



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 3 sierpnia 2012 r.

Poz. 2799

UCHWAŁA NR XX/134/12 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 31 maja 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Cieśle

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz na podstawie uchwał Rady Gminy Oleśnica z dnia 28 kwietnia 2009 roku nr XXXV/160/09 i z dnia 26 października 2011 roku nr XII/75/11 po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zatwierdzonego uchwałą nr XLVII/221/10 z dnia 30 marca 2010 r. uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

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

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

- 1) Rysunek planu w skali 1:2000, będący załącznikiem nr 1 do uchwały Rady Gminy w Oleśnicy,
- 2) Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
- 3) Rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały,

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **rysunkach planu** – należy przez to rozumieć graficzne zapisy planu, przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, będący załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały Rady Gminy w Oleśnicy;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy prawne wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi, w którego każdym punkcie obowiązują te same ustalenia;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć działalność wyznaczoną do lokalizacji w danym terenie, które w ramach realizacji planu winno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; wprowadzenie innych niż podstawowa funkcja jest dopuszczalne wyłącznie pod warunkiem spełnienia ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć działalność inną niż podstawowa, dopuszczoną do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;
- 7) **przeznaczeniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenów

i obiektów, do czasu realizacji podstawowej lub dopuszczalnej funkcji określonej w planie,

- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunkach planu, która nie może być przekroczona przez frontową ścianę budynku. Linię tą przekroczyć mogą jedynie wysunięte zadaszenia, schody, ganki, balkony, wykusze i wiaty. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;
 - 9) **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 szczegółnymi.
- § 3. 1.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) symbole określające funkcje terenów,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) granice terenów zamkniętych,
 - 5) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej,
 - 6) granica ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi,
 - 7) granica strefy „W” ochrony konserwatorskiej,
 - 8) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
 - 9) granice użytków ekologicznych,
 - 10) granice strefy ochrony sanitarnej cmentarza,
 - 11) obiekty wpisane do rejestru i do ewidencji zabytków oraz inne obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską,
 - 12) istniejący rurociąg naftowy wraz z granicami terenów, w obrębie których obowiązują ograniczenia w ich użytkowaniu,

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

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

- 1) proponowany układ działek budowlanych,

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe dla obszaru objętego planem

§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują następujące wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania:

- 1) ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:
 - a) zachowanie określonego w planie przeznaczenia terenów,
 - b) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - c) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów rolnych i zieleni,
 - d) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.
- 2) dopuszcza się na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:
 - a) zielen o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych,
 - b) sieci infrastruktury technicznej,
 - c) znaki reklamowe i informacyjne,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) ogrodzenia.
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
 - a) grodzenia nieruchomości przylegających do cieków i rowów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,
 - b) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się

stosowania ogrodzeń prefabrykatów żelbetonowych, istniejące winny być sukcesywnie wymieniane,

- 4) dopuszcza się scalanie i wtórne podziały działek przy zachowaniu minimalnych powierzchni działek określonych w par.13,
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone postanowieniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego lub lokalizowane poza terenami zabudowanymi w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach prawa drogowego.

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

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

- 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MN, zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami: MNU oraz zabudowy zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 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 oraz zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, oznaczonej na rysunku planu symbolami MNU oraz zabudowy

zagrodowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem RM.

2. Ponadto na terenie opracowania planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) całość obszaru opracowania planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 322 „Zbiornik Oleśnica”;
- 2) część obszaru opracowania położona jest na terenie użytków ekologicznych oznaczonych na rysunku planu. Wszelkie przedsięwzięcia na tych terenach powinny spełniać wymagania przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska. Na ww. obszarze wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Określa się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, ustanowioną dla zespołu kościelnego, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej;
- 2) należy zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu;

2. Określa się strefę ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi tożsamą ze strefą ochrony krajobrazu kulturowego „K”, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować historyczny układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu;
- 2) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym; wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne;
- 3) należy konserwować i poddawać restauracji zachowane elementy historycznego układu przestrzennego; ponadto należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zabytkowego zespołu folwarcznego;
- 4) restauracja i modernizacja techniczna obiektów o wartościach zabytkowych jest możliwa pod warunkiem zachowania tych wartości i dostosowania funkcji do wartości obiektu;
- 5) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów oraz nawiązania formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej, a także przy wykorzystaniu lokalnie występujących i historycznie utrwalonych materiałów budowlanych (materiał elewacyjny, materiał pokrycia dachu);

