

**UCHWAŁA NR IV/10/10
RADY GMINY OLEŚNICA**

z dnia 30 grudnia 2010 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz na podstawie uchwały Rady Gminy w Oleśnicy nr XXXV/161/09 z 28 kwietnia 2009 roku Rady Gminy w Oleśnicy po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/221/10 z dnia 30.03.2010 r. uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

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

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

- 1) Rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy 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) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy w Oleśnicy,
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
- 4) terenie– należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
- 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcji jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały,
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego,
- 7) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte

zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,

- 9) obowiązujących liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą usytuowanie podstawowej bryły budynku; linię tą przekroczyć mogą wysunięte zadaszenia, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych,
- 10) 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,
- 11) 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,
- 12) 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) obowiązujące linie zabudowy,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) granice terenów zamkniętych,
- 6) granica strefy „K” ochrony zabytków krajobrazu,
- 7) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
- 8) granica proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 020091 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego”,
- 9) granice użytków ekologicznych,
- 10) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
- 11) obiekty wpisane do rejestru i do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,
- 12) istniejące napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia 110kV wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu.

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

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

- 1) proponowane podziały na działki budowlane,

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) grodzenia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,
 - b) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń prefabrykatów żelbetowych, istniejące winny być sukcesywnie wymieniane.
- 4) Dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w par.13, oraz przy założeniu, że minimalna powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 800m²,
- 5) Dopuszcza się zmniejszenie powierzchni minimalnej działek maksymalnie o 10%,
- 6) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, pylony, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

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

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

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

5) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami MNU.

2. Ponadto na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

1) Całość obszaru opracowania planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”,

2) Część obszaru opracowania położona jest na terenie następujących użytków ekologicznych oznaczonych na rysunku planu:

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

dla których obowiązują następujące ustalenia:

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

b) Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach proponowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH 020091 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego”. Wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Każde działanie podejmowane lub planowane na obszarze Natura 2000 i w jego najbliższej otulinie bezwzględnie podlegać winno procedurze OOS, z 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 konserwatorskiej „K”, ustanowioną dla terenu historycznej części wsi, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- 2) Nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-urbanistyczną w zakresie lokalizacji, skali, bryły i formy architektonicznej oraz nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej,
- 3) Wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- 4) Wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych,
- 5) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne, polegające na wznoszeniu nowych obiektów kubaturowych oraz przebudowie i zmianie wyglądu istniejących obiektów należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

2. Określa się strefę ochrony konserwatorskiej „OW”, ustanowioną wokół obszarów istniejącego i planowanego zainwestowania, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków.
- 2) W razie konieczności ustala się wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.
- 3) Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę - przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

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

1) Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Obiekt	Adres	Wiek	Rejestr Zabytków
1.	Zespół mieszk. -gosp.:	Nr 2		
	Dom mieszk.	Nr 2	ok. 1910	
	Stajnia	Nr 2	ok. 1910	
	Obora	Nr 2	ok. 1910	
	Stodoła	Nr 2	ok. 1910	
2.	Dom mieszk.	Nr 33	ok. 1915	
	Stajnia	Nr 33	ok. 1890	
	Obora	Nr 33	ok. 1890	
3.	Dom mieszk. -gosp.	Nr 38	1882	
4.	Transformator	obok nr 42	ok. 1920	
5.	Willa, ob. szkoła	Nr 49	ok. 1920	
6.	Młyn wodny		XIX \ XX	

2) Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:

- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglстым,
- g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- h) prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy poprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich,
- i) wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów i obszarów objętych ewidencją zabytków należy uzgadniać z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- j) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.

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

- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia wyprzedzających inwestycję ratowniczych badań archeologicznych,
- 2) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora

Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które polegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa,

- 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 rozpoznanych tj. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych przez uprawnionego archeologa, za pozwoleniem konserwatorskim.
- 5) wykaz stanowisk archeologicznych:

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

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

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

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. Na obszarze objętym planem ustala się:

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

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

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

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

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

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

- 1) 1 miejsce na mieszkanie
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji przemysłowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
- 4) 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej funkcji usług sportu, zdrowia lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe) z wyłączeniem trafostacji oraz znajdować się w liniach rozgraniczających dróg i ulic lub innych przestrzeni publicznych za zgodą zarządcy drogi. W sytuacjach szczególnie uzasadnionych względami technicznymi bądź bezpieczeństwa dopuszcza się przeprowadzenie sieci poza układem ulic.

