

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU CIEŚLE, GMINA OLEŚNICA



Uchwalony Uchwałą Rady Gminy Oleśnica  
Nr 2017 r.

OPUBLIKOWANY:

w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego  
z dnia 2017 poz.

OPRACOWANIE:



PRACOWNIA PROJEKTOWO-USŁUGOWA „GAMA” s.c.

Z.Gałuszka, K. Mularczyk

55-120 OBORNIKI ŚLĄSKIE; UL. H. POBOŻNEGO 12 tel/fax (071) 352 51 30

e-mail: ppugama@op.pl

## ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Krzysztof Mularczyk

GLÓWNY PROJEKTANT

wpis do ZOIU nr Z – 130

mgr inż. Zbigniew Gałuszka

PROJEKTANT

wpis do ZOIU nr Z – 129

mgr inż. Małgorzata Studenna

PROJEKTANT

mgr inż. Ziemowit Folcik

PROJEKTANT

Oleśnica, 2017 r.

UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY OLEŚNICA  
Z DNIA ..... 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle,  
gmina Oleśnica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446), art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XXIII/151/16 Rady Gminy Oleśnica z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle, w gminie Oleśnica, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oleśnica uchwalonego uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr XLVII/221/10 z dnia 30 marca 2010 roku, wraz ze zmianami,

uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I  
PRZEDMIOT I ZAKRES USTALEŃ PLANU.

§ 1

1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle, gmina Oleśnica, zwany dalej planem.
2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku zmiany planu, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, niniejszej uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu – skala 1:2000;
  - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
  - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 2.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:
  - 1) planie – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały,
  - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzne zapisy zmiany planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy w Oleśnicy.
  - 3) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
  - 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia,
  - 5) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- 6) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
  - 7) przeznaczeniu tymczasowym – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,
  - 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem elewacji wszystkich budynków, dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy o nie więcej niż 1,0 m, balkony, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, wykusze i ganki o nie więcej niż 2,0 m i na długości nie większej niż ½ szerokości elewacji frontowej,
  - 9) nieuciążliwych usługach lokalnych- należy przez to rozumieć funkcje usług komercyjnych lub publicznych związanych z obsługą zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z odrębnymi przepisami nie przekracza swym zasięgiem granic własnego terenu,
  - 10) usługach komercyjnych- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane całkowicie lub z przewagą funduszy niepublicznych we wszelkich dziedzinach działalności gospodarczej pod warunkiem nie powodowania negatywnego oddziaływania- zakłóceń środowiska oraz konfliktów sąsiedzkich,
  - 11) usługach publicznych- należy przez to rozumieć funkcje terenów i obiektów realizowane z udziałem jakichkolwiek funduszy publicznych we wszelkich dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym,
2. Pojęcia pozostałe niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i szczególnymi.

### § 3.

1. Obowiązującymi ustaleniami na rysunku zmiany planu są:
  - 1) granice obszaru objętego zmianą planu;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) oznaczenia przeznaczenia terenów, zawierające symbole literowe i numery, wyróżniające je spośród innych terenów;
  - 5) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
  - 6) strefa ochrony historycznego układu ruralistycznego;
  - 7) strefa „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
  - 8) obiekty wpisane do rejestru i do ewidencji zabytków;
  - 9) stanowiska archeologiczne;
  - 10) granica projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego”, kod obszaru PLH020091;
  - 11) granica użytku ekologicznego „Olsy Sokołowickie”;
  - 12) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza;
  - 13) granica terenów zamkniętych;
  - 14) przebieg linii elektroenergetycznych średniego napięcia wraz ze strefą, w obrębie której obowiązują ograniczenia w użytkowaniu;
  - 15) istniejący rurociąg paliwowy wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu.
2. Następujące oznaczenia graficzne posiadają znaczenie informacyjne, sugerujące określone rozwiązania przestrzenne i regulacyjne.
  - 1) granica gminy Oleśnica;
  - 2) stanowiska zwierząt i roślin chronionych;
  - 3) numery dróg krajowych, wojewódzkiej i powiatowych;

- 4) lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej;
- 5) istniejące zjazdy;
- 6) proponowany układ działek budowlanych.

§ 4.

1. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub problematyki:
  - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

ROZDZIAŁ II  
USTALENIA OGÓLNE.

§ 5.