- 6) należy dążyć do zachowania reliktywów założenia pałacowego;
- 7) należy liczyć się z koniecznością zachowania w obrębie folwarku wartościowych reliktywów historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp.;
- 8) odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych;

3. Określa się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „W”, dla której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) na ww. obszarze określa się priorytet wymogów konserwatorskich oraz zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu;
- 2) dla dopuszczalnych działań inwestycyjnych ingerujących w poziom gruntu wprowadza się obowiąz-

zek przeprowadzenia badań archeologicznych, w zakresie określonym przez organ konserwatorski.

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

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

- 1) Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	OBIEKT		NR	RODZAJ OBIEKTU	NR REJESTRU	DATA
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		

- 2) Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków określa się następujące wymogi:
 - a) obiekty wymienione ust. 1a objęte są wszelkimi rygorami prawnymi wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych,
 - b) obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej,

- c) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków, rygory te obowiązują bez względu na położenie danego obiektu w poszczególnych strefach ochrony

- 3) Gminną ewidencją zabytków w zakresie ochrony konserwatorskiej objęte zostają zespoły i obiekty o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych, ujęte w wojewódzkiej

i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany, zmiany te nie powodują zmian ustaleń planu. Dla obiektów wymienionych w ewidencji zabytków, znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej oraz poza strefą, obowiązują następujące wymogi:

- a) zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- b) utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- c) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- d) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- e) stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
- f) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego – dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym,

g) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,

h) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków a znajdujących się w strefach ochrony konserwatorskiej dodatkowo obowiązują ustalenia sformułowane dla poszczególnych stref.

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

- 1) w obrębie znajdujących się na terenie objętym opracowaniem planu chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie obowiązują właściwe przepisy szczególne,
- 2) inwestor winien liczyć się z koniecznością zlecenia dodatkowych badań lub opracowań studialnych archeologicznych, stratygraficznych, dendrochronologicznych, antropologicznych i innych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 3) zakazuje się zalesiania obszarów stanowisk archeologicznych,
- 4) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla stanowisk rozpoznanych, za pozwoleniem konserwatorskim, zgodnie z przepisami szczególnymi.

5) wykaz stanowisk archeologicznych:

Lp.	Nr obszaru	Nr stanowiska na obszarze	Nr stanowiska w miejscowości	Funkcja obiektu	Kultura	Chronologia
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	4	Zespół pałacowo-folwarczny		XVI-XX w
5.	77-32	47	3			

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

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie skali, bryły, gabarytów, geometrii da-

chów, materiału elewacyjnego, materiału pokrycia dachu i kolorystyki; elewacje tynkowe, stosowana kolorystyka;

- 2) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji, ulokowanych w otoczeniu; dla zabudowy mieszkaniowej wymagane dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe; architektura obiektów usługowych i usługowo-produkcyjnych winna być dostosowana

do współczesnych form architektury przemysłowej i produkcyjnej oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej oraz uwzględniać walory otaczającego krajobrazu kulturowego;

- 3) nowe zagospodarowanie terenów w obrębie wsi winno uwzględniać zachowanie wizualnej odrębności oraz właściwą ekspozycję historycznego układu przestrzennego miejscowości;
- 4) ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań;
- 5) ewentualne napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego – wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
- 6) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe.

§ 7. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) tereny dróg klasy ekspresowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDS,
- 2) tereny dróg klasy głównej przyspieszonych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDGP,
- 3) tereny dróg klasy głównej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDG,
- 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-jezdných, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDPJ;

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

- 1) w pasie dróg, o których mowa w ust.1 określa się, za zgodą zarządcy drogi, możliwość lokalizacji obiektów nie będących technicznymi elementami wyposażenia pasa drogowego, w szczególności nowych nasadzeń szpalerów drzew, pasów zieleni izolacyjnej, obiektów małej architektury, elementów reklamowych (z wyłączeniem drogi oznaczonej symbolem KDS i międzynarodowej S8 oraz dla terenów oznaczonych symbolem U/1 i AG/17) i informacyjnych.