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

- 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, usługowo-produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej – rozdzielczą sieć wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi oraz na terenach nie przewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych,
- 2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
 - a) realizacja systemem grawitacyjno-tłocznym (przewody prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy drogi),
 - b) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi ulic w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności sieci w sytuacjach awaryjnych lub w celu jej modernizacji,
 - c) określa się zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) w zabudowie mieszkalnej, produkcyjnej i usługowej dla terenów przewidzianych do skanalizowania,
- 3) w zakresie kanalizacji deszczowej- sieci prowadzone w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, odprowadzenie wód opadowych za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów (za zgodą ich zarządcy),
 - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
 - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic za zgodą zarządcy dróg, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
 - a) dopuszcza się prowadzenie krótkich odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,
 - b) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
 - c) do czasu realizacji sieci rozdzielczej dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię – zasilanie istniejącą siecią napowietrzną niskiego napięcia:
 - a) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzi się wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady w uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci.
 - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,
 - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunku planu symbolem E lub z projektowanych sieci odbywać się będzie na warunkach określonych przez właściciela sieci,
 - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci napowietrznych w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy, po uzgodnieniu z zarządcą sieci,

- e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy – w liniach rozgraniczających dróg i ulic za zgodą zarządcy drogi oraz poza pasem drogowym,
 - f) określa się przebieg trasy linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu terenów określone w przepisach odrębnych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - g) sieci średniego napięcia w strefach zabudowy mieszkaniowej postuluje się realizować jako skablowane,
 - h) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych,
- 6) w zakresie gospodarki odpadami– stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
- a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
 - komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
 - innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie telekomunikacji- obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi,

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego urządzenia i użytkowania terenów:

Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

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

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

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, = 20m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, = 22m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 800 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 1000 m²

3. Dopuszcza się w uzasadnionych przypadkach zmniejszenie powierzchni minimalnej działek maksymalnie do 10%.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów

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

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

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

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe (w strefie „K” dwuspadowe), o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35- 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe,
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 20m od linii rozgraniczających drogi klasy GP,
 - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - d) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPJ,
 - e) 3m od granicy cieków wodnych,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 10) 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,

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie może być mniejsza niż 800 m²,
- 2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust. 3 pkt 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.

§ 15. MNU/1- MNU/11– przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług:

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, szeregowa i bliźniacza, z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolnostojących, funkcje mogą być realizowane jako tylko mieszkaniowe lub tylko usługowe,

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień,
- b) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolnostojących,
- c) dróg wewnętrznych stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego,

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

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe,
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m,
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m,
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe (w strefie „K” dwuspadowe), o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35- 45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu,
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe,
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 7) nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:
 - a) 20m od linii rozgraniczających drogi klasy GP,
 - b) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - d) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,
 - e) 3m od granicy cieków wodnych,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki,
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki,
- 10) 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,

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:

- a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 22 m,
- b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m², przy czym wyznaczona część usługowa nie może być mniejsza niż 200 m²,

2) Minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działek, określone w ust.3 pkt 1 nie mają zastosowania w odniesieniu do terenów, które w chwili wejścia w życie niniejszej uchwały posiadają podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych.

§ 16. U/1–U/9- przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

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

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

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) Podział terenu na projektowane działki:
 - a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 20 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,

§ 17. AG/1-AG/10 – przeznaczenie podstawowe – tereny aktywizacji gospodarczej- przemysł, bazy, składy,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

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

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

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

1) Podział terenu na projektowane działki budowlane:

- a) minimalna szerokość frontu działki powinna wynosić: 25 m,
- b) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m²,

§ 18. ZR/1- ZR/31 - przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni rolniczo- rekreacyjnej,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zieleni rolniczo- rekreacyjna,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) ciągów pieszych i rowerowych,
- c) zabudowy gospodarczej i mieszkalno- gospodarczej związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego jedynie pod warunkiem nie powodowania ingerencji w istniejące warunki fizjograficzne wykazane na podstawie wykonanych ekspertyz,
- d) stawów hodowlanych i małej retencji,
- e) dla obszarów o wysokim stanie wód gruntowych i przez które przebiegają ciekły wodne należy opracować ekspertyzę ekologiczną dotyczącą ewentualnych skutków i warunków przekształcenia powierzchni ziemi stosownie do przepisów szczególnych; w przypadku już istniejących obszarów łąk- zachować ekstensywne użytkowanie.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:

- a) 40m od linii rozgraniczających drogę klasy S,

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

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

§ 19. ZL/1- ZL/11- przeznaczenie podstawowe – tereny lasów

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

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

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

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy i zadrzewienia z dopuszczeniem funkcji sportowo-rekreacyjnej ,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

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

§ 21. ZC/1- przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny cmentarzy,
- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) ciągów pieszych,
- c) zieleni urządzonej,
- d) organizowanie miejsc postojowych i parkingów,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

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

§ 22. ZD/1– przeznaczenie podstawowe– tereny ogródków działkowych,

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,

- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

- 3) Dopuszcza się wyznaczenie w obrębie własności, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo,

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

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze,

- 2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
- b) ciągów pieszych i rowerowych,
- c) dróg transportu rolnego,
- d) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne,

2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się:

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

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

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

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

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

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

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

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

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

§ 25. 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,

§ 26. KK/1-KK/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji kolejowej oraz obiektów infrastruktury kolejowej jej towarzyszącej,

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny komunikacji kolejowej- linia jednotorowa nr 188,
 - 2) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury kolejowej,
2. Dla w/w linii kolejowej obowiązują następujące wytyczne:
- 1) lokalizacja budynków i budowli (w tym infrastruktury podziemnej, naziemnej i nadziemnej) w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 2) zakazuje się wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe dla użytkowników spoza PKP,
 - 3) lokalizacja przyszłych inwestycji musi zapewnić sprawny i bezpieczny ruch pociągów na linii oraz w momencie ich modernizacji,
 - 4) nakazuje się pozostawienie pasa o szerokości 3,0m dla potrzeb kolejowej drogi technicznej, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 5) wszystkie skrzyżowania dróg z linią kolejową w jednym poziomie wymagają zachowania parametrów trójkąta widoczności, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 6) w przypadku uzupełnienia drzewostanu w pobliżu terenów kolejowych, należy tak zadrzewiać tereny aby ich usytuowanie nie zagrażało bezpieczeństwu ruchu na linii kolejowej, oraz w odległości nie mniejszej niż 15m od osi skrajnego toru kolejowego, z wyłączeniem gatunków drzew, których wysokość może przekroczyć 10m,
 - 7) zakazuje się przechodzenia gazociągów wysokiego ciśnienia pod torami kolejowymi bez uprzedniego

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga krajowa nr 8 klasy S,
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek pieszych i rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

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

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 100 m w przekroju drogowym,
- 2) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga krajowa nr 8 klasy GP

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

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

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 25m w przekroju drogowym, 30 m w przekroju ulicznym, zgodnie z warunkami technicznymi, (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),

2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

3. Nowe włączenia do drogi za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi klasy zbiorczej KDZ,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

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

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 20 m w przekroju drogowym, 15 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),

2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

3. Nowe włączenia do drogi za zgodą i na warunkach zarządcy drogi,

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L,

2) dopuszcza się lokalizację:

a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,

b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

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

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

1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających),

2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

3. Nowe włączenia do dróg za zgodą i na warunkach jej zarządcy,

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe klasy D
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
 - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy)
 - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci,

§ 32. Teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW/1- KDW/12

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

§ 33. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.

Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

1. MN, MNU, 20%
2. U, AG 20%
3. KDS, KDGP, KDZ, KDL, KDD, KDW, KK 10%
4. pozostałe tereny 2%

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

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

Wiceprzewodniczący Rady

Aleksandra Sieruga

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IV/10/10
Rady Gminy Oleśnica
z dnia 30 grudnia 2010 r.
Zalacznik1.PDF

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Spalice.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IV/10/10
Rady Gminy Oleśnica
z dnia 30 grudnia 2010 r.
Zalacznik2.doc

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie dla terenu położonego w obrębie wsi Spalice, inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IV/10/10
Rady Gminy Oleśnica
z dnia 30 grudnia 2010 r.
Zalacznik3.doc

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag na podstawie art. 20 ust. 1 wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Spalice.