1. Określa się następujące rodzaje przeznaczenia terenów:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem MN;
  - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki o charakterze mieszkalnym (zabudowa jednorodzinna lub nie więcej niż 2 mieszkania towarzyszące) oraz usługowym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem MNU;
  - 3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem RM;
  - 4) tereny zabudowy usługowej, przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty i urządzenia przeznaczone do sprzedaży towarów i świadczenia usług, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem U;
  - 5) tereny usług sakralnych, przez co się rozumie zabudowę realizowaną w ogólnym interesie społecznym służącą celowi podstawowemu z zakresu usług sakralnych, oznaczone symbolem UK.
  - 6) tereny usług sportu i rekreacji, zawierające obiekty kubaturowe jak i terenowe wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją, parkingami, zapleczem socjalnym, oznaczone symbolem US;
  - 7) tereny usług turystyki, przez co rozumie się zabudowę turystyczną, gospodarczą i mieszkalno-gospodarczą związaną z prowadzeniem usług oznaczoną symbolem UT;
  - 8) tereny aktywizacji gospodarczej- przemysł, bazy, składy, przez co się rozumie zabudowę produkcyjną wraz z obiektami towarzyszącymi, oznaczone symbolem AG.
  - 9) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, przez co rozumie się teren i związane z nim budynki o charakterze mieszkalnym i gospodarczym, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczone symbolem RU,
  - 10) tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem ZD;
  - 11) tereny cmentarzy, oznaczone symbolem ZC;
  - 12) tereny lasów, oznaczone symbolem ZL;
  - 13) tereny rolnicze, oznaczone symbolem R;
  - 14) tereny wód otwartych i płynących, cieków wodnych i rowów oznaczone symbolem WS;
  - 12) tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę, oznaczone symbolem W;
  - 15) tereny kolejowe, będące terenami zamkniętymi, oznaczone symbolem KK;
  - 16) tereny dróg (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem:
    - a) KDS- dla dróg klasy ekspresowej,
    - b) KDG- dla dróg klasy głównej,
    - c) KDZ- dla dróg klasy zbiorczej,
    - d) KDL- dla dróg klasy lokalnej,

- e) KDD- dla dróg klasy dojazdowej,
- f) KDPJ- dla ciągów pieszo- jezdnych,
- g) KDW- dla dróg wewnętrznych.

#### § 6.

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:
  - 1) Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana poprzez:
    - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
    - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
    - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
    - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
  - 2) Dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
    - a) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
    - b) sieci infrastruktury technicznej,
  - 3) Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
    - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) grodzienia nieruchomości przylegających do terenów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
    - c) hodowli zwierząt mięsożernych, futerkowych.
  - 4) Obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe (z wyłączeniem drogi S-8 oznaczonej symbolem KDS), dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

#### § 7.

##### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego określa się następujące ustalenia:
  - 1) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami MN, na terenach zabudowy jednorodzinnej z usługami określonych na rysunku planu symbolami MNU oraz na terenach zabudowy zagrodowej RM wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg,
  - 2) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie emisji wibracji, hałasu, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego oraz

zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczność ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania,

- 3) Uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
  - 4) Na całym obszarze opracowania planu obowiązuje zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i do gruntu.
  - 5) Wprowadza się wymóg utrzymania poziomu hałasu w granicach dopuszczalnych norm określonych przepisami odrębnymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej określonych na rysunku planu symbolami MN, na terenach zabudowy jednorodzinnej z usługami określonych na rysunku planu symbolami MNU oraz na terenach zabudowy zagrodowej RM, jak dla zabudowy mieszkaniowo -usługowej.
2. Ponadto na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:
- 1) Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 PLH 020091 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego”. Wszelkie przedsięwzięcia na tym terenie powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej. Każde działanie podejmowane lub planowane na obszarze Natura 2000 winno podlegać procedurze OOS, z obligatoryjnych uwzględnieniem warunków ochrony siedliska oraz towarzyszącej mu flory i fauny.
  - 2) Część obszaru opracowania planu znajduje się w granicach użytku ekologicznego „Olsy Sokołowskie”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne;
  - 3) Na terenie opracowania planu występują stanowiska roślin i zwierząt chronionych, których lokalizację określa się na rysunku planu. Obejmuje się je ochroną i obowiązują dla nich właściwe przepisy odrębne.
  - 4) Całość obszaru opracowania planu znajduje się w granicach GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

## § 8.

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego, oraz dóbr kultury współczesnej

1. Określa się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej dla zespołu kościelnego w granicach historycznego założenia wraz z przykościelnym cmentarzem. W strefie obowiązują następujące wymagania konserwatorskie:
  - 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny i jego poszczególne komponenty, 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;
  - 2) 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) - należy je oznaczyć na załącznikach graficznych;
  - 3) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych oraz stosowania betonowych przęseł ogrodzeń.
2. Określa się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi tożsamą ze strefą „B” ochrony konserwatorskiej. Strefa obejmuje historyczne siedlisko wsi wraz z terenami historycznych założeń i zespołów

budowlanych ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. W strefie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni,) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni); wprowadzić obowiązujące linie zabudowy, odpowiadające lokalizacji obiektów historycznych;
  - 2) należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
  - 3) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
  - 4) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej; winna być ona ponadto wzorowana na zabudowie historycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, formy architektonicznej i użytych materiałów; obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy: budynki 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); dach stromy, dwuspadowy, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia winien zawierać się w przedziale: 35-45°; dla budynków poniżej 4m dopuszcza się dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia mniejszym niż wskazany wyżej; budynki murowane, elewacje tynkowane (wyklucza się tu jaskrawą kolorystykę); pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglстым; dla budynków poniżej 4m dopuszcza się pokrycie papą lub gontem z wykluczeniem blachy, wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.;
  - 5) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, stosowania betonowych przęseł ogrodzeń.
3. Określa się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, ze względu na lokalizację miejscowości w obrębie intensywnego osadnictwa historycznego i pradziejowego, oznaczoną na rysunku zmiany planu, dla której wprowadza się, dla inwestycji związanej z pracami ziemnymi, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla terenu zespołu kościelnego wraz z cmentarzem ujętego w rejestrze zabytków, znajdującego się w strefie A obowiązują następujące wymogi:
- 1) zakaz nowej zabudowy;
  - 2) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewitalizacji i konserwacji budynku kościoła oraz elementów historycznego zespołu: kaplicy, ogrodzenia, historycznych nagrobków, zieleni;
  - 3) zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia;
  - 4) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła, należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi, dotyczącymi ochrony zabytków;
  - 5) strefa „A” wyznaczona dla zespołu sakralnego równoznaczna jest ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „W” dla zabytków archeologicznych. Dla dopuszczalnych prac ingerujących w poziom gruntu obowiązuje tu wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dla terenu dawnego zespołu pałacowo- folwarcznego obowiązują następujące wymogi:
- 1) należy zachowywać i rewitalizować historyczny układ przestrzenny zespołu oraz jego poszczególne