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

1. Na obszarze objętym planem występują tereny zamknięte, których granice określono na rysunku planu.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

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

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

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

3. Na obszarze objętym planem ustala się:

1) minimalną strefę ochrony sanitarnej od granicy cmentarza w odległości 50 m liczonej od granicy działki, określonej na rysunku planu, dla której obowiązują następujące wymogi:

- a) zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i obiektów gastronomicznych oraz zakładów produkujących lub przechowujących artykuły żywnościowe,
- b) zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wody do picia i dla potrzeb gospodarczych.

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

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

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

2. Dla dróg krajowych określa się obsługę poprzez istniejące skrzyżowania z innymi drogami publicznymi z jednoczesnym wyeliminowaniem możliwości dodatkowych zjazdów bezpośrednich, połączenie z obwodnicą Oleśnicy jedynie poprzez węzły Cieśle i Gęsia Górka,

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

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

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

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

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

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

- 6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo-gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów;
- a) Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów: komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości, innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.
- 7) w zakresie **telekomunikacji** – obsługa poprzez istniejące sieci telekomunikacyjne na warunkach określonych przez właściciela sieci, w liniach rozgraniczających drogi,

§ 12. Sposoby i terminy tymczasowego urzędnienia i użytkowania terenów: Do czasu realizacji ustaleń planu pozostawia się dotychczasowe użytkowanie terenów.

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

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

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 20 m,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU, RM, RU = 22 m,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem U = 22 m,
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem AG, UT = 25 m,

2. Ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek:

- 1) w zabudowie oznaczonej symbolem MN = 800 m²,
- 2) w zabudowie oznaczonej symbolem MNU = 800 m²,
- 3) w zabudowie oznaczonej symbolem RM, RU = 1200 m²,
- 4) w zabudowie oznaczonej symbolem U = 1500 m²,
- 5) w zabudowie oznaczonej symbolem AG, UT = 2000 m²,

3. Minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego – 60 stopni.

4. Pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz w celu wytyczenia dróg, ciągów pieszych oraz miejsc postojowych dopuszcza się na obszarze planu wydzielanie działek o wielkościach i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 3

Przepisy szczegółowe dla wyznaczonych terenów w granicach ich linii rozgraniczających

§ 14. MN/1 - MN/26 – przeznaczenie podstawowe – **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** wolno stojąca, szeregowa lub bliźniacza.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

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

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m, dla obszarów położonych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się 11 m;
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu, przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe (w strefie „B” dwuspadowe), o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów mansardowych lub tzw. polskich, lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe;
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach,
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:

- a) 20 m od linii rozgraniczających drogi klasy GP,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,
 - e) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2;
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
- a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej nie może być mniejsza niż 800 m²,

§ 15. MNU/1 - MNU/9 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z nieuciążliwymi usługami lokalnymi, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego lub gospodarczego, w pomieszczeniach dobudowanych do budynków lub w obiektach wolno stojących, funkcje mogą być realizowane jako tylko mieszkaniowe lub tylko usługowe;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
 - b) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących;
 - c) dróg i dojazdów stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego;

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

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy głównym

wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 7 m;

- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe (w strefie „B” dwuspadowe), o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe;
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:
- a) 20 m od linii rozgraniczających drogi klasy GP,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy KDPI,
 - e) 3 m od granicy cieków wodnych,

- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2,
- 8) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
- a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych,
- 9) minimalna powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 16. RM/1- RM/4 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy zagrodowej.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowi zabudowa zagrodowa;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
- a) nieuciążliwych usług lokalnych (komercyjne lub publiczne) o nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, usługi mogą być lokalizowane w adaptowanych pomieszczeniach budynku mieszkalnego, bu-

dynkach inwentarskich i gospodarczych oraz w pomieszczeniach dobudowanych do budynku lub w obiektach wolno stojących;

- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
- d) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących;

