



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 maja 2018 r.

Poz. 2615

UCHWAŁA NR LII/345/2018 RADY GMINY OŁAWA

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Owczary, Oleśnica Mała w gminie Oława.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1875), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/293/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30.04.2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Owczary, Oleśnica Mała w gminie Oława, jak również uchwałą nr XXXI/185/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Owczary, Oleśnica Mała w gminie Oława, po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 roku ze zmianami, uchwała się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w granicach określonych na rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonany w skali 1: 2000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania.

3. Załączniki nr 2 i nr 3, o których mowa w ust. 2 nie stanowią ustaleń planu.

§ 2. W granicach obszaru objętego planem nie określa się:

- 1) wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy, wymagających ich ukształtowania;
- 2) obiektów ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem, rozumiana jako tożsama z przyległą do niej linią rozgraniczającą;
- 2) linie rozgraniczające:
 - a) obowiązujące,
 - b) orientacyjne;
- 3) oznaczenia terenu zawierające:
 - a) symbol określający przeznaczenie terenu,
 - b) numer lub numery terenu wyróżniające go spośród innych terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową oraz parkiem;
- 6) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową;
- 7) granica strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
- 8) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 9) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 10) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 11) zabytki wpisane do wykazu zabytków;
- 12) budynki posiadające cechy zabytkowe;
- 13) obszary zieleni historycznej wpisane do wykazu zabytków;
- 14) stanowiska archeologiczne wpisane do wykazu zabytków;
- 15) zabytkowe szpalery, aleje;
- 16) zabytkowe nawierzchnie brukowe;
- 17) zabytkowe obiekty małej architektury.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 4. Ilekroć w dalszej części uchwały stosuje się określenia:

- 1) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 2) przeznaczenie podstawowe terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; w ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego warunkujące prawidłową realizację funkcji podstawowej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, która nie zmienia generalnego charakteru użytkowania terenu; są to ustalenia, które określają inne niż podstawowe przeznaczenie, sposoby zagospodarowania lub sposoby użytkowania, z zastrzeżeniem, iż ich realizacja może nastąpić jedynie po potwierdzeniu w projekcie zagospodarowania całej działki, możliwości realizacji przeznaczenia podstawowego, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami określonymi w planie dla poszczególnych przeznaczeń;
- 4) urządzenia towarzyszące- są to urządzenia budowlane zdefiniowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) usługi nieuciążliwe – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami

odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w tym terenów i obiektów służących działalności z zakresu:

- a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedażowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) gastronomii,
- c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
- d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
- e) ubezpieczeń i finansów,
- f) poczty i telekomunikacji,
- g) oświaty i nauki,
- h) opieki społecznej,
- i) kultury, sztuki i rozrywki,
- j) sportu i rekreacji,
- k) turystyki i hotelarstwa,
- l) projektowania i pracy twórczej,
- m) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;

6) linie rozgraniczające:

- a) obowiązujące - należy przez to rozumieć obowiązujące linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, różnych zasadach zagospodarowania, których przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący,
- b) orientacyjne - linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania, których przebieg oznaczony w załączniku graficznym może podlegać modyfikacjom według następujących zasad w zakresie przesunięcia do:
 - 15 m w sąsiedztwie terenów wód płynących śródlądowych, pod warunkiem nie zawężania tych terenów poniżej wartości ustalonych zgodnie z ewidencją gruntów,
 - 10 m w sąsiedztwie terenów dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-jezdných; pod warunkiem nie zawężania tych terenów poniżej wartości ustalonych zgodnie z ewidencją gruntów lub ustalonych planem.

7) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej;

8) powierzchnia zabudowy – należy przez to rozumieć parametr określany jako % maksymalny, będący ilorazem sumy powierzchni zabudowy, liczonej na poziomie parteru w zewnętrznym obrysie murów wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej lub zespołu działek objętych inwestycją, do jego/ich powierzchni liczonej w granicach linii rozgraniczających dany teren, przemnożony przez 100%;

9) wysokość kalenicy lub najwyższego punktu dachu - należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym lub płaskim, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu kalenicy lub najwyższego punktu dachu.

Rozdział 2.

Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu podstawowym oznaczone następującymi symbolami:

- 1) M – tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

- 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej;
- 5) US – tereny usług sportu i rekreacji;
- 6) U – tereny usług;
- 7) UPR - teren usług, produkcji rolniczej
- 8) P/U – tereny produkcji i usług;
- 9) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 10) R – tereny rolnicze;
- 11) ZP – tereny zieleni urządzonej – parki;
- 12) ZC – tereny cmentarzy;
- 13) Z – tereny zieleni nieurządzonej;
- 14) ZL – tereny lasów;
- 15) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 16) KDA – tereny dróg publicznych autostrad;
- 17) KDG – tereny dróg publicznych głównych;
- 18) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych;
- 19) KDL – tereny dróg publicznych lokalnych;
- 20) KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych;
- 21) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 22) KDPJ- tereny ciągów pieszo-jezdnym;
- 23) KK – tereny kolejowe;
- 24) W – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 25) E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 26) K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja.

2. Powyższe oznaczenia poszczególnych terenów mogą zawierać numer terenu wyróżniający go spośród innych terenów określony w ustaleniach Rozdziału 3 - Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów.

3. Określone przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy, ustalony sposób ich użytkowania. Dopuszcza się wprowadzenie przeznaczeń uzupełniających zgodnie z przepisami szczegółowymi uchwały dla przeznaczenia uzupełniającego, bez zmiany generalnego charakteru zagospodarowania oraz warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego.

§ 6. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się dla terenów wyznaczonych planem pod warunkiem niekolidowania z historycznym krajobrazem kulturowym:
 - a) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, zachowanie w obecnej formie architektoniczno – przestrzennej obiektów istniejących, niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie, a także przekraczających linie zabudowy, przy czym w przypadku ich przebudowy lub rozbudowy, wyklucza się działania powodujące zwiększenie parametru, który w stanie istniejącym jest przekroczony,
 - b) zachowanie istniejącej zabudowy usługowej i drobnej produkcji na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością jej przebudowy rozbudowy i nadbudowy,
 - c) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów,

- d) lokalizację w głębi działki i na zapleczu działki budynków gospodarczych z dachami pulpitowymi lub płaskimi, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi,
- e) lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej,
- f) komunikację jako przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów, związaną z dojazdami, parkowaniem i garażowaniem, realizację ciągów pieszych i rowerowych wykorzystywanych jako drogi pieszo-jezdne o charakterze drogi wewnętrznej do obsługi nieruchomości przyległych do nich, obiektów infrastruktury drogowej,
- g) wyznaczenie dodatkowych ciągów pieszo-jezdnym o charakterze drogi wewnętrznej na terenach objętych planem, jeżeli będzie to niezbędne dla stworzenia warunków dojazdu wynikających z przepisów odrębnych, w tym przeciwpożarowych, o parametrach ustalonych w §14 ust. 1 pkt 2,
- h) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
- i) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
- j) zieleni, urządzenia sportowo - rekreacyjne, obiekty małej architektury, wody powierzchniowe śródlądowe,
- k) realizację w pasach drogowych oraz pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy:
 - pojemników na odpady z możliwością ich segregacji,
 - sieci i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną,
 - urządzeń związanych z obsługą komunikacji – zatok, parkingów, elementów małej architektury,
 - obiektów komunikacji pieszej i rowerowej,
 - dojeżdż i dojazdów do budynków,
 - zieleni;
- l) urządzenia i obiekty związane z obsługą komunikacji mają spełniać następujące warunki:
 - maksymalna wysokość elewacji nie może przekroczyć 3,5 m,
 - maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych, kiosków oraz innych obiektów i urządzeń komunikacji publicznej nie może przekroczyć 15 m²;

2) zakazuje się:

- a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
- b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej w strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”,
- c) lokalizowania reklam wzdłuż autostrady A-4.

2. Wyznacza się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych uchwały; parametr linii zabudowy został określony na załączniku graficznym stanowiąc odległość pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą.

3. Określone w rozdziale 3 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu, nie obejmują one dla zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej. Dla dachów wielospadowych należy przewidzieć kalenicę główną, której długość powinna wynosić co najmniej 70 % długości elewacji budynku, ustalenie to nie dotyczy zabytkowych zespołów zabudowy i założenia pałacowo – parkowego oraz terenów położonych w strefach ochrony konserwatorskiej „A”, „B”.

4. Granice terenów zamkniętych oznaczono na rysunku planu.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych, zieleni parkowej nie będącej, w dniu wejścia w życie planu, terenami prywatnymi oraz tereny dostępne dla ogółu społeczeństwa;
- 2) nakaz zapewnienia dostępności przestrzeni publicznych dla osób z różnego typu niepełnosprawnością.

§ 8. 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na działki:

- 1) minimalna powierzchnia wydzielanych działek wynosi 600 m²;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek mniejszych, niż określone w pkt 2:
 - a) dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną oraz drogi, jednak nie mniejszych niż 5 m²,
 - b) w przypadku gdy wydzielenie nieruchomości ma na celu poprawę warunków zagospodarowania terenu działek przyległych, poprzez przyłączenie działek samodzielnie nie dających się w racjonalny sposób zagospodarować zgodnie z ustaleniami planu, jednak nie mniejszych niż 10 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego przyjmuje się od 60 do 120°;
- 4) szerokość frontu wydzielanych działek nie powinna być mniejsza niż 20,0 m – z wyłączeniem działek związanych z realizacją zabudowy szeregowej, komunikacji i infrastruktury technicznej, których szerokość nie może być mniejsza niż 6,0m.