- komponenty;
- 2) należy dążyć do scalenia tego terenu;
  - 3) nowe obiekty dopuszczane są wyłącznie w miejscu nieistniejącej już historycznej zabudowy. Winny być one wzorowane na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów;
  - 4) dla dopuszczalnej zabudowy uzupełniającej (na terenie dawnego folwarku) obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających zainwestowanie badań archeologiczno- architektonicznych. Badania weryfikacyjne archeologiczne pozwolą ustalić pierwotną lokalizację obiektu pałacowego, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanym zagospodarowaniu terenu. Należy liczyć się także z koniecznością zachowania w nowej zabudowie czy zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.; odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno- architektonicznych;
  - 5) obiekty historyczne tworzące zespół należy poddać pracom remontowym i renowacji; przebudowę i adaptację obiektów folwarcznych dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech;
  - 6) należy dążyć do uporządkowania założenia - obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbioru bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego;
  - 7) obejmuje się ochroną zabytkowe układy zieleni, t.j. dawne ogrody ozdobne w obrębie zespołu pałacowo-folwarcznego oraz historyczną aleję drzew, dla których:
    - należy zachować historyczne nasadzenia i układ zieleni;
    - obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
    - założenia te powinny zostać czynnymi terenami zieleni wraz funkcją rekreacyjną.
6. Określa się na obszarze objętym planem obiekty o wartościach zabytkowych ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku zmiany planu. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i aktualizacji. Spis tworzą następujące wskazane poniżej obiekty oraz obszary i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:

1) Obszary i obiekty wpisane do rejestru i ewidencji zabytków:

L.p.	Miejscowość	Obiekt	Adres	Nr	Rodzaj obiektu	Rejestr zabytków	Data rejestru
1.	CIEŚLE	Historyczny układ ruralistyczny wsi			obszar		
2.	CIEŚLE	Kościół fil. NMP Tuchowskiej		20	kościół	A/1345/459/W	1980.10.29
a.	Cieśle	Cmentarz poewangelicki			cmentarz		
3.	CIEŚLE	Zespół pałacowo-folwarczny:			zespół pałacowo-folwarczny:		
a.	Cieśle	Oficyna mieszkalna		34	budynek mieszkalny		
b.	Cieśle	Dom szwajcara		37	budynek mieszkalny		
c.	Cieśle	Dom mieszkalny		38	budynek mieszkalny		
d.	Cieśle	Stajnia		34	budynek gospodarczy		
e.	Cieśle	Wozownia + stajnia		36	budynek gospodarczy		
f.	Cieśle	Stodoła			budynek gospodarczy		
g.	Cieśle	Dom mieszkalny, d. elektrownia			budynek mieszkalny		
h.	Cieśle	Budynek gospodarczy (obora)			budynek gospodarczy		
i.	Cieśle	ogród ozdobny			ogród/park		
4.	CIEŚLE	Zespół dworca PKP:			zespół		
a.	Cieśle	Budynek stacyjny			dworzec		
b.	Cieśle	Budynek poczekalni			publiczny		



c.	Cieśle	Magazyn towarowy		magazyn		
----	--------	------------------	--	---------	--	--

7. Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Ewidencja ta podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowana, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:
- 1) należy zachować lub (w zależności od stanu technicznego) odtworzyć ich rozplanowanie, gabaryty, bryłę, formę, użyte materiały i rozmieszczenie otworów oraz detal architektoniczny,
  - 2) przebudowa lub modyfikacja obiektów ewidencyjnych możliwa jest wyłącznie przy zachowaniu istotnych, historycznych wartości,
  - 3) rozbiórka budynków możliwa wyłącznie w przypadku ich szczególnie złego stanu technicznego,
8. Określa się stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:
- 1) w obrębie i zasięgu znajdujących się na terenie objętym zmianą planu chronionych stanowisk archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych- zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 3) wykaz stanowisk archeologicznych:

Lp.	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
1.	77-33	1	1	Nieokreślona		Średniowiecze
2.	77-33	2	2	Osada		Późne średniowiecze
				Osada		Nowożytnie
3.	77-33	33	3	Cmentarz przykościelny ewangelicki, katolicki, ob. nieczynny		XVIII w.
4.	77-33	34	3	Zespół pałacowo-folwarczny		XVI-XX w
5.	77-32	47	3			
6.	77-33	36	4	osada	łużycka	IV-V okres epoki brązu
7.	77-33	35	20	Ślad osadnictwa	Nieokreślony	Paleolit schyłkowy
				Ślad osadnictwa	Nieokreślony	mezolit
				Obozowisko	Amfor kulistych	Neolit środkowy
				Obozowisko	Ceramiki sznurkowej	Neolit późny
				Osada	Łużycka	IV okr.eb-halszt.c
				Osada	Przeworska	Okres rzymski
				Osada [?]	Wczesne średniowiecze	IX-X w.

				ecze	
			Ślady osadnictwa	Późne średniowiecze/ kres nowożytny	XIV-XV, XV-XVI w.
			Ślady osadnictwa	Okres nowożytny	XVII-XX w.

