stodoła I		budynek gospodarczy
d.	Stodoła II		budynek gospodarczy
3.	Zagroda:	2	zespół
a.	Budynek mieszkalno-gospodarczy		budynek mieszkalno-gospodarczy
b.	Budynek gospodarczy		budynek gospodarczy
c.	Stodoła		budynek gospodarczy
d.	Komórka		budynek gospodarczy
4.	Dom mieszkalny	3	budynek mieszkalny
5.	Dom mieszkalny	5	budynek mieszkalny
6.	Budynek mieszkalno-gospodarczy	6	budynek mieszkalno-gospodarczy
7.	Dom mieszkalny	7a	budynek mieszkalny
a.	Stodoła	7	budynek gospodarczy
8.	Dom mieszkalny	8	budynek mieszkalny
9.	Dom mieszkalny	14	budynek mieszkalny

- 2) Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kul-

turowych 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:

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

5. 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 obowiązują właściwe przepisy szczególne,
- 2) inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych, antropologicznych i innych,
- 3) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
- 4) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych- zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, za pozwoleniem konserwatorskim, zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 5) wykaz stanowisk archeologicznych:

Lp.	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
<b>PISZKAWA</b>						
	79-31	80	1	Osada		Wczesne średniowiecze
	79-31	81	2	Gródek stożkowaty		Późne średniowiecze

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

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego, materiału pokrycia dachu i kolorystyki; elewacje tynkowe, stonowana kolorystyka.
- 2) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji, ulokowanych w otoczeniu; dla zabudowy mieszkaniowej wymagane dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe; architektura obiektów usługowych i usługowo-produkcyjnych winna być dostosowana do współczesnych form architektury przemysłowej i produkcyjnej oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej oraz uwzględniać walory otaczającego krajobrazu kulturowego;
- 3) nowe zagospodarowanie terenów w obrębie wsi winno uwzględniać zachowanie wizualnej odrębności oraz właściwą ekspozycję historycznego układu przestrzennego miejscowości;

- 4) ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
- 5) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego – wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych;

#### **§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

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

- 1) tereny dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ,
- 2) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
- 3) tereny ciągów pieszo-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPI,

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 malej architektury, elementów reklamowych,

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

1. Na obszarze objętym planem nie zostały ustanowione tereny zamknięte.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych oraz tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.

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

1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

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

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

- 1) zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ,
- 2) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,
- 3) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,
- 4) ciągów pieszo-jezdnym, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDPI,
- 5) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDW,

2. Dla dróg 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 na mieszkanie
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 4) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> 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 wodociagową 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,
- 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) dopuszcza się lokalizację bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej,
- 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 (za zgodą ich zarządcy),
  - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
  - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych 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 dostarczenia paliwa gazowego,
- c) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
- d) dodatkowo dla istniejącego gazociągu DN80 PN6.3Mpa wraz z granicą terenu o szer. 40m licząc od ścianki gazociągu, w obrębie którego obowiązują ograniczenia zgodnie z polskimi normami i pozostałymi przepisami odrębnymi, wprowadza się następujące wymogi: w granicach terenu określonego na rysunku planu, zarządca sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację, ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci lokalizację obiektów położonych stycznie do strefy przed wydaniem pozwolenia na budowę, zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy, obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu, dopuszcza się prowadzenie sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu ich przebiegu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci gazowej, określa się zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (po 2m od osi gazociągu podczas eksploatacji zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
- 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) pozostawia się przebieg trasy linii elektroenergetycznej o napięciu 110 kV wraz ze strefą o szer. 15 m od osi linii, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych, wymagane uzyskanie uzgodnienia z zarządcą sieci,
- d) 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,
- e) 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,
- f) 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,
- g) 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,
- h) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako skablowane,
- i) 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 i projektowane sieci telekomunikacyjne na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi,

**§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego urzędnienia 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, = 20 m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, = 22 m,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem RM, U, US = 22 m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 800 m<sup>2</sup>,

- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 1000 m<sup>2</sup>
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem RM, U, US = 1200 m<sup>2</sup>
3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.
4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

### Rozdział 3

#### Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14. MN/1 - MN/30 – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca, szeregowa lub bliźniacza,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, 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 wolno stojących,
  - b) istniejącej zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem prowadzenia nieuciążliwej działalności gospodarczej oraz usług agroturystyki,
  - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - d) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,
  - e) dróg i dojazdów 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,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci da-

chowych 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) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
    - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,
    - e) 3 m od granicy cieków wodnych,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki, dla istniejących podziałów dopuszcza się 40%,
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% 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. 2,
  - 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 800 m<sup>2</sup>,
3. Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują odpowiednie ustalenia par. 6.