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

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe;
- 2) wysokość budynku mieszkalnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu, do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 4) dachy budynków mieszkalnych i usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–45 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze ceglastym, matowym, przy czym dopuszcza się zastosowanie lukarn i innych elementów wzbogacających formę dachu;
- 5) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne także jednospadowe, w kolorze ceglastym, matowym;
- 6) dopuszcza się sytuowanie ściany budynku gospodarczego i garażu w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy w przypadku lokalizowania zabudowy na obu sąsiadujących ze sobą działkach;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - c) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 40% powierzchni działki, (dopuszcza się zwiększenie wskaźnika do 10%);
- 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 60% powierzchni działki, (dopuszcza się zmniejszenie wskaźnika do 10%);
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podsta-

wowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2;

- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m².

§ 17. U/1 - U/8 – przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej .

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi komercyjne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych;
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego;
 - d) dróg i dojazdów stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego;

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

- 1) dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m², o ile parametry działki, na której będą lokalizowane, na to pozwolą;
- 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość nowej zabudowy nie może przekroczyć 4 kondygnacji nadziemnych;
- 4) wysokość nowej zabudowy liczona od poziomu terenu przy głównym wejściu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 14 m, z wyłączeniem terenu U/2 i U/4, dla którego obowiązuje ograniczenie do 10 m;
- 5) dachy budynków usługowych dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 35–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, przy czym dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych dostosowanych do względów technicznych i technologicznych;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:
 - a) 40 m od linii rozgraniczających drogi klasy S
 - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy GP,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - e) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,

- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 80% powierzchni działki;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki;
- 8) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2;
- 9) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych;
- 10) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1500 m².

§ 18. AG/1 - AG/22 – przeznaczenie podstawowe – tereny aktywizacji gospodarczej – przemysł, bazy, składy.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny aktywizacji gospodarczej, w tym tereny działalności produkcyjnej, baz i składów;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
 - b) urządzeń komunikacji i infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących;
 - c) mieszkań towarzyszących stanowiących nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej obiektu usługowego oraz dla działki nr 23/3 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - d) elementów reklamowych i informacyjnych;
 - e) usług komercyjnych;
 - f) dróg i dojazdów stanowiących uzupełnienie układu komunikacyjnego;

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

- 1) wymóg kształtowania zabudowy w sposób zharmonizowany z lokalnym krajobrazem;
- 2) dopuszcza się adaptację, przebudowę istniejących obiektów i budynków na cele produkcyjne i usługowe zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) wysokość przebudowywanych i nowych obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i magazynowych powinna być dostosowana do wymogów techniczno-technologicznych, lecz nie może być wyższa niż 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 10 m;
- 4) maksymalna wysokość budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) nie może być wyższa niż 14 m licząc od po-

ziomu terenu do kalenicy dachu, poza strefami ścisłej ochrony konserwatorskiej dopuszcza się wysokość do 20 m;

- 5) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych;
- 6) dachy budynku usługowego (w przypadku realizacji jako oddzielnego budynku) dwuspadowe lub wielospadowe, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, dopuszczalne jednospadowe;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:
 - a) 40 m od linii rozgraniczających drogi klasy S,
 - b) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy GP,
 - c) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy G,
 - d) 10 m od linii rozgraniczających drogi klasy Z,
 - e) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
- 8) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 70% powierzchni działki, z wyjątkiem terenu AG/6, dla którego, z uwagi na istniejące już zainwestowanie, dopuszcza się 100%;
- 9) 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%;
- 10) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2;
- 11) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m;
 - b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych;
- 12) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m².

§ 19. US/1 - US/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy obiektów usługowych i sanitarnych nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnej;
- 2) wysokość budynku usługowego lub sanitarnego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 3) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, kąt nachylenia połaci dachowych określa się od 30–50 stopni, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:
 - a) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy i powierzchni utwardzonych nie powinna przekroczyć 30% powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki;
- 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkownikom stałym i przebywającym okresowo.