§ 9.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze opracowania planu ustala się następujące obszary przestrzeni publicznych:
  - 1) tereny dróg klasy ekspresowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDS,
  - 2) tereny dróg klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG,
  - 3) tereny dróg klasy zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ,
  - 4) tereny dróg klasy lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,
  - 5) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
  - 6) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ,
  - 7) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku planu symbolem US.
2. Ustala się następujące wymagania kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:
  - 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1, z wyłączeniem pkt 1 i 2, określa się, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej.

§ 10.

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

1. Na obszarze objętym zmianą wskazuje się przebieg linii elektroenergetycznej średniego napięcia, wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania o szerokości min. 5m liczonej od osi linii, dla którego ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
  - 2) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew, krzewów i innej zieleni, których wysokość może przekroczyć 3m.
2. Przez teren opracowania przebiega rurociąg paliwowy wraz ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 15m od osi, dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne.

§ 11.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Na obszarze objętym zmianą planu ustala się następujące szczególne warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) W strefie ochrony sanitarnej od cmentarza, oznaczonego na rysunku planu symbolem ZC, o zasięgu 50 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych, zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe oraz lokalizację studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych.
- 2) Dla terenów położonych wzdłuż linii kolejowej nr 181 oznaczonych na rysunku planu symbolem KK z uwagi na możliwość wystąpienia negatywnych oddziaływań wprowadza się następujące ustalenia:
  - a) planowane inwestycje oraz przebudowa, rozbudowa i modernizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie linii muszą uwzględniać uciążliwości i zagrożenia pochodzące z istniejącej i eksploatowanej linii kolejowej oraz przepisy szczególne,
  - b) dla terenów położonych w odległości min. 20m od granicy funkcji KK wprowadza się zakaz lokalizacji nowej zabudowy,
  - c) lokalizacja budynków i budowli (w tym infrastruktury podziemnej, naziemnej i nadziemnej) w sąsiedztwie linii kolejowej zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - d) lokalizacja przyszłych inwestycji musi zapewnić sprawny i bezpieczny ruch pociągów na linii oraz w momencie ich modernizacji,
  - e) wszystkie skrzyżowania dróg z linią kolejową w jednym poziomie wymagają zachowania parametrów trójkąta widoczności, zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - f) dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, pod warunkiem, że lokalizacja masztu musi być w odległości, od terenów KK, większej niż planowana wysokość obiektu budowlanego (celem uniknięcia, w razie awaryjnego upadku konstrukcji zatarasowania torów kolejowych), oraz planowanie urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej.

§ 12.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej:

1. Dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się przebieg dróg klas:
  - 1) ekspresowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDS,
  - 2) głównych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDG,
  - 3) zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDZ,
  - 4) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,
  - 5) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,
  - 6) ciągów pieszo-jezdnym, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDPJ,
  - 7) wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDW.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości miejsc do parkowania, w ilości nie mniejszej niż:
  - 1) 1 miejsce na mieszkanie,
  - 2) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,

- 3) 1 miejsce do parkowania na każdym 5 zatrudnionych pracowników, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
- 4) 4 miejsca do parkowania na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji aktywizacji gospodarczej,
- 5) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, usług sportu i rekreacji, usług obsługi w gospodarstwach rolniczych, hodowlanych i ogrodniczych, usług sakralnych, zieleni działkowej, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe.
- 6) ilość miejsc do parkowania przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinna być zgodna z wymogami przepisów odrębnych.

### § 13.

#### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. Docelowo przyjmuje się zasadę, iż wszystkie liniowe elementy infrastruktury technicznej wraz z towarzyszącymi urządzeniami, do poszczególnych obiektów, powinny być usytuowane pod lub nad ziemią (linie elektroenergetyczne niskiego i średniego napięcia napowietrzne lub kablowe oraz telefoniczne wyłącznie kablowe).
2. Dopuszcza się przebudowę istniejących elementów infrastruktury.
3. Dopuszcza się prowadzenie odcinków infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Obsługę obszaru objętego planem w zakresie infrastruktury technicznej określa się następująco:
  - 1) w zakresie zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych, usługowo- produkcyjnych oraz ochrony przeciwpożarowej; rozdzielczą sieć wodociagową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami odrębnymi oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych; dopuszcza się ujęcia własne dla celów gospodarczych, za wyjątkiem terenów położonych w odległości 150m od cmentarza.
  - 2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:
    - a) realizacja odcinkami prowadzonymi w liniach rozgraniczających dróg- zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) dopuszcza się prowadzenie odcinków kanalizacji sanitarnej poza liniami rozgraniczającymi dróg zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - c) docelowo określa się obsługę z sieci kanalizacji sanitarnej. Dopuszcza się realizację zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 3) w zakresie kanalizacji deszczowej- sieci prowadzone w liniach rozgraniczających dróg- zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków; zakaz odprowadzania wód opadowych na teren kolejowy i korzystania z kolejowych urządzeń odwadniających,
    - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
    - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
  - 4) w zakresie zaopatrzenia w gaz- docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg- zgodnie z przepisami odrębnymi, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
    - a) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi dróg, wymagane jest formalne ustalenie zasad dostępności w sytuacjach awaryjnych lub w celu modernizacji sieci,