2. Parametry, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą działek zlokalizowanych w zabytkowych zespołach zabudowy, terenach sakralnych oraz założeniach zieleni, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych. Wobec w/w terenów obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9. Ustala się stawkę procentową w wysokości: 30% dla terenów objętych planem służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem obiektów związanych z lokalizacją inwestycji celu publicznego oraz komunikacji, obsługi jej, jak i infrastruktury technicznej, oraz terenu oznaczonego symbolem P/U;
- 2) zakazuje się odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód gruntowych, powierzchniowych oraz do gruntu oraz należy odpowiednio zabezpieczyć środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych dla potrzeb zarządcy terenu wyznaczonego w planie oraz terenów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) nakazuje się zachowanie i rozbudowę liniowych elementów zieleni wysokiej, tworzących pasma zieleni izolacyjnej dla dróg, o ile nie koliduje to z bezpieczeństwem ruchu pojazdów;
- 5) utrzymanie na terenach zieleni urządzonej, zielni istniejącej, wprowadzenie zieleni średnio wysokiej oraz wysokiej, przy tym dobór gatunkowy musi gwarantować długotrwałe jej utrzymanie.

2. Ustala się następujące zasady dla ochrony przed hałasem, dopuszczając natężenia hałasu dla poszczególnych terenów o różnych zasadach zagospodarowania, w tym:

- 1) dla terenów zabudowy: mieszkaniowej, mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami M, MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonej w przepisach odrębnych;
- 2) dla terenów: zabudowy mieszkaniowo - usługowej, zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej, zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MU, MN/U, RM – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dla terenów zieleni parkowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych, określonych w przepisach odrębnych;

4) dla obiektów realizowanych oraz modernizowanych, mogących zwiększać zagrożenie hałasem, nakazuje się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej ograniczające emisję hałasu.

3. Emisja energii do środowiska, w wyniku funkcjonowania linii elektroenergetycznej 400 kV, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego poza granice pasa technicznego linii elektroenergetycznej 400 kV.

4. Lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż dróg, oznaczonych symbolami KDA, KDG, KDZ, KDL, KDD, powinna uwzględniać zachowanie norm dopuszczalnego natężenia hałasu.

5. Nakazuje się ograniczenie zasięgu uciążliwości dla środowiska prowadzonej działalności gospodarczej, do obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny, a znajdujące się w jego obszarze pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi, winny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami; zasięg ten nie może przekraczać wartości dopuszczalnych na granicy własności terenu lub wyznaczonych decyzjami administracyjnymi stref ograniczonego użytkowania.

6. Ścieki pochodzące z własnego gospodarstwa domowego lub rolnego mogą być wprowadzane do ziemi, w granicach gruntu stanowiącego własność wprowadzającego, jeżeli spełnione są warunki zawarte w przepisach odrębnych.

7. Dla terenów z przeznaczeniem pod zabudowę, a znajdujących się w sąsiedztwie lasu, należy kształtować linię zabudowy z zastosowaniem przepisów odrębnych.

8. Przy zagospodarowaniu poszczególnych obszarów, objętych ustaleniami planu, należy przyjąć zasadę, że istniejące urządzenia melioracyjne muszą zostać bezwzględnie zachowane i zabezpieczone, w sposób umożliwiający spełnienie przez nie aktualnie pełnionych i wynikających z nowego sposobu zagospodarowania terenu. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Porządkowanie gospodarki cieplnej, w ramach budowy nowych systemów grzewczych oraz prac modernizacyjnych.

10. Dla strefy ochrony dla zabudowań mieszkalnych, zakładów spożywczych obowiązuje zakres ochrony, jak w przepisach odrębnych.

§ 11. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.

2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego - ujętym w wykazie i rejestrze zabytków nieruchomych wraz z zabudową oraz parkiem, oznaczonej na rysunku planu:

1) dla historycznych układów przestrzennych wsi wraz z zabudową i parkiem:

a) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,

b) należy zachowywać i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny założenia oraz jego poszczególne komponenty w tym: rozplanowanie dróg, placów, miedz, historycznych zbiorników wodnych, przebieg: linii zabudowy, układ zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie dróg, placów i chodników, historyczne obiekty budowlane, w tym zabudowy, obiekty małej architektury i zieleni),

c) należy poddać restauracji i modernizacji technicznej, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości zespołów budowlanych i poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować - dotyczy to również kompozycji parkowych, nasadzeń przydrożnych, planowanych obsadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych; przebudowę i adaptację historycznych obiektów dopuszcza się przy zachowaniu ich zabytkowych cech,

d) utrzymać charakterystyczny typ zabudowy,

- e) dopuszcza się nową zabudowę w obrębie zespołów w miejscu nieistniejących już budynków historycznych; odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badaniami archeologiczno-architektonicznymi, nowe linie zabudowy winny odpowiadać historycznemu zagospodarowaniu tych terenów,
- f) należy dążyć do uporządkowania zespołów - obiekty wtórne, dysharmonijne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego całego założenia,
- g) należy uporządkować wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych (np. zagród), puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz zabudowy wykonywane według indywidualnych projektów powstałych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- h) dostosować planowane urządzenie terenu do historycznej kompozycji przestrzennej,
- i) wymaga się nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej dla inwestycji związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących; w przypadku istniejącego obiektu - po przebudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, za wyjątkiem obiektów dysharmonijnych oraz obiektów znajdujących się w ewidencji zabytków,
- j) wymaga się dla nowej i przebudowywanej zabudowy zharmonizowanie jej z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,
- k) należy dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi przeprowadzić badania archeologicznych, na podstawie przepisów odrębnych,
- l) obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy w obrębie układu ruralistycznego:
 - budynki dwukondygnacyjne, wysokość do 9 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu), z kondygnacją górną w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy np. ganek bądź garaż) - nie dotyczy obiektów historycznych, które posiadają inną wysokość; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów niewystępujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.,
 - dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej, z wyjątkiem obiektów historycznych,
 - w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej w kolorze ceglastym, o matowym wykończeniu powierzchni; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - budynki wykonać w technologii murowanej; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych - wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych kolorów piaskowych, beżu, jasnych szarości,
 - okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach krzyżowych, w budynkach gospodarczych można stosować okna o formie kwadratu, wielopodziałowe,
- m) 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),

- n) należy likwidować obiekty tymczasowe,
- o) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (mururowane, z elementami drewna, metaloplastyki; ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.60 m),
- p) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,
- q) zakazuje się:
- lokalizacji urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji; zakaz lokalizacji elementów wysokościowych, instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie,
- r) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- s) należy elementy infrastruktury projektować w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów zabytkowych poszczególnych obiektów i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
- t) zakaz stawiania wolnostojących silosów za wyjątkiem obudowanych stanowiących budynki,
- u) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zielen - ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków wodnych.
- 2) dla zespołu pałacowo-folwarcznego i parkowego wraz z mauzoleum wpisanym do rejestru zabytków znajdującego się w obrębie Oleśnica Mała:
- a) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zakaz podziałów nieruchomości,
- b) należy:
- zachować historyczny układ przestrzenny i jego poszczególne komponenty, kompozycję zieleni,
 - poszczególne obiekty historyczne poddać pracom remontowym, restauracyjnym i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
- c) dopuszcza się przebudowę i adaptację historycznych obiektów folwarcznych wyłącznie przy zachowaniu ich zabytkowych cech
- d) realizacja nowej zabudowy:
- możliwa jest wyłącznie w miejscu już nieistniejącej, historycznej zabudowy folwarcznej,
 - podporządkowana rygorystycznie przebiegowi pierwotnej linii zabudowy,
 - kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej (usytuowanie, rozplanowanie, skala, bryła, stosowane formy architektoniczne, użyte materiały, kolorystyka),
- e) dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, na podstawie przepisów odrębnych; wyniki badań winny znaleźć odzwierciedlenie w zagospodarowaniu terenu i rozwiązaniach projektowych itp. (badania mogą ustalić pierwotną lokalizację obiektów, określić linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej);
- 3) dla terenów zespołów sakralnych, w tym zespołu pałacowego (dawniej klasztornego) wraz z terenami przykościelnymi (w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej), dla obiektu wiatraka wraz z otoczeniem oraz strefą ekspozycji (kościół wraz z cmentarzem przykościelnym, ogrodzeniem i zabytkowymi elementami małej architektury) obowiązuje:

- a) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych,
- b) zakaz wprowadzania nowej zabudowy,
- c) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji obiektów zabytkowych, elementów historycznego układu, ogrodzenia i historycznej zieleni pocmentarnej (cmentarze przykościelne),
- d) należy prowadzić wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- e) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznych założeń.

3. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego-ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:

- 1) pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
- 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego w tym: rozplanowania dróg, ulic, placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji układu przestrzennego, wnętrza zabudowy, kompozycji historycznej zieleni; oraz poszczególnych elementów tego układu w tym: historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników, jak również zabytkowych nawierzchni brukowanych, historycznych obiektów technicznych, zabudowy i zieleni;
- 3) kształtowanie historycznej linii zabudowy zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, szczególnie na terenach dawnych zagród;
- 4) zachowanie elementów 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;
- 5) utrzymanie zagrodowego charakteru zabudowy wsi; lokalizacja nowej zabudowy w obrębie historycznych zagród preferowana jest w miejscach nieistniejących już budynków historycznych;
- 6) uporządkowanie wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz zabudowy, wg. indywidualnych projektów, należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych zagród;
- 7) utrzymanie i odtworzenie zabudowy w granicach historycznych działek, a nowe budynki, dostosowane do charakteru zabudowy miejscowości, lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni; obszary pod ewentualną zabudowę lokalizować wzdłuż istniejącego układu dróg;
- 8) modernizacja, rozbudowa, przebudowa obiektów istniejących wymaga nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, reguła ta nie dotyczy obiektów dysharmonijnych;
- 9) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej - ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej;
- 10) następujące kształtowanie nowej zabudowy:
 - a) budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych z kondygnacją drugą w poddaszu, wysokość do 9 m, licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu, dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej, z wyjątkiem obiektów historycznych,

- b) bryła na planie prostokąta, dopuszcza się aneksy w tym ganek bądź garaż; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.,
 - c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglonym, o matowym wykończeniu powierzchni; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
 - d) wymagane budynki murowane lub stylizowane na murowane z dopuszczeniem innych historycznych technologii wykonania; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych,
 - e) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w tym: odcienie bieli, rozbiałone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych,
 - f) okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach;
- 11) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, dotyczy to również elementów zniekształcających założenia historyczne np. błędnych nasadzeń zieleni;
- 12) zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 13) zakaz:
- a) budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki; ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1.60 m),
 - b) lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
 - c) lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - d) prowadzenia noworealizowanych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
 - e) stawiania wolnostojących silosów za wyjątkiem silosów obudowanych w budynkach;
- 14) umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umieszczanie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 15) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;
- 16) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlegają istniejące tereny zielone, drzewostan, układ dróg, cieków wodnych.

4. Dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu obowiązują:

- 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 usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
- 2) stosowanie materiałów:

- a) pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglasmym,
 - b) elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych;
- 3) następujące kształtowanie nowej zabudowy:
- a) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji ulokowanych w otoczeniu,
 - b) wymagane dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w dachu stromym o maksymalnej wysokości - 9 m, dopuszcza się dla zabudowy produkcyjnej i usługowej stosowanie jednej kondygnacji nadziemnej,
 - c) dach o połaciach symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych - kalenicowy ograniczony do przekryć lukarn i naczółków, o kącie nachylenia połaci od 36° do 45°, z dopuszczeniem dla zabudowy produkcyjnej i usługowej o powierzchni zabudowy powyżej 300m² : dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci 1,5°-15° z dopuszczeniem obudowy ich attyką, o ile przepisy szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej, nieprzekraczalna wysokość obiektów z dachem pulpitowym 8m;
- 4) planowane zagospodarowanie oraz zabudowa powinny być opracowane według jednolitej koncepcji architektonicznej i przestrzennej:
- a) dla obszarów pod nową zabudowę, szczególnie zwartych, większych należy przewidzieć jednakowe położenie budynków względem dróg, obowiązującą linię zabudowy, gabaryty budynków i sposób ukształtowania dachu (planując jednakowe spadki dla wszystkich budynków powstających na danym terenie),
 - b) należy przewidzieć ochronę istniejącego układu zieleni (w tym zadrzewienia);
- 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 i prefabrykowanych o monolitycznych przesłach, konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy wsi i obiektów zabytkowych;
- 6) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z wyłączeniem możliwości realizacji inwestycji dużych wielkoobszarowych, oraz wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 7) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zieleń - ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;
- 8) umieszczenia reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione; dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
- 9) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe, za wyjątkiem przebudowywanych i modernizowanych.

5. Dla strefy „E” ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:

- 1) ograniczenie planowanego zagospodarowania, w tym infrastruktury i obiektów budowlanych, posiadających negatywny wpływ na lokalne wartości kulturowe, szczególnie na: krajobraz kulturowy - historycznych panoram, osie widokowe w historycznie ukształtowanym terenie osadniczym i układzie ruralistycznym oraz przedpola ekspozycji sylwetki wsi, w tym ze stron najazdów dróg na wsie;
- 2) zakaz wprowadzania rozwiązań formalnych negatywnie wpływających na istniejące relacje przestrzenne i mogących tworzyć wyraźny dysonans w krajobrazie miejscowości.

6. Dla strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej - oznaczonych na rysunku planu obowiązuje:

- 1) ochronie podlegają zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zespoły kościelne z cmentarzami przykościelnymi, cmentarze polne i śródlasne,

- b) stanowiska archeologiczne o zachowanej formie krajobrazowej, wraz z terenami przyległymi, stanowiącymi otoczenie zabytku, obowiązuje zakaz zabudowy, oraz konieczności właściwego wyeksponowania obiektu,
 - c) krzyże pokutne wraz z najbliższym otoczeniem we wsi Oleśnica Mała;
- 2) dla obiektów i obszarów podlegających ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi, ustala się:
- a) priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z konserwacją i rewaloryzacją zabytkowego terenu
 - b) dopuszcza się jedynie prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz naukowe badania archeologiczne; dla dopuszczalnych prac ingerujących w poziom gruntu obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych.

7. Dla strefy „OW” ochrony reliktywów archeologicznych, obejmującej cały obszar opracowania. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków. Na tym obszarze dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się ochronę obszarów zieleni historycznej oznaczonych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) ochronie podlega park przyspalcowy dla którego:
- a) obowiązuja działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,
 - b) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, zieleń,
 - c) nowe inwestycje dopuszczalne są wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,
 - d) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie parku należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - e) ustala się ochronę zabytkowych układów zieleni, w tym szpalerów drzew, alei, pojedynczych drzew pomnikowych oznaczonych na rysunku planu dla których obowiązuje- właściwa pielęgnacja zieleni; w przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych i uzupełnienie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew;
- 2) ochronie podlegają dawne cmentarze, dla których obowiązuje:
- a) zachowanie obiektów, w tym grobowców i kamiennych studni będących śladem po dawnym użytkowaniu, ogrodzeń murowanych; obiektów małej architektury - kalwaria - droga krzyżowa w Oleśnicy Małej,
 - b) realizowanie działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,
 - c) zachowanie użytkowania i przeznaczenia istniejącego cmentarza,
 - d) zachowanie jako tereny zielone nieużytkowanego cmentarza,
 - e) zachowanie i konserwację elementów historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym: historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni,
 - f) zabezpieczenie zachowanych nagrobków przed dewastacją, pozostawienie ich na miejscu, utworzenie dla nich lapidarium lub zachowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) dopuszczalne nowych inwestycji, w przypadku cmentarzy użytkowanych, wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia,

- h) prowadzenie wszelkich zamierzeń i działań inwestycyjnych, planowanych na terenie cmentarzy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

9. Ustala się ochronę zabytków nieruchomych wpisanych do wykazu zabytków oraz budynki posiadające cechy zabytkowe, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu, zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji;
- 3) utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 4) chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 5) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem obiektu;
- 6) utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- 8) historyczne obiekty małej architektury oraz obiekty ruchome, wolnostojące w terenie należy zachować, konserwować oraz zabezpieczać przed dewastacją;
- 9) do wszelkich zamierzeń i działań (w tym zmiany funkcji, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu) mają zastosowanie przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków.

10. Zasób, wykaz wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

11. Ochronę historycznych urządzeń technicznych oraz dzieł inżynierskich lub ich zespołów, trwale związanych z miejscem posadowienia takich jak: budynki stacji transformatorowych, mosty, przepusty, wiadukty, stopnie wodne, jazy, umocnienia wodne, dla których obowiązuje:

- 1) zachowanie i ochrona formy obiektów i najbliższego otoczenia;
- 2) utrzymanie w należytych stanie technicznym;
- 3) prowadzenie wszelkie prace przy obiektach zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków.

12. Uwzględnia się ochronę obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym:

L.p.	obiekt	rodzaj obiektu	rejestr zabytków	data rejestru
Oleśnica Mała				
1)	Zespół pałacowy:	zespół pałacowy		
2)	Kościół fil. św. Wawrzyńca	kościół	A/1288/460/W	1980-10-29
3)	Pałac	pałac	A/3991/1034	1964-01-21
4)	Oranżeria	inny		
5)	Mauzoleum rodu York von Wartenburg	mauzoleum	A/3992/566/W	1984-12-27
6)	Park pałacowy	park/ogród	A/3992/566/W	1984-12-27
7)	Stanowisko archeologiczne		1166/601/1986	26.03.1986
8)	Stanowisko archeologiczne	3/8/85-30	449/ Arch/ 1969	20.08.1969
Owczary				
1)	Kościół par. św. Marcina	kościół	A/1293/1596	1966-03-22
2)	Wiatrak - holender	wiatrak	A/4009/492/W	1981-06-19
3)	Stanowisko archeologiczne	1/11/86-31	Arch/1167/602/1986	26.03.1986

13. Ochronie podlegają zabytkowe obiekty małej architektury w tym m in.: pomnik przy kościele w Owczarach, kapliczki w Owczarach, krzyże kamienne.

14. Ochronie podlegają stanowiska archeologiczne w obrębie i zasięgu ustalonym na rysunku planu, dla których obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi;
- 2) zakaz wprowadzania zalesień.

15. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

16. Wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisanym do wykazu zabytków należy podporządkować wymogom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz podlegają rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej związanej z przebudową i rozbudową istniejącej jak i realizacją nowej zabudowy oraz związanej ze zmianą zagospodarowania i urządzania terenu.

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

- 1) ochronie podlegają pomniki przyrody.
 - a) pojedyncza lipa – na terenie wsi Oleśnica Mała – numer rejestru 254 Decyzja nr 1/81 z dnia 15.04.1981 r. ,
 - b) pojedyncza lipa – na terenie wsi Osiek – numer rejestru 81 Decyzja nr 131/64 z dnia 03.12.1964 r.,
 - c) pojedyncza lipa – na terenie wsi Osiek – numer rejestru 81 Decyzja nr 131/64 z dnia 03.12.1964 r.,
- 2) obiekty i obszary zabytkowe podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, których wykaz zawiera §11.
- 3) ujęcie wody podziemnej, posiadające ustanowioną strefę ochronną (teren ochrony bezpośredniej), na podstawie decyzji Starosty Oławskiego nr OS.6320.1.2015 z dnia 13.04.2015 r.

§ 13. Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów infrastruktury technicznej w tym szczelnych zbiorników kanalizacyjnych do czasu wybudowania systemu kanalizacji sanitarnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem US, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez, festynów i spotkań rekreacyjno- sportowo-wypoczynkowych, w tym obiektów budowlanych; okres tymczasowego zagospodarowania związany jest z czasem ich trwania, nieprzekraczalny termin likwidacji tymczasowego zagospodarowania wynosi 21 dni od zakończenia zdarzenia.

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

- 1) utrzymanie ciągów pieszych na terenach dotychczasowego zainwestowania oraz wprowadzenie ciągów pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających dróg, a także w obszarze dróg rolnych i leśnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się realizację ciągów pieszo- jezdnych o charakterze dróg wewnętrznych lub sięgaczy dojazdowych na terenach funkcjonalnych, poza historycznymi założeniami sakralnymi oraz pałacowo-parkowymi wpisanymi do rejestru zabytków, przy czym:
 - a) szerokość noworealizowanych ciągów pieszo - jezdnych nie może być mniejsza niż 8m,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających noworealizowanych sięgaczy dojazdowych o długości:
 - do 50 m nie może być mniejsza niż 6,0 m,
 - od 50 m do 100 m nie może być mniejsza niż 8,0 m,
 - powyżej 100 m nie może być mniejsza niż 10,0 m,

c) noworealizowane sięgacze dojazdowe muszą być wyposażone w plac manewrowy umożliwiający dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych,

d) sięgacze dojazdowe nie mogą być dłuższe niż 150,0 m;

3) dopuszczenie modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym.

2. Warunki powiązań terenów z układem komunikacyjnym. Wyklucza się możliwość obsługi komunikacyjnej terenów nowego zainwestowania bezpośrednio z drogi krajowej nr 39 poprzez zjazdy indywidualne i publiczne, obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić od istniejących publicznych dróg gminnych na obszarze wsi Owczary.

3. W obrębie zainwestowanych terenów wymaga się lokalizowanie minimalnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych na poszczególnych działkach w ilości zapewniającej właściwą obsługę użytkowników i zatrudnionych, ustala się:

- 1) 1 miejsce na lokal mieszkalny lub mieszkanie, na terenach oznaczonych symbolami M, MU;
- 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia podstawowego, na terenach oznaczonych symbolami: US, U, z wyłączeniem zespołu sakralnego z kościołem wpisanym do rejestru zabytków;
- 3) 2 miejsce postojowe na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, RM dla każdej działki o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej przeznaczenia usługowego zlokalizowanego na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN/U, RM, U, US, UPR lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 5) 1 miejsce na trzech pracowników na terenach oznaczonych symbolami: P/U, UPR;
- 6) 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej na każde 12 miejsc parkingowych;
- 7) w przypadku realizacji więcej niż jednego rodzaju zabudowy w ramach własności, ilość stanowisk postojowych określona w ust 1 pkt 1-6 podlega zsumowaniu.
- 8) ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w ilości 1 stanowiska na 12 stanowisk ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.

4. Dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych poprzez wykorzystanie lokalizacji miejsc parkingowych na działkach sąsiednich, lub na terenach innych wyznaczonych planem pod realizację parkowania.

5. Realizacja miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w formie: niezadaszonych miejsc postojowych, w obiektach budowlanych lub zamkniętych garażach zlokalizowanych na działkach budowlanych.

6. Zlokalizowane w obiekcie budowlanym stanowiska parkingowe, mogą obejmować podziemną i nadziemną jego część.

7. Ilość miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy ustalać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy zastosowaniu parametru co najmniej 1 miejsca na 20 mieszkań lub 500 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 15. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym oraz linii elektroenergetycznej 400 kV stanowiącej sieć przesyłową:

2. Ustala się następujące ogólne zasady powiązania terenów objętych ustaleniami planu z urządzeniami i sieciami uzbrojenia technicznego:

- 1) projektowa infrastruktura techniczna nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym;

- 2) projektowane elementy sieci infrastruktury należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych, wewnętrznych i pieszojezdnych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwo od tej zasady;
- 3) sieci i urządzenia techniczne wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się:
 - a) realizację urządzeń i elementów sieci uzbrojenia technicznego poza terenami wyznaczonymi w planie na ten cel;
 - b) realizację przesyłowej sieci elektroenergetycznej zgodnie z przebiegiem określonym na rysunku planu dla linii elektroenergetycznej 400 kV, jako linii napowietrznej dwutorowej,
 - c) sieci elektroenergetyczne 20 kV wraz ze strefą, w których obowiązuje zakaz sadzenia zieleni o wysokości większej niż 2,5 m pod linią elektroenergetyczną oraz wzdłuż linii po obu jej stronach, w pasie terenu zapewniającym spełnienie wymagań bezpieczeństwa konstrukcji, użytkowania oraz utrzymania właściwego stanu technicznego linii,
 - d) utrzymanie istniejących indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków,
 - e) stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków oraz zbiorników bezodpływowych na terenach zabudowy mieszkaniowej, które nie mogą być skanalizowane, przy zachowaniu odległości między poszczególnymi obiektami, w szczególności studni, zgodnych z obowiązującymi odrębnymi przepisami,
 - f) modernizację, adaptację, przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym,
 - g) odległość obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od pasa drogowego, określają przepisy odrębne.
- 5) wyznacza się, określony na rysunku planu, pas techniczny linii elektroenergetycznej 400 kV, o szerokości 70,0 m, po 35,0 m na obie strony od osi linii elektroenergetycznej 400 kV oraz granicy pokrywającej się z granicą obszaru objętego planem, w którym ustala się:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi,
 - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych,
 - c) zakaz nasadzeń zieleni o wysokości przekraczającej 5,0 m,
 - d) wszelkie działania, a w szczególności roboty budowlane, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do bezpieczeństwa i higieny pracy.
3. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem sieci wodociągowej za pośrednictwem uzupełniającego układu wodociągów rozdzielczych;
 - 2) należy zapewnić wodę z urządzeń wodociągowych lub z punktów czerpania w zakresie ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) budowę studni przy zachowaniu odległości między poszczególnymi obiektami zgodnych z obowiązującymi odrębnymi przepisami;
 - 4) utrzymanie:
 - a) systemów wodociągowych,
 - b) istniejących studni.
4. Dla odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:
 - 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z gminnym systemem kanalizacji sanitarnej;
 - 2) budowę systemu kanalizacji przy wykorzystaniu układu kanalizacji grawitacyjno – pompowej;

3) ścieki przemysłowe po ich podczyszczeniu mogą być odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej wyłącznie na warunkach, ustalonych w przepisach odrębnych.

5. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych, ustala się:

- 1) powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie wód deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla wywożenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych ustala się wywożenie odpadów zgodnie z warunkami odbioru. Dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, regulowanych na podstawie przepisów odrębnych.

7. Dla zaopatrzenia w ciepło ustala się korzystanie z indywidualnych lub grupowych instalacji i źródeł ciepła.

8. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się że sieci i urządzenia należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną o charakterze dystrybucyjnym ustala się:

- 1) korzystanie z systemu zasilania gminy liniami niskiego i średniego napięcia;
- 2) rozbudowę i budowę nowych dystrybucyjnych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 3) w ramach wydzielonych terenów przewiduje się możliwość lokalizacji stacji transformatorowej, których lokalizacja zapewniać ma centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd ciężkim sprzętem, po utwardzonej powierzchni;
- 4) dla projektowanych stacji transformatorowych wydzielenie działek z możliwością dojazdu do drogi publicznej z możliwością ich lokalizacji poza wyznaczonymi w planie liniami zabudowy;
- 5) skablowanie projektowanych linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi z wykluczeniem lokalizacji masztów i farm wiatrowych.

10. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu sieci telefonicznej powiązanej z istniejącym systemem telekomunikacji, w tym sieci przewodowych i bezprzewodowych, analogowych oraz cyfrowych.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów

§ 16.1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolami: M0.1-M0.6, M1.1-M1.4, M2.1, dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi towarzyszące podstawowemu przeznaczeniu, w lokalach wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub w odrębnych budynkach usługowych, stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) wprowadzenie usług, jako przeznaczenie uzupełniające, w formie parterowych murowanych obiektów o powierzchni zabudowy nie większej niż 100 m² bez możliwości lokalizowania ich na wydzielonych działkach;

3) lokalizację, modernizację i rozbudowę zespołów garaży, a także budowę garaży podziemnych, wielopoziomowych i wbudowanych za wyjątkiem stref ochrony konserwatorskiej „A” i „B”.

4. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego zakazuje się:

- 1) działalności uciążliwych;
- 2) handlu hurtowego;
- 3) obiektów produkcyjnych;
- 4) stacji paliw.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonym symbolami: M0.1a, M0.3-M0.6 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: M0.1b, M0.2, M1.1-M1.4 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolem M2.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 3) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonym symbolami: M0.1a, M0.3-M0.6 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują, na terenach oznaczonych symbolami: M0.1b, M0.2, M1.1-M1.4 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenie oznaczonym symbolem M2.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 60% dla terenu oznaczonego symbolem M2.1,
 - b) 40% dla pozostałych terenów;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) 0,10 - 0,50 dla terenu oznaczonego symbolem M2.1;
 - b) 0,10 - 0,60 dla pozostałych terenów;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 30% dla terenu oznaczonego symbolem M2.1,
 - b) 60% dla pozostałych terenów;
- 7) nieprzekraczalna szerokość elewacji budynku w układzie kalenicowym 20 m, w układzie szczytowym 9m w strefie „A” i „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii oraz w odległości nie mniejszej niż 25m od krawędzi jezdni, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem KDG- dotyczy terenu oznaczonego symbolem M0.5.

6. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dla terenu oznaczonego symbolem M0.1a, obowiązują ograniczenia wynikające z częściowej lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: MU0.1- MU0.8, MU1.1, -MU1.3, MU2.1, MU2.6, MU3.1, MU3.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;
- 4) zabudowa usługowa z wyłączeniem stacji paliw.

3. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dla wszystkich terenów w formie:
 - a) urządzeń towarzyszących,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) miejsc postojowych dla obsługi realizowanej działalności inwestycyjnej, naziemnych oraz w części podziemnej budynków,
 - d) zieleni urządzonej.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9,
- 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonym symbolami: MU0.1- MU0.8 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: MU1.1, -MU1.3 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MU2.1, MU2.6 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 3) dla pozostałych terenów maksymalna wysokość budynków, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) 12,00 m dla zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) 7,00 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 50% dla terenów oznaczonych symbolami: MU1.1, MU1.3, MU2.1, MU2.2, MU2.3,
 - b) 30% dla pozostałych terenów;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) 0,01 - 0,40 dla terenów oznaczonych symbolami: MU1.1, MU1.3, MU2.1, MU2.2, MU2.3,
 - b) 0,01 - 1,30 dla pozostałych terenów;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MU1.1, MU1.3, MU2.1, MU2.2, MU2.3,
 - b) 70% dla pozostałych terenów;
- 7) kształtowanie połaci dachowych:

- a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonym symbolami: MU0.1- MU0.8 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują, na terenach oznaczonych symbolami: MU1.1, -MU1.3 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MU2.1, MU2.6 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 8) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków, które w stosunku do powierzchni całego dachu nie mogą przekroczyć 30%, na pozostałych terenach;
- 9) nieprzekraczalna szerokość elewacji budynku w układzie kalenicowym 20 m, w układzie szczytowym 9 m w strefie „A” i „B” ochrony konserwatorskiej;
- 10) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MU0.8 obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji obiektu dawnego wiatraka wpisanego do rejestru zabytków, w tym działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 2) MU2.5, MU0.1 obowiązują ograniczenia wynikające z częściowej lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U0.1, MN/U1.1, MN/U1.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa;
- 3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w budynkach do 4 mieszkań;
- 4) zabudowa usługowa z wyłączeniem naprawy pojazdów, stacji paliw.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie za wyjątkiem zabudowy szeregowej, udział ich w powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30%, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenie oznaczonym symbolem MN/U0.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MN/U1.1, MN/U1.2, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 3) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują, na terenie oznaczonym symbolem MN/U0.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MN/U1.1, MN/U1.2, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;

- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 50% dla terenu oznaczonego symbolem MN/U1.1,
 - b) 30% dla pozostałych terenów;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) 0,10 - 0,60 dla terenu oznaczonego symbolem MN/U1.1,
 - b) 0,10 - 1,00 dla pozostałych terenów;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 30% dla terenu oznaczonego symbolem MN/U1.1,
 - b) 70% dla pozostałych terenów;
- 7) nieprzekraczalna szerokość elewacji budynku w układzie kalenicowym 20 m, w układzie szczytowym 9m w strefie „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: MN0.1-MN0.3, MN1.1-MN1.7, MN2.1-MN2.3, dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zabudowa zagrodowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie za wyjątkiem zabudowy szeregowej, udział ich w powierzchni zabudowy nie może przekraczać 30%, z wykluczeniem działalności uciążliwych;
- 2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenie oznaczonym symbolem MN0.2, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: MN0.1, MN0.3, MN1.1-MN1.7 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MN2.1-MN2.3 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 3) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenie oznaczonym symbolem MN0.2, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują, na terenach oznaczonych symbolami: MN0.1, MN0.3, MN1.1-MN1.7 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: MN2.1-MN2.3 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- a) 50% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1.5, MN1.4, MN0.1, MN2.2,
- b) 40% dla pozostałych terenów;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) 0,10- 0,35 dla terenów oznaczonych symbolami: MN1.5, MN1.4, MN0.1, MN2.2,
 - b) 0,10- 0,60 dla pozostałych terenów;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MN1.5, MN1.4, MN0.1, MN2.2,
 - b) 60% dla pozostałych terenów;
- 7) nieprzekraczalna szerokość elewacji budynku w układzie kalenicowym 20 m, w układzie szczytowym 9m w strefie „A” i „B” ochrony konserwatorskiej;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone na rysunku planu symbolami: RM0.1, RM0.2, RM1.1, RM1.2, dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa zagrodowa,
- 2) teren produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych,

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa mieszkaniowa - mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielnie;
- 3) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków i zespołów zabudowy znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonym symbolami: RM0.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonym symbolami: RM0.2 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: RM1.1, RM1.2 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 3) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonym symbolami: RM0.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonym symbolami: RM0.2 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: RM1.1, RM1.2 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 60% dla terenów oznaczonych symbolami: RM1.2, RM1.1,

- b) 20% dla pozostałych terenów;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) 0,10- 0,50 dla terenów oznaczonych symbolami: RM1.2, RM1.1,
 - b) 0,10- 1,00 dla pozostałych terenów;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: RM1.2, RM1.1,
 - b) 60% dla pozostałych terenów;
- 7) nieprzekraczalna szerokość elewacji budynku w układzie kalenicowym 20 m, w układzie szczytowym 9 m w strefie „A” ochrony konserwatorskiej;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: Dla terenu oznaczonego symbolem RM0.1 obowiązują ograniczenia wynikające z częściowej lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny usług o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) usługi oznaczone na rysunku planu symbolem U0.1;
- 2) usługi, usługi sakralne oznaczone na rysunku planu symbolem U0.2.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy oraz szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zgodnie z ustaleniami dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dotyczącej zabytkowego:

- 1) zespołu sakralnego (teren U0.2) , kościół par. św. Marcina nr A/1293/1596 z 1966.03.22);
- 2) zespołu pałacowego (teren U0.1): kościół fil. św. Wawrzyńca nr A/1288/460/W z 1980.10.29, pałac nr A/3991/1034 z 1964.01.21, oranżeria, Mauzoleum rodu York von Wartenburg nr A/3992/566/W z 1984.12.27.

3. Obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2 dla strefy „A” ochrony konserwatorskiej, nakaz realizacji działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem U0.2 znajdującego się w obszarze ochrony obszarów zieleni historycznej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 8.

5. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) na terenach U0.1, U0.2 - obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne w zakresie zespołów sakralnych;
- 2) na terenie U0.2 ochronie podlega dawny – nieczynny cmentarz znajdujący się w obszarze zespołu sakralnego, obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „W”.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolami: U1.1, U1.2, U1.3, dla których obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- 3) drobna produkcja związanej z obsługą mieszkańców lub gospodarstw domowych.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa zagrodowa;
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) zieleń towarzysząca.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
- 3) kształtowanie połaci dachowych dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - a) 60% dla terenu oznaczonym symbolem U1.1,
 - b) 20% dla terenów oznaczonych symbolami U1.2, U1.3;
- 5) intensywność zabudowy:
 - a) 0,10 - 0,70 dla terenu oznaczonym symbolem U1.1,
 - b) 0,10 - 2,00 dla terenów oznaczonych symbolami U1.2, U1.3;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - a) 30% dla terenu oznaczonym symbolem U1.1,
 - b) 80% dla terenów oznaczonych symbolami U1.2, U1.3;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 23. 1. Wyznacza się teren usług, produkcji rolniczej oznaczony na rysunku planu symbolem UPR, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

2. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy usługowej;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej integralnie związane z prowadzoną działalnością;
- 3) drobna produkcja związanej z obsługą rolnictwa, mieszkańców lub gospodarstw domowych;
- 4) zabudowa związana z produkcją rolniczą.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) zabudowa związana z usługami rolniczymi;
- 2) urządzenia towarzyszące.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;
- 3) kształtowanie połaci dachowych dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;

- 5) intensywność zabudowy 0,10 - 2,00;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

5. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy wyłącznie w miejscu nieistniejących obiektów historycznych;
- 2) wprowadza się zakaz stosowania wewnętrznych trwałych ogrodzeń dzielących niniejszy teren i wprowadzania nawierzchni bitumicznych;
- 3) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków, zakaz podziału nieruchomości.