§ 20. UT/1- UT/2 – przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyki.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią usługi turystyczne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) ciągów pieszych i rowerowych;
 - c) zabudowy turystycznej, gospodarczej i mieszkalno-gospodarczej związanej z prowadzeniem usług, jedynie pod warunkiem nie powodowania ingerencji w istniejące warunki fizjograficzne;
 - d) stawów hodowlanych i zbiorników małej retencji;
 - e) zbiorników wodnych i basenów dla celów rekreacyjnych;
 - f) ośrodków jeździectwa, kortów tenisowych oraz pól golfowych;
 - g) nieuciążliwych usług komercyjnych;
 - h) zabudowy turystycznej, gospodarczej i mieszkalno-gospodarczej towarzyszącej funkcji podstawowej;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązek utrzymania i konserwowania istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi;
- 2) minimalna powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2000 m².

§ 21. UK/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny obiektów usług sakralnych.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny usług sakralnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień.

§ 22. RU/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnich;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) funkcje mieszkaniową w formie wydzielonych mieszkań;
 - b) szklarni i wiat ogrodnich;
 - c) zieleni urządzonej, w tym zadrzewień i zakrzewień;
 - d) urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i garaży wolno stojących;

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

- 1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć 2 kondygnacji nadziemnych, tj. parter i poddasze użytkowe;
- 2) wysokość budynku gospodarczego liczona od poziomu terenu do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekroczyć 9 m;
- 3) dachy budynków gospodarczych określa się jako dwuspadowe o symetrycznie nachylonych połaciach, pokryte dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, w następujących odległościach:
 - a) 8 m od linii rozgraniczających drogi klasy L,
 - b) 6 m od linii rozgraniczających drogi klasy D,
 - c) 3 m od granicy cieków wodnych,
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 50% powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 50% powierzchni działki;
- 7) wprowadza się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności, w ramach przeznaczenia podstawowego, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości określonej w § 10 ust. 2;
- 8) przy realizacji nowych ogrodzeń od frontu działki wprowadza się następujące zasady:
 - a) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości do 1,6 m;

- b) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 23. ZL/1 - ZL/18 – przeznaczenie podstawowe – tereny lasów i zadrzewień.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią lasy i zadrzewienia;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

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

§ 24. ZLn/1 - ZLn/4 – przeznaczenie podstawowe – tereny dolesień.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny planowanych dolesień;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów związanych z prowadzoną gospodarką leśną oraz obiektów służących obsłudze turystyki.

§ 25. ZC/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny cmentarzy.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny cmentarzy;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) ciągów pieszych,
 - c) zieleni urządzonej,
 - d) organizowanie miejsc postojowych i parkingów,

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

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

§ 26. ZD/1 – przeznaczenie podstawowe – tereny ogródków działkowych .

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

2. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;

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

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

§ 27. R/1 - R/22 – przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze – uprawy polowe.

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenów stanowią tereny rolnicze;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne);
 - b) ciągów pieszych i rowerowych;
 - c) dróg transportu rolnego;
 - d) urządzeń wodnych i melioracyjnych służących kształtujących i regulujących stosunki wodne;

2. W zakresie zasad oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych;

3. Dla części działki nr 61/45 położonej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem R/13 dopuszcza się usługi rekreacyjno-sportowe;

4. Dla działki nr 114 w ramach terenu R/21 i działki nr 134/1 w ramach terenu R/3 dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej;

§ 28. WS/1- WS/11 – przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych, płynących i cieków wodnych .

1. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

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

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich najbliższym sąsiedztwie oraz wód podziemnych;
- 2) dopuszcza się przykrycie rowów melioracyjnych pod warunkiem nie zaburzania ich prawidłowego funkcjonowania;
- 3) wprowadza się zakaz groduzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 3 m pasa terenu przy ciekach wodnych celem zapewnienia dostępu do rowów i cieków wodnych oraz umożliwienia ich konserwacji;
- 4) nakazuje się wprowadzenie obudowy biologicznej cieków chroniących je przed zanieczyszczeniem;

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem WS/7, dla działki nr 155/1 dopuszcza się zabudowę gospodarczą towarzyszącą funkcji podstawowej.