§ 15. MNU/1- MNU/25 – przeznaczenie podstawowe - **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomiesz-



zeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących, 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 wolno stojących,
- c) dróg i dojazdów 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, dla budynków usługowych wysokość nie może przekroczyć 9 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, 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 (a także budynku mieszkalnego lokalizowanego w ramach dz. nr 86/5) 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) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
  - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
  - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
  - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDW,

- e) 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. 2,
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
  - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 12) minimalna szerokość frontu działki budowlanej powinna wynosić min. 22 m, dopuszcza się dla działek będących formą wydzielenia dojazdu do nieruchomości położonych w oddaleniu od obsługi komunikacyjnej zmniejszenie szerokości do nie mniejszej niż 5 m,
- 13) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m<sup>2</sup>, przy czym wyznaczona część usługowa nie może być mniejsza niż 200 m<sup>2</sup>,

3. Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują odpowiednie ustalenia par. 6.

#### **§ 16. RM/1- RM/3 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej.**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa,
- 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, budynkach inwentarskich i gospodarczych oraz w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących,
  - b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - d) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących,

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 9 m,
  - 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglстым, matowym, 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, w kolorze ceglстым, matowym,
  - 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) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
    - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,
    - d) 3 m od granicy cieków wodnych,
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki, (dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 10%)
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki, (dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%)
  - 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. 2,
  - 11) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
    - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
  - 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>.
- § 17. U/1- 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,
  2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    - 1) dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>, 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 liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 14 m,
    - 4) dachy budynków usługowych 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 dachów dostosowanych do względów technicznych i technologicznych, poza strefami ochrony konserwatorskiej dopuszcza się dachy wielospadowe, w tym dachy mansardowe,
    - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
      - a) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
      - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
    - 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 60% powierzchni działki,
    - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki,
    - 8) 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. 2,
    - 9) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
      - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
    - 10) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,

3. Dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują odpowiednie ustalenia par. 6.

**§ 18. US/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi sportu i rekreacji,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
  - b) obiektów usługowych i sanitarnych związanych przeznaczeniem podstawowym,
  - c) obiektów małej architektury,
  - d) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych terenowych,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnej,
- 2) wysokość budynku usługowego lub sanitarnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
  - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki,
- 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkownikom stałym i przebywających okresowo,

3. dla terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej obowiązują odpowiednie ustalenia par. 6.

**§ 19. ZP/1 -przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni parkowej,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleni parkowa urządzona,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) ciągów pieszych,
  - c) obiektów małej architektury,

2. W zakresie 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 szerokość ciągu pieszego 1,5 m.

**§ 20. ZL/1- ZL/8 – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i zadrzewień,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy i zadrzewienia,
- 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. ZLn/1-ZLn/3 – przeznaczenie podstawowe – tereny dolesień**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią dolesienia,
- 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,

**§ 22. R/1 - R/16 – 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:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych,

**§ 23. WS/1- WS/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych, płynących i cieków wodnych ,**

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią śródłądowe wody płynące i ciekі,

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,

**§ 24. 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,

**§ 25.** Teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ/1**,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi istniejąca, powiatowa droga nr 1920D, klasy zbiorczej Z,
- 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 – 20 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,

4. Zmiana przeznaczenia terenów, wzrost natężenia ruchu wymagać będzie przebudowy wraz ze skrzyżowaniami na koszt inwestora lub wnioskodawcy i na warunkach określonych przez zarządcę drogi zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 26.** Teren dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1 - KDD/9**,

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,

**§ 27.** Teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1- KDW/8**,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi wewnętrzne,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
  - a) 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 z pozostałymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