- b) ewentualna budowa dystrybucyjnej sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące branżowe przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie ze zbiorników na gaz płynny.
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię – zasilanie istniejącą lub projektowaną siecią napowietrzną niskiego napięcia:
- a) projektowane sieci elektroenergetyczne prowadzić należy wzdłuż układów komunikacyjnych, tj. terenów ogólnie dostępnych, dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.
  - b) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych, kablowych lub napowietrzno- kablowych,
  - c) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, projektowanych stacji transformatorowych określonych na rysunkach planu lub z projektowanych sieci,
  - d) dopuszcza się kablowanie istniejących odcinków sieci w przypadku kolizji z projektowaną zabudową oraz w rejonach intensywnej istniejącej i projektowanej zabudowy,
  - e) ustala się przebiegi lokalnych linii elektroenergetycznych na terenach przewidzianych pod rozwój zabudowy– w liniach rozgraniczających dróg, - zgodnie z przepisami odrębnymi oraz także poza pasem drogowym,
  - f) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) dopuszcza się obsługę z indywidualnych, alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 100kW.
- 6) w zakresie gospodarki odpadami– stałe odpady bytowo- gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.
- a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:
    - o komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
    - o innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie telekomunikacji- obsługa poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne w liniach rozgraniczających, także radiowo,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło- dopuszcza się obsługę z indywidualnych, alternatywnych źródeł pozyskiwania energii o mocy do 100kW z wyłączeniem elektrowni wiatrowych oraz zgodnie z przepisami odrębnymi,

#### § 14.

Szczegółowe zasady i warunki scalania nieruchomości i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1. Ustala się minimalne szerokości frontu działek powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN, UK, U = 20m,
  - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, RM, US, UT = 22m,
  - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem RU, AG, = 24m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek, powstałych w wyniku procedury scalania i podziału nieruchomości:
  - 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN:
    - zabudowa jednorodzinna wolnostojąca = 800 m<sup>2</sup>,
    - zabudowa bliźniacza = 600 m<sup>2</sup>,
    - zabudowa szeregowa = 350 m<sup>2</sup>,
  - 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, US, U, US, UT = 1000 m<sup>2</sup>,
  - 3) w zabudowie oznaczonej symbolem RU, = 1200 m<sup>2</sup>
  - 4) w zabudowie oznaczonej symbolem AG, = 2000 m<sup>2</sup>
3. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego– 60 stopni.
4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

### ROZDZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.

#### § 15.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/1- MN/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi nieuciążliwe,
    - b) istniejąca zabudowa zagrodowa,
    - c) budynki gospodarcze i garaże,
    - d) urządzenia towarzyszące,
    - e) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6m,
    - f) zielenią urządzone.
2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
  - 5) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 800; dla bliźniaczej 600; dla szeregowej 350;
  - 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym; dopuszcza się wielospadowe; poza strefami konserwatorskimi także czerwony matowy, grafitowy i brązowy;
  - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami ochrony konserwatorskiej do 45°;
  - 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
  - 9) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6,0,
  - 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy,
  - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
  - 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.

5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, określone na rysunku planu linie zabudowy w odległości:
- 1) 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi klasy S;
  - 2) 20m od linii rozgraniczających teren funkcji ZL;
  - 3) 10m od linii rozgraniczających teren funkcji WS;
  - 4) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L;
  - 5) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D;

§ 16.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MNU/1-MNU/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, mogące być realizowane jako mieszane mieszkaniowo- usługowe oraz tylko mieszkaniowe lub tylko usługowe.
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi nieuciążliwe,
    - b) budynki gospodarcze i garaże,
    - c) urządzenia towarzyszące,
    - d) drogi wewnętrzne o szer. min. 6m,
    - e) zielenią urządzone.
2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
  - 3)
  - 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 6) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 1000;
  - 7) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym; dopuszcza się wielospadowe; poza strefami konserwatorskimi także czerwony matowy, grafitowy i brązowy;
  - 8) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami ochrony konserwatorskiej do 45°;
  - 9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
  - 10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6,0,
  - 2) geometria dachu: dach jedno i dwuspadowy,
  - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
  - 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu linie zabudowy w odległości:
  - 1) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy Z;
  - 2) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L;
  - 3) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D.