§ 29. Teren drogi ekspresowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDS/1 - KDS/2.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga ekspresowa S 8;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek pieszych i rowerowych;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 100 m w przekroju drogowym,
 - 2) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

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

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga krajowa nr 8 klasy GP;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 25 m w przekroju drogowym, 30 m w przekroju ulicznym, zgodnie z warunkami technicznymi, (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);
 - 2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci;
3. Nowe włączenia do drogi za zgodą i na warunkach zarządcy drogi.

§ 31. Teren drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG/1**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga krajowa klasy G;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 20 m w przekroju drogowym, 15 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);
 - 2) skrzyżowania z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

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

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

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

§ 32. Teren drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDL/1- KDL/2**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowi droga lokalna klasy L;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) określa się odtworzenie i uzupełnienie poprzez dodatkowe nasadzenia istniejących szpalerów drzew;

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

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących liniach rozgraniczających);
 - 2) skrzyżowania drogi lokalnej z drogami dojazdowymi na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
 - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci;
3. Nowe włączenia do dróg za zgodą i na warunkach jej zarządcy;

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

§ 33. Teren dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1 - KDD/14**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi dojazdowe klasy D;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) zieleni towarzyszącej, chodników i ścieżek rowerowych;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 10 m (dopuszczalne miejscowe zmniejszenia linii rozgraniczających jedynie na obszarach historycznie ukształtowanej zabudowy);

- 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej na warunkach określonych przez zarządców sieci.

§ 34. Teren ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPJ/1-4**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią ciągi pieszo-jezdne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

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

- 1) minimalna szerokość ciągu w liniach rozgraniczających – 4 m.

§ 35. Teren dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1 – KDW/19**.

1. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu stanowią drogi wewnętrzne,

- 2) dopuszcza się lokalizację:

a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

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

- 1) minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 6 m;

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

§ 36. **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36, ust. 4.** Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia niniejszego planu stały się obowiązujące.

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

Rozdział 4

Przepisy końcowe

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

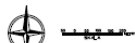
§ 38. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady:
Jacenty Kawecki