§ 24. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem US0.1, o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) teren sportu i rekreacji;
- 2) teren zabudowy usługowej.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) usługi towarzyszące, z możliwością lokalizowania ich samodzielne, z wykluczeniem działalności uciążliwych w tym hotele, motele, schroniska turystyczne;
- 2) mieszkania integralnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 3) urządzenia towarzyszące.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu - dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 2) ustalenia dla kształtu dachu budynków:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony konserwatorskiej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4,
 - b) stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połąci i nachyleniu połąci 1,5° -15° z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300 m², nieprzekraczalna wysokość obiektów z dachami pulpitowymi 8 m;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 30%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00- 1,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 60%;
- 6) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 70 m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny produkcji i usług oznaczone na rysunku planu symbolami: P/U0.1, P/U0.2, o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) produkcja, bazy, składy, magazyny;

- 2) zabudowa usługowa;
- 3) handel hurtowy i magazynowanie oraz logistyka;
- 4) odzysk, przetwarzanie lub unieszkodliwianie odpadów oraz składowanie, zbieranie i przeładunek odpadów dotyczy również pojazdów;
- 5) obsługi komunikacji;
- 6) stacje paliw.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) myjnie i salony samochodowe;
- 2) urządzenia towarzyszące;
- 3) usługi mogące wpłynąć niekorzystnie na stan środowiska.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w 10;
- 2) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska poza granicami terenu objętego niniejszymi ustaleniami;
- 3) zachowania istniejących elementów zieleni wysokiej w strefie biologicznie czynnej;
- 4) należy wprowadzić pas zieleni wysokiej wzdłuż granic terenów produkcyjnych;
- 5) należy zachować drożność istniejących rowów odwadniających.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu - wysokość nowej zabudowy do 12,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 2) ustalenia dla kształtu dachu budynków:
 - a) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej kalenicowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków; przy realizacji dachu mansardowego dopuszcza się odstępstwo od ustalenia i zwiększenie nachylenia połaci powyżej 45° dla części dolnej dachu; przy stosowaniu dachów mansardowych parametr ten nie może przekroczyć 65° ,
 - b) dopuszcza się stosowanie dachów pulpitowych, dwuspadowych lub wielospadowych kalenicowych o symetrycznym układzie połaci i nachyleniu połaci $1,5^{\circ}$ - 15° z dopuszczeniem obudowy ich attyką, dla budynków o powierzchni zabudowy powyżej 300 m²;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00 - 2,00;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 80%;
- 6) nieprzekraczalnej długości elewacji frontowej budynku do 70 m; z zastrzeżeniem, że budynki mogą się łączyć ze sobą ścianami szczytowymi tworząc pierzeję zabudowy o niejednorodnej nieprzekraczalnej linii zabudowy, jak również tworzyć zespoły zabudowy o kształtach rzutów zbliżonych do liter L i/lub U;
- 7) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym:

- 1) zieleń urządzona -parki, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP0.1- ZP0.4, ZP1.1- ZP1.3;
- 2) cmentarze, oznaczone na rysunku planu symbolami: ZC0.1, ZC0.2;
- 3) zieleń nieurządzona – oznaczone na rysunku planu symbolami: Z0.1, Z1.1, Z1.2, Z2.1;

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: ZP1.1 i ZP1.2 stosowanie przeznaczenia uzupełniającego - zieleń izolacyjną;
- 2) urządzenia towarzyszące za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: ZC0.1, ZC0.2, ZP0.1, ZP0.2, Z0.1 dla których obowiązuje priorytet wymogów konserwatorskich;
- 3) infrastrukturę techniczną wyłącznie związaną z obsługą cmentarzy dla terenów oznaczonych symbolami: ZC0.1, ZC0.2.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) dla budynków znajdujących się w wykazie zabytków obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 9;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: ZC0.1, ZC0.2, ZP0.1, ZP0.2, Z0.1 znajdujących się w obszarze ochrony obszarów zieleni historycznej, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 8;
- 3) maksymalna wysokość, liczona do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: ZP0.3, ZP0.4, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: Z1.1, Z1.2, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: ZP1.1- ZP1.3, Z2.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 4) kształtowanie połaci dachowych:
 - a) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „A” ochrony konserwatorskiej, na terenach oznaczonych symbolami: ZP0.3, ZP0.4, Z0.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 2,
 - b) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują, na terenach oznaczonych symbolami: Z1.1, Z1.2, obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 3,
 - c) dla budynków znajdujących się w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, na terenach oznaczonych symbolami: ZP1.1- ZP1.3, Z2.1 obowiązują ustalenia wynikające z § 11 ust. 4;
- 5) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 70%;
- 6) intensywność zabudowy 0,00 - 0,30 za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: ZC0.1, ZC0.2, ZP0.1, ZP0.2, Z0.1 dla których obowiązują ograniczenia w tym zakresie oraz wymogi konserwatorskie;
- 7) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 20% za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: ZC0.1, ZC0.2, ZP0.1, ZP0.2, Z0.1 dla których obowiązują ograniczenia w tym zakresie oraz wymogi konserwatorskie;
- 8) wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości od linii rozgraniczającej drogi wynikającej z rysunku przy liczeniu odległości w osiach linii.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

- 1) tereny oznaczone symbolami: ZC0.1, ZC0.2, ZP0.1, ZP0.2, Z0.1 podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnym, obowiązuje zakaz zabudowy;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami: ZC0.1, ZC0.2, obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze historycznych założeń cmentarnych i zieleni historycznej wpisane do wykazu zabytków.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny lasów, oznaczone symbolami ZL01-ZL08:

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K”, „OW”, „W”, planowane zagospodarowanie nie może naruszać elementów historycznego układu przestrzennego (w tym istniejących historycznych nawierzchni) oraz zachowanych reliktów archeologicznych w kompleksie osadniczym objętym strefą „W”;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) ZL0.8 obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji obiektu mauzoleum wpisanego do rejestru zabytków, w tym:
 - wobec obiektu nakaz działań odtworzeniowych i pełnej rewaloryzacji,
 - obowiązuje zakaz podziału nieruchomości oraz wznoszenia nowych zabudowań i innych obiektów kubaturowych (o ile nie mają one uzasadnienia historycznego),
 - obowiązuje zakaz lokowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu,
 - należy eliminować elementy wtórne, zniekształcające założenie historyczne;
 - b) ZL0.3 obowiązują ograniczenia wynikające z częściowej lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolami R0.1- R0.28:

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- a) zabudowę gospodarczą związaną z produkcją rolną, w tym: wiaty do magazynowania płodów rolnych, obory, stodoły; na powierzchni nie większej niż 5% nieruchomości za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: R0.1, R0.4,
- b) urządzenia towarzyszące,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej spełniające warunki określone w przepisach odrębnych,
- d) zalesianie gruntów rolnych spełniających warunki określone w przepisach odrębnych,
- e) obiekty i urządzenia związane z produkcją rolną w tym stawy rybne wraz z niezbędną obsługą spełniające warunki określone w przepisach odrębnych za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: R0.1, R0.4.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

- 1) wysokość nowej zabudowy do 9,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;
- 2) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 90%;
- 4) intensywność zabudowy 0,00 - 0,10;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 5%;
- 6) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 15 m;

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) całkowity zakaz zabudowy związanej z zamieszkiwaniem;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej „A”, „B”, „K” „OW”, „W”, planowane zagospodarowanie nie może naruszać elementów historycznego układu przestrzennego (w tym istniejących historycznych nawierzchni) oraz zachowanych reliktów archeologicznych w kompleksie osadniczym objętym strefą „W”.

3) Dla terenów oznaczonych symbolami:

- a) R0.23 obowiązują ograniczenia wynikające z częściowej lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków,
- b) R0.1 obowiązują ograniczenia wynikające z częściowej lokalizacji w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „W” oraz stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków,
- c) R0.10 i R0.11 obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - wody powierzchniowe śródlądowe, oznaczone na rysunku planu symbolami WS0.1-WS0.3:

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń i obiektów wodnych związanych z ochroną przeciwpowodziową oraz z retencją;
- 2) zieleń urządzoną przywodną.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązują ustalenia, o których mowa w 10;
- 2) nakaz zachowania ochrony istniejących elementów zieleni, dla zachowania ciągłości korytarzy ekologicznych wzdłuż cieków wodnych.

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) całkowity zakaz zabudowy w tym ogrodzeń, za wyjątkiem urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cieków wodnych;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem WS0.2 obowiązują ograniczenia wynikające z częściowej lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – drogi publiczne:

- 1) autostrady, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDA0.1**;
- 2) główne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDG0.1. - KDG0.4**;
- 3) zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KDZ0.1-KDZ0.3**;
- 4) lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL0.1-KDL0.5**;
- 5) dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD0.1-KDD0.11**.

2. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze:

- 1) do 156m dla terenu oznaczonego symbolem KDA0.1;
- 2) od 25 do 40m dla terenu oznaczonego symbolem KDG0.1.- KDG0.4;
- 3) do 47m dla terenu oznaczonego symbolem KDZ0.1-KDZ0.3;
- 4) do 32m dla terenu oznaczonego symbolem KDL0.1-KDL0.5;
- 5) do 34m dla terenu oznaczonego symbolem KDD0.1-KDD0.11; z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań;

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1) Dla terenów oznaczonych symbolami:

a) KDD0.1 obowiązują ograniczenia wynikające z powiązania przestrzennego z historycznym założeniem parkowo – sakralnym, w tym:

- zakaz zabudowy w tym napowietrznych systemów infrastruktury,
- obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania, układu zieleni;

b) KDL0.2, KDZ0.1 obowiązują ograniczenia wynikające z częściowej lokalizacji w obszarze historycznego założenia parkowo – pałacowego wpisanego do rejestru zabytków.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW0.1-KDW0.4, KDW1.1.

2. Ustala się szerokość dróg zgodnie z liniami rozgraniczającymi ustalonymi na rysunku planu o parametrze do 28m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym: tereny ciągów pieszo-jezdných oznaczone symbolem KDPJ0.1-KDPJ0.6.

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się komunikację kołową, rowerową oraz pieszą.

3. Szerokość dróg zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi ustalonymi o parametrze do 17 m z uwzględnieniem niezbędnych poszerzeń w strefach skrzyżowań.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym - tereny kolejowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KK0.1.

2. Zasady zagospodarowania - lokalizacja budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego w ramach linii kolejowej.

3. Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - tereny kolejowe stanowią teren zamknięty w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny o przeznaczeniu podstawowym – infrastruktura techniczna:

1) elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolami **E0.1, E1.1-E1.17, E2.1, E2.2;**

2) wodociągi, oznaczone na rysunku planu symbolami **W0.1, W0.2;**

3) kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem **K0.1;**

2. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:

1) urządzenia towarzyszące;

2) prowadzenie gospodarki rolnej na gruntach nie zajętych przez słupy linii elektroenergetycznej 400 kV oraz obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą elektroenergetyczną w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem od E1.1-E1.17;

3) prowadzenie gospodarki leśnej na gruntach nie zajętych przez słupy linii elektroenergetycznej 400 kV oraz obiekty i urządzenia związane z infrastrukturą elektroenergetyczną w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E2.1, E2.2.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:

1) wysokość nowej zabudowy do 6,0m, liczonej do wysokości kalenicy lub najwyższego punktu dachu;

2) wysokość budowli do 100,0 m na terenach oznaczonych symbolami E1.1-E1.17, E2.1, E2.2, dotyczy wysokości słupów elektroenergetycznych, wysokość ta liczona jest od rzędnej najwyższego punktu słupa do rzędnej w miejscu jego posadowienia;

3) dachy o kącie nachylenia 38° do 45° w układzie symetrycznym, w formie dwuspadowej i wielospadowej ograniczonej do przekryć lukarn i naczółków;

- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 5%;
- 5) intensywność zabudowy 0,00 - 1,00;
- 6) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 95%;
- 7) nieprzekraczalna szerokość elewacji frontowej budynku 12 m;
- 8) minimalna powierzchnia wydzielanych działek w ramach szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz podziału nieruchomości na działki budowlane, wynosi 25 m².

4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. Dla terenu oznaczonego symbolem E1.8 obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń dla strefy ochrony konserwatorskiej W”, planowane zagospodarowanie nie może naruszać reliktyw archeologicznych w kompleksie osadniczym objętym strefą „W”.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
M. Książnopolka

Załącznik nr 2
do uchwały Nr LII/345/2018
Rady Gminy Olawa
z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Olawa w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Owczary, Oleśnica Mała w gminie Olawa.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Olawa przyjmuje rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Owczary, Oleśnica Mała w gminie Olawa.

Do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 30.11.2017 r. do 03.01.2018 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Owczary, Oleśnica Mała w gminie Olawa, w ustalonym nieprzekraczalnym terminie wyznaczonym na dzień 17.01.2018 r., wpłynęło 7 uwag, z których to 6 zostało nieuwzględnionych natomiast 1 uwzględniona.

I. Zgodnie z załącznikiem tabelarycznym do przedmiotowego rozstrzygnięcia, uwagi wyszczególnione poniżej zostały w całości nieuwzględnione:

1. Uwaga nr 2. złożona w dniu (19-12-2017 r data datownika), przez TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu, dotyczy zapisów projektu planu w zakresie:

- naniesienie na załączniku graficznym do projektu mpzp tras istniejących linii napowietrznych średniego napięcia oraz wszystkich stacji transformatorowych. Ponadto dla stacji transformatorowych należy wydzielić odpowiedni teren umożliwiający swobodny dostęp dla obsługi oraz rozbudowę sieci elektroenergetycznej. Mapa z przebiegiem sieci SN wraz z lokalizacją stacji transformatorowych stanowi załącznik nr 1 do niniejszego pisma.
- dopuścić w planie możliwość przebudowy i budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych słupowych.
- w zależności od wielkości zapotrzebowania na energię elektryczną, zasilanie pozostałego obszaru objętego opracowaniem będzie możliwe za pośrednictwem istniejącej sieci nN po jej rozbudowie.
- uwzględnienie w planie poniższych zapisów dotyczących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia:

„Dla sieci napowietrznej SN:

A. W obszarze planu, dla terenów, które nie dopuszczają żadnej zabudowy, ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wynikający z technicznych warunków eksploatacji linii, o maksymalnej szerokości 2,5 metra od osi linii w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 0,3 m z każdej strony, w którym w szczególności obowiązuje:

- a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 metrów,
- b) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów.

Ponadto każdy inny niż wymieniony powyżej sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii SN musi uwzględniać odrębne przepisy i normy. Sposób zagospodarowania będzie wymagał pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.

B. W obszarze planu, dla terenów dopuszczających jakakolwiek zabudowę, a w szczególności obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania musi uwzględniać zapisy normy nr PN-EN 50423. Sposób zagospodarowania będzie wymagał pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej.

Ustalona w powyższy sposób szerokość pasa technologicznego nie jest równoznaczna z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.”

- W paragrafie 16, 18÷26, 30÷32 jako przeznaczenie uzupełniające terenu należy dodać „urządzenia i sieci infrastruktury technicznej”.

- Skablowanie lub przebudowa istniejących odcinków napowietrznych linii elektroenergetycznych będzie możliwe wyłącznie na koszt i na wniosek zainteresowanych Inwestorów w porozumieniu z TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu. Szczegóły techniczne przebudowy zostaną określone w warunkach przebudowy sieci.

UZASADNIENIE:

- ograniczenia projektowanych sieci napowietrznych dotyczą odcinków kolidujących z krajobrazem kulturowym,
- plan zawiera w części ustaleń informacyjnych przebiegi sieci elektro – energetyczne; plan zawiera również ustalenia związane z ograniczeniami związanymi z eksploatacją sieci zawarte § 15,
- § 11 ust. 3 pkt 15 – dotyczy wytycznych konserwatorskich związanych z obiektami uznanymi za zabytkowe,
- zapis dotyczący możliwości realizacji „infrastruktura techniczna” znajduje się w § 6 ust. 1 pkt 1) lit h)
- warunki likwidacji kolizji planowanej zabudowy z sieciami (skablowanie linii) oraz ustalenie zobowiązań finansowych nie są przedmiotem ustaleń planu,
- wymaganie pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej wykracza poza ustalenia planu miejscowego,
- przepisy zawarte w prawie powszechnie stosowanym nie są przedmiotem ustaleń planu.

I. Zgodnie z załącznikiem tabelarycznym do przedmiotowego rozstrzygnięcia, uwagi wyszczególnione poniżej zostały w całości uwzględnione:

1. Uwaga nr 1 złożona w dniu 19-12-2017 r (data datownika), przez HB, MB, MD, AD, dotyczy:

- zgodnie z przedstawionym wstępnym mpzp, na działce, na której obecnie stoi dom (136/3), zaplanowana jest droga wewnętrzna, której umiejscowienie koliduje z budynkiem, organizacją terenu i zaistniałym podziałem działki nr 136 na 5 odrębnych działek (136/1, 136/2, 136/3, 136/4, 136/5).
- zmiana umiejscowienia drogi wewnętrznej na ww. działkach zgodnie z mapą dołączoną do wniosku i wytyczoną oraz wykonaną już drogą na tym terenie.
- uwzględnić zabudowę szeregową na ww. działkach.

UZASADNIENIE: Uwaga uwzględniona w zakresie obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy.

2. Uwaga nr 3 złożona w dniu 02-01-2018r (data datownika), przez JM, dotyczy:

- korekta linii zabudowy i usunięcie drogi zaprojektowanej na działce 138/1 obr. Oleśnica Mała.
- w niedalekiej przyszłości chciałabym wzdłuż mojej działki (pomiędzy 138/1 a 138/2) wydzielić drogę, a resztę podzielić na trzy działki budowlane dla moich dzieci wg rysunku na wniosku.

UZASADNIENIE: Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z dróg i korekty linii zabudowy w obszarze nieruchomości w ramach wnioskowanego terenu.

3. Uwaga nr 4 złożona w dniu 15-01-2018r (data datownika), przez AP dotyczy likwidacji drogi na działce nr 138/2 obr. Oleśnica Mała.

UZASADNIENIE: Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z dróg i korekty linii zabudowy w obszarze nieruchomości w ramach wnioskowanego terenu.