§ 17.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RM/1- ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi obsługi rolnictwa,
    - b) budynki gospodarcze i garaże,
    - c) urządzenia towarzyszące,
    - d) zieleń urządzona.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,5;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 30;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
  - 5) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej [m<sup>2</sup>]: 3000;
  - 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym; dopuszcza się wielospadowe; poza strefami konserwatorskimi także czerwony matowy, grafitowy i brązowy;
  - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; poza strefami ochrony konserwatorskiej do 45°;
  - 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
  - 9) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9,
  - 2) geometria dachu: dach dwuspadowy,
  - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
  - 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:
  - 1) 8m od linii rozgraniczających drogi KDL;
  - 2) 6m od linii rozgraniczających drogi KDD;
  - 3) 6m od linii rozgraniczających drogi KDW.

§ 18.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/1- U/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) mieszkania wbudowane w budynki usług,
    - b) obiekty infrastruktury technicznej,
    - c) urządzenia budowlane,
    - d) drogi wewnętrzne o szer. min. 6m,
    - e) zieleń urządzoną.
2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:



- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 12;
  - 5) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 1000;
  - 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym; poza strefami konserwatorskimi dopuszcza się dach płaski oraz także kolory czerwony matowy, grafitowy i brązowy;
  - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30 do 45°; poza strefami konserwatorskimi dopuszcza się dach płaski o kącie do 5°;
  - 8) układ głównej kalenicy: równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnych linii zabudowy;
  - 9) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
  - 10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6,0,
  - 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy,
  - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
  - 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu linie zabudowy w odległości:
- 1) 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi klasy S;
  - 2) 10m od linii rozgraniczających teren funkcji WS;
  - 3) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy L;
  - 4) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D.

#### § 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem RU/1- RU/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi,
    - b) budynki gospodarcze i garaże,
    - c) urządzenia towarzyszące,
    - d) drogi wewnętrzne o szer. min. 6m,
    - e) zieleni urządzonej.
2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
  - 5) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 1500;
  - 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym;
  - 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.

- 8) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 9) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10,
  - 2) geometria dachu: dach jedno lub dwuspadowy,
  - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
  - 4) zakazuje się budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych.
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu linie zabudowy w odległości:
  - 1) 20m od granicy terenów zamkniętych;
  - 2) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D;
  - 3) 6m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej KDW;

#### § 20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UK/1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sakralnych, istniejący kościół wraz z historycznym cmentarzem przykościelnym;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące;
    - b) zieleń urządzona.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
  - 2) ustala się zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu,
  - 3) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz naukowe badania archeologiczne.

#### § 21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem US/1- US/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi publiczne,
    - b) budynki gospodarcze, garaże, parkingi;
    - c) urządzenia towarzyszące,
    - d) drogi wewnętrzne,
    - e) zieleń urządzona.
2. Dla terenów położonych w strefie ochrony historycznego układu ruralistycznego obowiązują ustalenia zawarte w § 8.
3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,0;
  - 6) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;

- 7) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
  - 8) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 1000;
  - 9) geometria dachu: dach dwuspadowy w kolorze ceglastym; czerwonym matowym, grafitowym;
  - 10) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; dopuszcza się zachowanie istniejących dachów;
  - 11) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:
- 1) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D.

#### § 22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem UT/1- UT/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług turystyki,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) usługi publiczne,
    - b) budynki gospodarcze, garaże, parkingi;
    - c) drogi wewnętrzne o szerokości min. 8m;
    - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - e) ciągów pieszych i rowerowych,
    - f) zabudowy turystycznej, gospodarczej i mieszkalno- gospodarczej związanej z prowadzeniem usług,
    - g) stawów hodowlanych i zbiorników małej retencji,
    - h) zbiorników wodnych i basenów dla celów rekreacyjnych,
    - i) ośrodków jeździectwa, kortów tenisowych oraz pól golfowych,
4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 12) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
  - 14) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
  - 15) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 9;
  - 16) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 1000;
  - 17) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglastym; czerwonym matowym i grafitowym;
  - 18) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; dopuszcza się zachowanie istniejących dachów;
  - 19) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
  - 20) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi; określone na rysunku planu; linie zabudowy w odległości:
  - 1) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D.
  - 2) 10m od linii rozgraniczających teren funkcji WS;
  - 3) 20m od granicy funkcji KK;