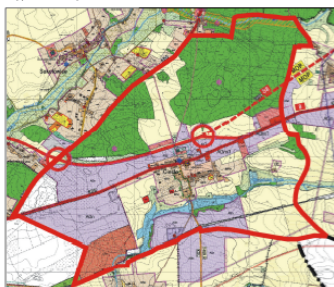


Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Cieśle

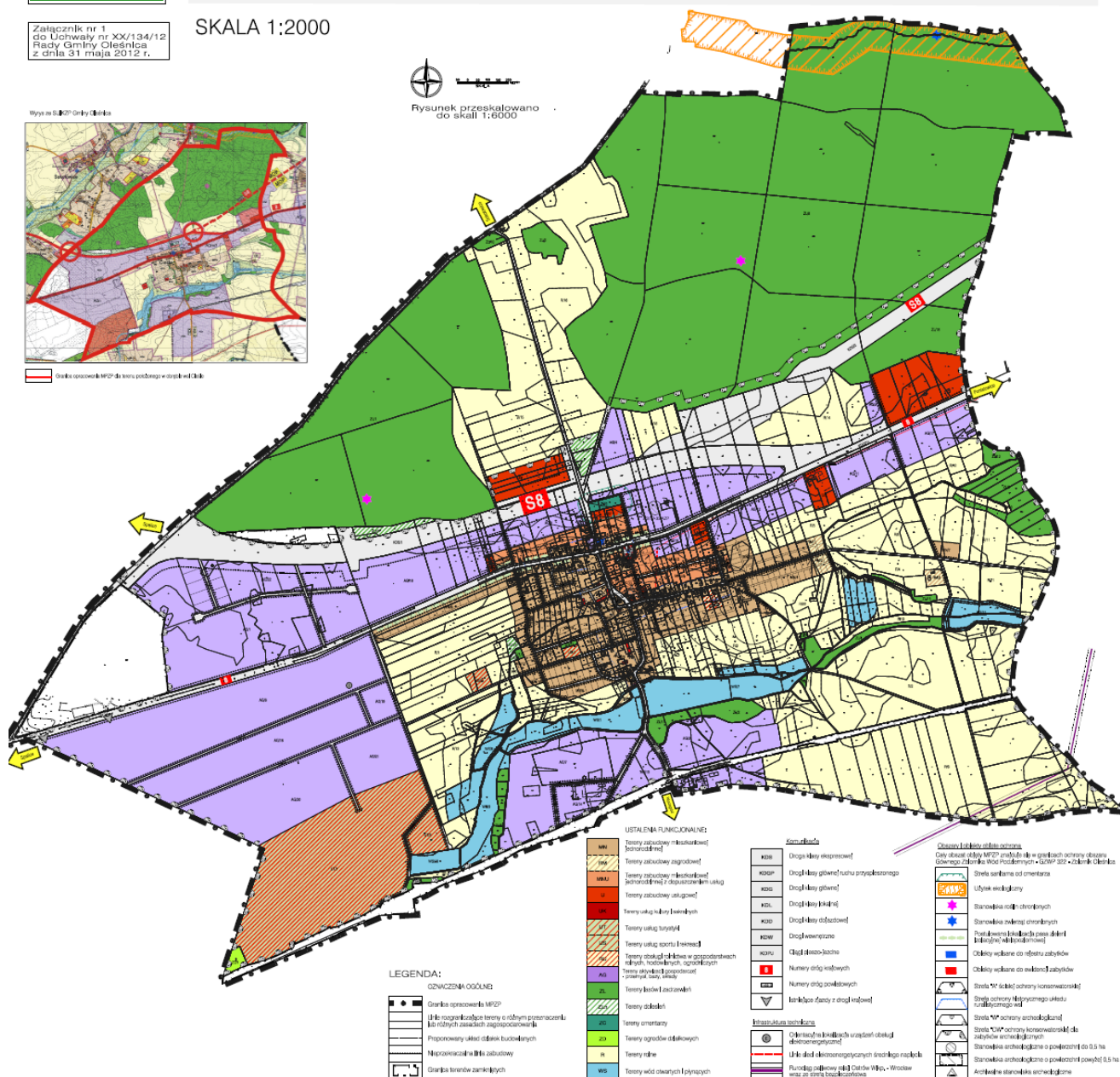
SKALA 1:2000



Rysunek przeskalowano
do skali 1:6000



 Gratka opracował: MPZP dla tematu poruszonego w dialogu w Clit



Załącznik nr 2 do uchwały nr XX/134/12
Rady Gminy Oleśnica z dnia 31 maja
2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE DLA TERENU
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI CIEŚLE, INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 80 poz. 717 ze zm.)

1. Na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykonano Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu zawierającą:
 - ♦ Analizę i charakterystykę ustaleń projektu planu
 - ♦ Analizę lokalnego rynku nieruchomości
 - ♦ Analizę dochodów gminy wynikających z:
 - Opłat planistycznych od wzrostu wartości nieruchomości
 - Opłat adiacenckich
 - Wzrostu podatku od nieruchomości
 - Sprzedaży gruntów gminnych
 - Opłat od czynności cywilnoprawnych
 - ♦ Analizę kosztów gminy wynikających z:
 - Wykupu nieruchomości na cele publiczne
 - Kosztów infrastruktury technicznej
 - Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości
 - Spadek podatku od nieruchomości.

Z w/w prognozy wynika synteza wydatków i wpływów bezpośrednio związana z realizacją zmiany funkcji terenu, której celem jest efektywniejsze zagospodarowanie przestrzeni oraz osiągnięcie wymiernych korzyści ekonomicznych.

Zestawienie prognozowanych wydatków i wpływów związanych bezpośrednio z infrastrukturą techniczną

Prognozowane skutki finansowe		
Szacunkowe dochody	Oplata planistyczna	6 529 098
	Wzrost opłaty od czynności cywilnoprawnych	1 194 984
	Oplata adiacencka	5 680 967
	Wzrost podatku od nieruchomości - gruntowych	1 917 020
	Wzrost podatku od nieruchomości - budynki	14 295 059
	Sprzedaż gruntów gminnych	0
	Suma dochodów	29 617 128
Szacunkowe koszty	Odszkodowania za spadek wartości nieruchomości	0
	Wykup gruntów na cele publiczne	63
	Spadek podatku od nieruchomości	4 590 253
	Koszty drogowej infrastruktury technicznej i infrastruktury technicznej	11 011
	Suma kosztów	4 601 327
Suma kosztów i dochodów		25 015 801

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Cieśle zgodnie z założeniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przewiduje rozwój nowych terenów mieszkaniowych, usługowych i działalności gospodarczej.