4. Uwaga nr 5 złożona w dniu 26-01-2018r (data datownika), przez IB dotyczy likwidacji drogi na działce nr 87/4 obr. Oleśnica Mała.

UZASADNIENIE: Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z dróg i korekty linii zabudowy w obszarze nieruchomości w ramach wnioskowanego terenu.

5. Uwaga nr 6 złożona w dniu 26-01-2018r (data datownika), przez SN dotyczy likwidacji drogi na działce nr 87/6 obr. Oleśnica Mała.

UZASADNIENIE: Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z dróg i korekty linii zabudowy w obszarze nieruchomości w ramach wnioskowanego terenu.

6. Uwaga nr 7 złożona w dniu 26-01-2018r (data datownika), przez K J, K K dotyczy likwidacji drogi na działce nr 87/7, 87/6, 88/4 obr. Oleśnica Mała.

UZASADNIENIE: Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z dróg i korekty linii zabudowy w obszarze nieruchomości w ramach wnioskowanego terenu.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI OWCZARY,
OLEŚNICA MAŁA W GMINIE OŁAWA WRAZ Z ROZSTRZYGNIĘCIEM**

1. Dotyczy wyłożenia, które odbyło się w dniach od 30.11.2017 r. do 03.01.2018 r.,

L. p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Olawa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie / Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
1.	19-12-2017 r	HB, MB, MD, AD	Zgodnie z przedstawionym wstępnym mpzp, na działce, na której obecnie stoi dom (136/3), zaplanowana jest droga wewnętrzna, której umiejscowienie koliduje z budynkiem, organizacją terenu i zaistniałym podziałem działki nr 136 na 5 odrębnych działek (136/1, 136/2, 136/3, 136/4, 136/5). Załączono dokumenty dotyczące podziału z 2016 r. Zmiana umiejscowienia drogi wewnętrznej na ww. działkach zgodnie z mapą dołączoną do wniosku i wytyczoną oraz wykonaną już drogą na tym terenie. Uwzględnić zabudowę szeregową na ww. działkach.	dz. nr 136/1, 136/2, 136/3, 136/4, 136/5 obr. Oleśnica Mała	KDD0.6 -tereny dróg publicznych dojazdowych KDW0.6 -tereny dróg wewnętrznych MN1.4 MN1.5 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uwaga uwzględniona w zakresie obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy		Uwaga uwzględniona w zakresie obowiązującej decyzji o warunkach zabudowy
2.	27-12-2017 r.	TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu ul. pl. Powstańców Śl. 20 53-314 Wrocław	- naniesienie na załączniku graficznym do projektu mpzp tras istniejących linii napowietrznych średniego napięcia oraz wszystkich stacji transformatorowych. Ponadto dla stacji transformatorowych należy wydzielić odpowiedni teren umożliwiający swobodny dostęp dla obsługi oraz rozbudowę sieci elektroenergetycznej. Mapa z przebiegiem sieci SN wraz z lokalizacją stacji transformatorowych stanowi załącznik nr 1 do niniejszego pisma. - dopuścić w planie możliwość przebudowy i budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych słupowych. - w zależności od wielkości zapotrzebowania na energię elektryczną, zasilanie pozostałego obszaru objętego opracowaniem będzie możliwe za pośrednictwem istniejącej sieci nN po jej rozbudowie. - uwzględnienie w planie poniższych zapisów dotyczących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia:	Teren opracowania	zapisy związane z realizacją infrastruktury technicznej		Uwaga nieuwzględniona	➤ Ograniczenia projektowanych sieci napowietrznych dotyczą odcinków kolidujących z krajobrazem kulturowym. ➤ Plan zawiera w części ustaleń informacyjnych przebiegi sieci elektroenergetyczne. Plan zawiera również ustalenia związane z ograniczeniami związanymi z eksploatacją sieci zawarte § 15. ➤ § 11 ust. 3 pkt 15 – dotyczy wytycznych konserwatorskich związanych z obiektami uznanymi za zabytkowe. ➤ Zapis dotyczący możliwości realizacji „infrastruktura techniczna” znajduje się w § 6 ust. 1 pkt 1) lit h) ➤ Warunki likwidacji kolizji planowanej zabudowy z sieciami (skablowanie linii) oraz ustalenie zobowiązań finansowych nie są przedmiotem ustaleń planu ➤ wymaganie pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej wykracza poza ustalenia planu miejscowego.

L. p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adreszglaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Oława w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie / Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
			„Dla sieci napowietrznej SN: A. W obszarze planu, dla terenów, <u>które nie dopuszczają żadnej zabudowy</u>, ustala się pas technologiczny ograniczonego zagospodarowania, wynikający z technicznych warunków eksploatacji linii, o maksymalnej szerokości 2,5 metra od osi linii w każdą stronę, jednakże nie mniej niż szerokość wyznaczona rzutem skrajnych przewodów linii z dodatkiem 0,3 m z każdej strony, w którym w szczególności obowiązuje: a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3 metrów, b) obowiązek zapewnienia dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów. Ponadto każdy inny niż wymieniony powyżej sposób zagospodarowania terenu w pasie technologicznym ograniczonego zagospodarowania napowietrznej linii SN musi uwzględniać odrębne przepisy i normy. Sposób zagospodarowania będzie wymagał pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej. B. W obszarze planu, dla terenów <u>dopuszczających jakakolwiek zabudowę</u>, a w szczególności obiektami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, sposób zagospodarowania terenu poza pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania musi uwzględniać zapisy normy nr PN-EN 50423. Sposób zagospodarowania będzie wymagał pozytywnej opinii Operatora Sieci Dystrybucyjnej. Ustalona w powyższy sposób szerokość pasa technologicznego nie jest równoznaczna z pasami określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.” - W paragrafie 16, 18÷26, 30÷32 jako przeznaczenie uzupełniające terenu należy dodać „urządzenia i sieci infrastruktury technicznej”. - Skablowanie lub przebudowa istniejących odinków napowietrznych linii elektroenergetycznych będzie możliwe wyłącznie na koszt i					➤ przepisy zawarte w prawie powszechnie stosowanym nie są przedmiotem ustaleń planu.

L. p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adreszgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Olawa w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie / Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
			na wniosek zainteresowanych Inwestorów w porozumieniu z TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu. Szczegóły techniczne przebudowy zostaną określone w warunkach przebudowy sieci.					
3.	02-01-2018	JM	Korekta linii zabudowy i usunięcie drogi zaprojektowanej na działce 138/1. W niedalekiej przyszłości chciałabym wzdłuż mojej działki (pomiędzy 138/1 a 138/2) wydzielić drogę, a resztę podzielić na trzy działki budowlane dla moich dzieci wg rysunku na wniosku.	dz. nr 138/1 obr. Oleśnica Mała	KDD0.6 -tereny dróg publicznych dojazdowych KDW0.5 -tereny dróg wewnętrznych MN1.3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z dróg i korekty linii zabudowy w obszarze nieruchomości
4.	15-01-2018	AP	Zlikwidować drogę na działce nr 138/2. W przyszłości chciałabym przekształcić te tereny w działki budowlane.	dz. nr 138/2 obr. Oleśnica Mała	KDD0.6 -tereny dróg publicznych dojazdowych KDW0.5 -tereny dróg wewnętrznych MN1.3 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Uwaga uwzględniona		Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z dróg w obszarze nieruchomości

L. p	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adreszgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nierucho- mości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Oława w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie / Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
5.	26-01-2018	IB	Rezygnacja z planowanej drogi	nr 87/4 obr. Oleśnica Mała	KDW0.8	Uwaga uwzględniona	-	Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z drogi w obszarze nieruchomości ze względu na wniosek wszystkich zainteresowanych stron. Droga została ustalona miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Oleśnica Mała w gminie Oława uchwała nr LXVII/410/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r.
6.	26-01-2018	SN	Rezygnacja z planowanej drogi	nr 87/6 obr. Oleśnica Mała	KDW0.8	Uwaga uwzględniona	-	Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z drogi w obszarze nieruchomości ze względu na wniosek wszystkich zainteresowanych stron. Droga została ustalona miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Oleśnica Mała w gminie Oława uchwała nr LXVII/410/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r.
7.	26-01-2018	K J, K K	Rezygnacja z planowanej drogi	nr 87/7, 87/6, 88/4 obr. Oleśnica Mała	KDW0.8	Uwaga uwzględniona	-	Uwaga uwzględniona w zakresie rezygnacji z drogi w obszarze nieruchomości ze względu na wniosek wszystkich zainteresowanych stron. Droga została ustalona miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Oleśnica Mała w gminie Oława uchwała nr LXVII/410/2014 z dnia 27 czerwca 2014 r.

Zbiór uwag w załączeniu

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LII/345/2018
Rady Gminy Oława
z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Owczary, Oleśnica Mała w gminie Oława.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) Rada Gminy Oława określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Dz.U. 2017 poz. 1875):

- 1)** budowa sieci uzbrojenia technicznego w obrębie korytarzy infrastruktury oraz na terenach innych za zgodą właścicieli:
 - a)** wodociągowych,
 - b)** kanalizacji sanitarnej,
 - c)** kanalizacji deszczowej.

§ 2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077 z późn. zm.), przy czym:

- 1)** limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok;
- 2)** istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE (w zakresie budowy dróg oraz uzbrojenia pozostającego w gestii gminy) i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanym inwestorem.