#### § 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem AG/1- AG/... ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny aktywizacji gospodarczej- przemysł, bazy, składy, usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) urządzenia towarzyszące,
  - c) drogi wewnętrzne o szerokości min. 6m,
  - d) obiekty infrastruktury technicznej, w tym instalacje fotowoltaiczne o mocy powyżej 100kW,
  - e) zieleń urządzoną.
  - f) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego oraz dla działki nr 23/3 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
  - 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2;
  - 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20;
  - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 80% powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna znajdować się przede wszystkim w częściach działki sąsiadujących z terenami o innym przeznaczeniu, z wyjątkiem terenu AG/6, dla którego, z uwagi na istniejące już zainwestowanie, dopuszcza się 100%.
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki, z wyjątkiem terenu AG/6, dla którego, z uwagi na istniejące już zainwestowanie, dopuszcza się 0%.
  - 6) wysokość przebudowywanych i nowych obiektów produkcyjnych, produkcyjno- usługowych i magazynowych powinna być dostosowana do wymogów techniczno- technologicznych, lecz nie może być wyższa niż 20 m licząc od poziomu terenu do najwyższego elementu dachu, z wyłączeniem terenu AG/10, AG/11 i AG/12, dla którego obowiązuje ograniczenie do 10m,
  - 7) maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie może być wyższa niż 14 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu, poza strefami ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wysokość do 20m,
  - 8) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 2000;
  - 9) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno- usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
  - 10) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
3. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
  - 1) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6,0,
  - 2) geometria dachu: dach jedno- dwuspadowy,
  - 3) kąt nachylenia połaci dachu: do 45°,
4. Nieprzekraczalne linie zabudowy należy przyjąć zgodnie z rysunkiem planu oraz przy założeniu, że dla obszarów, na których brak graficznych oznaczeń linii zabudowy, należy stosować odległości od granic działek budowlanych i linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, określone na rysunku planu linie zabudowy w odległości:
  - 1) 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi klasy S;
  - 2) 8m od linii rozgraniczających drogi klasy KDZ;
  - 3) 20m od granicy funkcji KK;
  - 4) 10m od granicy funkcji WS;
  - 5) 20m od granicy funkcji ZL;
  - 6) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D.
5. Dla terenów AG położonych stycznie do obszarów funkcji mieszkaniowej określa się wymóg zachowania pasa min. 10m nasadzeń zielenią wielopoziomową od linii rozgraniczającej funkcji mieszkaniowej.

6. Z uwagi na brak przewidywanych negatywnych oddziaływań, wykraczających poza granice terenów oznaczonych symbolem AG, ustala się linie rozgraniczające dopuszczalnej lokalizacji instalacji fotowoltaicznych jako tożsame z granicą strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu.

§ 23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL/1- ZL/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - b) obiekty małej architektury zgodnie z przepisami odrębnymi;
    - c) ciągi i ścieżki piesze;
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) ustala się ochronę i utrzymanie istniejącego drzewostanu;
  - 2) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych;
  - 3) ustala się obowiązek utrzymania istniejących lasów.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem ZL położonych w granicach obszaru Natura 2000 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego”, obowiązują właściwe przepisy odrębne.

§ 24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZD/1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni działkowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - b) ciągi piesze.
2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) minimalna szerokość ciągu pieszego 1,5 m;
  - 2) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 6;
  - 4) dopuszcza się wyznaczenie w obrębie własności, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo.

§ 25.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZC/1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny cmentarzy,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące;
    - b) ciągi piesze;
    - c) zieleń urządzona.
2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,01;
  - 2) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 8;
  - 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;

§ 26.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem WS/1- WS/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód otwartych i płynących; w tym stawy hodowlane;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) obiekty i urządzenia towarzyszące;
    - b) istniejące obiekty kubaturowe;
    - c) infrastruktura techniczna;
    - d) zieleń urządzona.
2. Nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie;

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W/1- W/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) urządzenia towarzyszące;
    - b) zieleń niska.
2. Określa się zachowanie istniejącego zainwestowania i użytkowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

§ 28.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem R/1- R/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne),
    - b) ciągi piesze i rowerowe,
    - c) drogi transportu rolnego,
    - d) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,
2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
  - 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem zabudowy służącej hodowli, obsłudze i produkcji rolniczej, sadowniczej, ogrodniczej z dopuszczeniem zabudowy szklarniowej, z wyłączeniem zabudowy siedliskowej.

§ 29.

1. Dla terenów oznaczonych symbolem KK/1- ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: tereny kolejowe
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) oraz obiekty infrastruktury kolejowej jej towarzyszącej,
    - b) ekrany dźwiękochłonne,
    - c) istniejąca funkcje, w tym usługowa,
    - d) urządzenia wodne i melioracyjne kształtujące i regulujące stosunki wodne,

§ 30.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDS/1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga krajowa S8 klasy ekspresowej KDS;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zielen towarzysząca;
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - c) istniejące miejsca obsługi podróżnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 40m;
  - 2) obsługa komunikacyjna od strony drogi klasy KDS możliwa jest wyłącznie poprzez istniejące węzły drogowe.

§ 31.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG/1 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga krajowa nr 25 klasy głównej KDG;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 14- 27m; w obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących granicach ewidencyjnych);
  - 2) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi odbywać się będzie poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy oraz drogi wewnętrzne;
  - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni w liniach rozgraniczających drogi krajowej- zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG/2 ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga wojewódzka nr 373 klasy głównej G 1/2;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowych granicach pasa drogowego;
  - 2) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi odbywać się będzie poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy oraz drogi wewnętrzne podłączone do drogi wojewódzkiej oraz drogi niższych klas;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów- zgodnie z przepisami odrębnymi, ograniczającymi ilość zjazdów z dróg wojewódzkich;
  - 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni w liniach rozgraniczających drogi krajowej- zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych, tymczasowych obiektów handlowo- usługowych, urządzeń technicznych, infrastruktury technicznej i zieleni w liniach rozgraniczających drogi wojewódzkiej- zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDZ/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: droga klasy zbiorczej KDZ;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) szerokość- pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających (w istniejących granicach ewidencyjnych);
  - 2) obsługa komunikacyjna obszarów przyległych do drogi odbywać się będzie poprzez istniejące skrzyżowania, zjazdy oraz drogi wewnętrzne zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się lokalizację nowych skrzyżowań i zjazdów zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi

§ 34.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL/1-KDL/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne klasy L;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) szerokość- pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających (w istniejących granicach ewidencyjnych);
  - 2) skrzyżowania drogi lokalnej z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) zakaz powierzchniowego odprowadzania wód opadowych i ścieków oczyszczonych na teren pasa drogowego;
  - 5) zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w granicach pasa drogowego;
  - 6) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD/1- KDD/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe klasy D;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zielen towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 10 m (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących granicach ewidencyjnych);
  - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.