Prognozowane dochody gminy z uchwalenia planu w okresie 10 lat wynoszą 29 617 127,92 zł i w pełni pokrywają koszty w wysokości – 4 601 327,14 zł. Większość dochodów wynika ze skutków pośrednich planu – czyli zrealizowania konkretnych inwestycji – a nie z tylko ze zmiany ustaleń w planie. Aby umożliwić więc uzyskanie faktycznych dochodów z niniejszego planu należy prowadzić intensywne działania marketingowe obszarów inwestycyjnych ustalonych w planie.

Stwierdzone koszty wynikają natomiast głównie z nakładów poniesionych na realizację zaprojektowanego układu komunikacyjnego wraz z rozbudową układu infrastruktury technicznej. Koszty te jednak nie przewyższają prognozowanych dochodów. Dodatkowo gmina może starać się o środki zewnętrzne na realizację zaprojektowanej infrastruktury, gdyż prognozowane dochody umożliwią wkład własny, niezbędny do starania się o środki pomocowe.

Bardzo duże efekty finansowe skutków uchwalenia planu przynosi wzrost podatku od nieruchomości oraz opłata planistyczna. Możliwość uzyskania tych dochodów zależna jest jednak od realizacji inwestycji.

Z każdym rokiem prognozy dochody wynikające ze skutków finansowych rosną. Wzrost dochodów wynika głównie ze wzrostu podatku od nieruchomości. Realizacja infrastruktury na terenie, powoduje zwiększenie atrakcyjności nieruchomości. Aby móc uzyskać prognozowany wzrost podatków od nieruchomości niezbędna jest inwestycja w infrastrukturę techniczną – może to spowodować w dłuższym okresie pozyskanie środków nie tylko równoważących koszty, ale również przynoszących realne dochody, umożliwiające dalszy rozwój terenu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/134/12
Rady Gminy Oleśnica z dnia 31 maja
2012 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG NA PODSTAWIE ART. 20
UST. 1 WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU
POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI CIEŚLE**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nie-uwzględniona	
1	2	3	4	5	6	9	10	11
1.	06.03.2012	Anna i Janusz Patykowski	pod zabudowę rzemieślniczo - przemysłowym (U/)	dz. 91	- w części U/2 – tereny zabudowy usługowej - w części R/5 – tereny rolne		Nie uwzględniono	Nieuwzględniono w całości z uwagi na niezgodność ze SUiKZP gminy
			pod zabudowę rzemieślniczo - przemysłowym (U/)	dz. 23/5	R/18 – tereny rolne		Nie uwzględniono	Nieuwzględniono w całości z uwagi na brak zgody Ministra Rolnictwa
2	14.03.2012	Marek Stepień	Zmiana przeznaczenia z działki rolnej na zabudowę siedliskową	dz. 114	R/21 – tereny rolne		Uwzględniono	Skorygowano projekt planu
3	14.03.2012	Paweł Stępień	Zmian przeznaczenia z działki rolnej na zabudowę siedliskową	dz. 134/1	R/3 – tereny rolne MN/2 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej		Uwzględniono	Skorygowano projekt planu
4.	16.03.2012	EUROTRANSPORT DLUBAK sp. j. Spalice, ul. Warszawska 37 56-400 Oleśnica	Zmiana przeznaczenia całej działki pod tereny aktywizacji gospodarczej – przemysł, bazy, składy (AG/)	dz. 169/3	AG/6 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Częściowo uwzględniono	Częściowo nieuwzględniono	Uwzględniono w zakresie uwag złożonych w piśmie pod nr 1, 3, 4 i 5. Nieuwzględniono w zakresie uwagi w piśmie pod nr 2 dotyczącej określenia wymagań dla miejsc postojowych w zależności od liczby pracowników na najliczniejszej zmianie-zapis pozostawiono bez zmian.