**§ 28. 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

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

1. MN, MNU, RM, U 20%
2. KDZ, KDD, KDPJ, KDW 2%
3. pozostałe tereny 2%

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy końcowe**

**§ 29.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

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

Przewodniczący Rady:  
*Jacenty Kawecki*

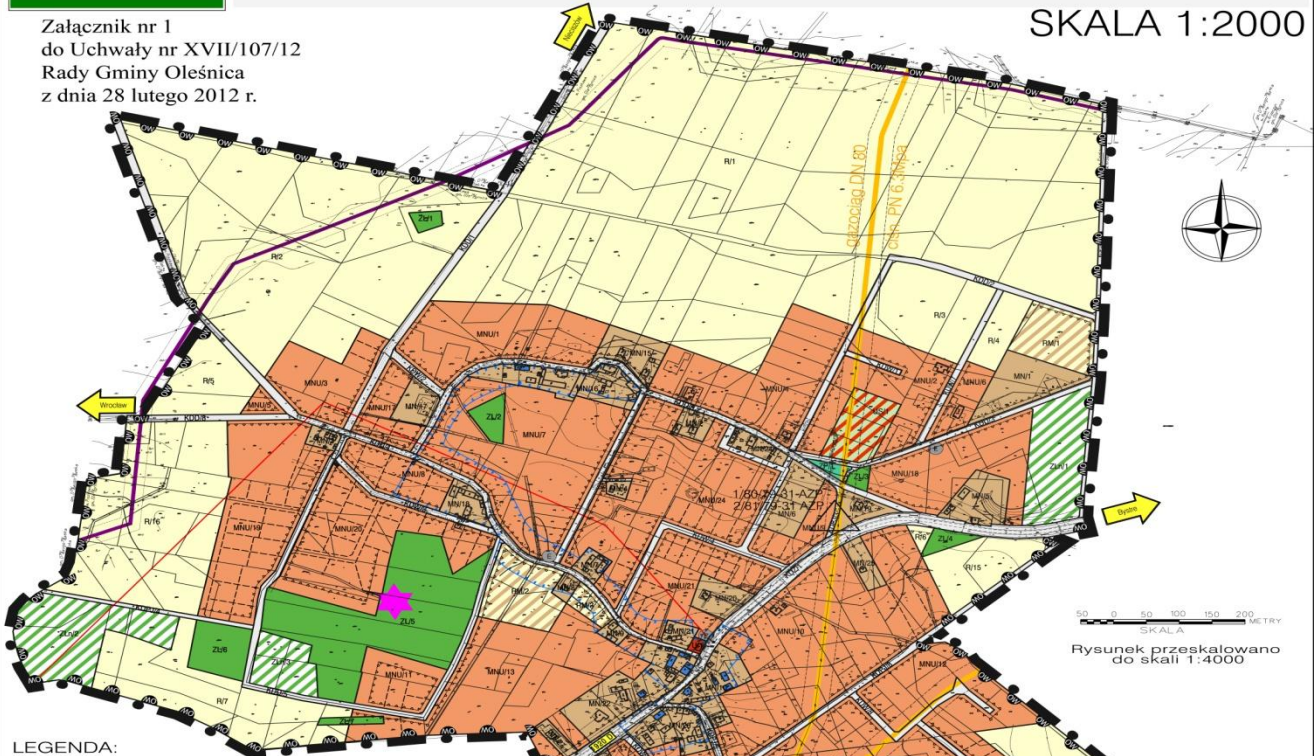
Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/107/12  
Rady Gminy Oleśnica z dnia 28 lutego  
2012 r.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU PISZKAWA

SKALA 1:2000

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr XVII/107/12  
Rady Gminy Oleśnica  
z dnia 28 lutego 2012 r.



50 0 50 100 150 200 METRY  
SKALA  
Rysunek przeskalowano do skali 1:4000

**LEGENDA:**

**OZNACZENIA OGÓLNE:**

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

**USTALENIA FUNKCJONALNE:**

- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej)
- MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej) z dopuszczeniem usług
- RM Tereny zabudowy zagrodowej
- U Tereny zabudowy usługowej
- US Tereny usług sportu i rekreacji
- ZP Tereny zieleni parkowej
- ZL Tereny lasów i zadrzewień
- ZLD Tereny dolesień
- R Tereny rolne
- WS Tereny wód otwartych i płynących

**Infrastruktura techniczna**

- E Tereny urządzeń elektroenergetycznych
- Orientacyjna lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej
- Linie sieci elektroenergetycznych o napięciu 110kV wraz ze strefą ochronną
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia
- Linie sieci gazowej wysokiego ciśnienia wraz ze strefą ochronną
- Rurociąg paliwowy relacji Ostrów Wlkp. - Wrocław wraz ze strefą bezpieczeństwa