§ 36.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ/1- KDPJ/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: ciągi pieszo- jezdne oznaczone symbolem KDPJ;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
    - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 5 m (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących granicach ewidencyjnych);
  - 2) skrzyżowania ciągów z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW/1- KDW/... ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne KDW;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
    - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
  - 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających- 6 m;
  - 2) skrzyżowania dróg wewnętrznych z innymi drogami zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 38.

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

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

- |                     |      |
|---------------------|------|
| 1. MN, MNU, RM, RU  | 20%  |
| 2. U, AG, UT        | 20%  |
| 3. Pozostałe tereny | 0,1% |

ROZDZIAŁ IV  
USTALENIA KOŃCOWE.

39.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

40.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

#### UZASADNIENIE I PODSUMOWANIE

DO UCHWAŁY RADY GMINY OLEŚNICA NR / /17 Z DNIA 2017 ROKU W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU CIEŚLE (ZGODNE Z ART. 42 PKT 2 I ART. 55 UST. 3 USTAWY DNIA 3 PAŹDZIERNIKA 2008 R. O UDOSTĘPNIANIU INFORMACJI O ŚRODOWISKO I JEGO OCHRONIE, UDZIALE SPOŁECZEŃSTWA W OCHRONIE ŚRODOWISKA ORAZ O OCENACH ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, DZ. U. NR 199, POZ. 1227 Z PÓŹN. ZM. ORAZ Z ART. 15, UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, DZ. U. Z 2017 R. POZ. 1073 ZE ZMIANAMI)

Na podstawie art. 43 oraz 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. nr 199 poz. 1227), w związku z art. 15, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zmianami) stwierdza się, co następuje:

1.

Ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oleśnica wraz ze zmianami” uchwalonego uchwałą Rady Gminy Oleśnica, wniosków do planu złożonych przez instytucje oraz polityki przestrzennej gminy. W trakcie prac nad projektem planu rozważono różne warianty rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych. Przyjęte ustalenia planu zapewniają optymalne zachowanie ładu przestrzennego i wymogów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych. Z uwagi na lokalny zasięg mpzp nie stwierdzono o konieczności przeprowadzenia postępowania o transgranicznym oddziaływaniu na środowisko.

2.

Ustalenia zawarte w wykonanej na potrzeby niniejszego planu prognozie oddziaływania na środowisko zostały wzięte pod uwagę i uwzględnione w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do zaopiniowania przez właściwe organy. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny we Wrocławiu.

3.

Wójt Gminy Oleśnica zapewni możliwość udziału społeczeństwa w postępowaniu w sprawie strategicznej oceny na środowisko, poprzez ogłoszenie prasowe, obwieszczenia na tablicach ogłoszeń oraz publikację w Biuletynie Informacji Publicznej zawiadomienia o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i ustali termin składania uwag do planu i prognozy. W wyznaczonym terminie do Oleśnicy wpłyną uwagi do planu i do prognozy. Wójt dokona rozpatrzenia uwag.

4.

Realizacja wymogów określonych w art. 15 ust.1 ustawy o pizp związana jest z monitoringiem skutków realizacji postanowień dokumentu, jaką jest ocena aktualności studium i planów miejscowych dokonywanych zgodnie z art 32, ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przekładająca się także na obserwację zmian w strukturze użytkowania gruntów, co pozwala na właściwą weryfikację stanu zagospodarowania i tym samym ocenę realizacji skutków realizacji planu. Odpowiednie analizy zostały określone w „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenie postępów w opracowaniu planów miejscowych i wieloletnim programie ich sporządzania dla gminy Oleśnica” zatwierdzonym uchwałą nr XLV/209/10 z dnia 26 stycznia 2010 roku oraz zarządzeniem Wójta Gminy Oleśnica nr 33/10 z dnia 8 października 2010 roku w sprawie zatwierdzenia „Wieloletniego programu sporządzania mpzp w gminie Oleśnica”

Ponadto, z uwagi na fakt, iż przedmiotem zmiany mpzp jest cały obszar geodezyjny Cieśle, w szczególności obszary już zainwestowane, czy też stycznie do nich położone, lub też obszary położone w tzw. „zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej”, dla której rozszerza się jedynie pewne parametry czy funkcje zabudowy, stwierdzono zgodność z wynikami analiz, o których mowa w art. 32, ust. 1. Stwierdzono też zgodność ze sposobem realizacji uchwały w zakresie wpływu na finanse gminy, w tym budżet gminy (art. 15, ust. 2 pkt 3 ustawy o pizp) i jego zgodność z prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Cieśle.

5.

W związku z zakończeniem procedury opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z towarzyszącym mu przeprowadzeniem strategicznej oceny oddziaływania w/w planu na środowisko uchwałą kieruje się do podjęcia.