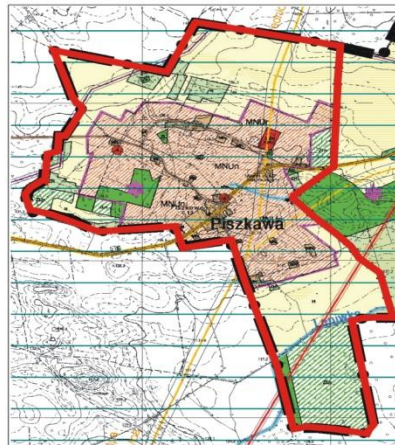
**Komunikacja**

- KDZ Drogi klasy zbiorczej
- KDD Drogi klasy dojazdowej
- KDPJ Ciągi pieszo-jezdne
- KDW Drogi wewnętrzne
- B3204 Numery dróg powiatowych

**Obszary i obiekty objęte ochroną**

- Cały obszar objęty MPZP znajduje się w granicach planowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu "Dolina Widawy" "Lasy Grzędzińskie", kod obszaru PLH020081
- Projektowany Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 "Lasy Grzędzińskie", kod obszaru PLH020081
- Stanowiska roślin chronionych
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- Strefa ochrony zespołu folwarcznego
- Strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych
- Stanowiska archeologiczne o nieznanej lokalizacji

**Wyrus ze SUIJKZP Gminy Oleśnica**



Granica opracowania MPZP dla obrębu Piszka

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/107/12  
Rady Gminy Oleśnica z dnia 28 lutego  
2012 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Oleśnica rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Piszka-wa, inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie: rozbudowa i modernizacja układu komunika-cyjnego w zakresie gminnych dróg publicznych oraz realizacja innych celów publicznych określonych w ww. planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Piszka-wa.

2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Oleśnica, wieloletnich planach roz-woju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Oleśnica.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/107/12  
Rady Gminy Oleśnica z dnia 28 lutego  
2012 r.

**WYKAZ NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 14 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R.  
O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU PISZAWA, GMINA OLEŚNICA**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	28.11.2011	Alina Krowarsch Daniel Krowarsch	W sprawie przebiegu drogi wewnętrznej (KDW/) na działce nr 25	dz. 25	w części MNU/ w części KDW/	uwzględniono	---	Skorygowano projekt planu
2.	30.11.2011	Szymon Smółka	Zmiana przeznaczenia z terenów doleśień na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. 18/6	ZLn	---	nieuwzględniono	Niezgodne ze SUiKZP, konieczna zmiana planu poprzedzona uprzednią zmianą Studium
3.	30.11.2011	Zbigniew i Monika Górcy	Zmiana przeznaczenia z zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną	dz. 17	RM/	częściowo uwzględniono	częściowo nieuwzględniono	Uwzględniono część wg decyzji pozostała część pozostawiono jako RM



4.	06.12.20101	Konrad Niemotko Bartłomiej Rybak	Zmiana przeznaczenia z funkcji zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	dz. 49/26, 49/27, 49/28, 49/29, 49/30	MNU/	uwzględniono	---	Skorygowano projekt planu
5.	12.12.2011	Marcin Borys <u>Pełnomocnik:</u> arch. Marcin Sarama	W sprawie parametrów dotyczących budowy budynku usługowego	dz. 57/13	MNU/	---	niewuzgledniono	Zapisy dotyczące kształtowania zabudowy, w tym jej wysokości i kąta nachylenia dachu, były przedmiotem uzgodnień m.in. z DWKZ, dla budynków usługowych, o których mowa w par. 15 określona została maksymalna wysokość. Składający uwagę nie złożył wniosku do planu.
6.	13.12.2011	Maria Górka	Zmiana przeznaczenia pod działki budowlane (MN/)	dz. 74	w części MNU/ w części KDD/ w części ZLnD/ w części ZL/	---	niewuzgledniono	Niezgodne ze SUIKZP, projekt planu dopuszcza już pod zabudowę część działki zgodnie ze Studium,
7.	16.12.2011	Justyna Piasecka	W sprawie parametrów posadowienia budynku w stosunku do granicy oraz podziału działki	dz. 86/5	MNU/	uwzględniono	---	Skorygowano projekt planu wg wskazania uzyskanej decyzji zgodnej ze Studium

## Załączniki:

– zbiór uwag zamieszczonych w wykazie