



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 13 lutego 2017 r.

Poz. 684

### UCHWAŁA NR XXVIII/194/17 RADY GMINY OLEŚNICA

z dnia 26 stycznia 2017 r.

#### **w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sokołowice, 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 2013 r. poz. 594, 1318), 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 2016 r. poz. 788 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą Nr XLII/298/14 Rady Gminy Oleśnica z dnia 27 lutego 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sokołowice, 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 zmianą wprowadzoną uchwałą Rady Gminy Oleśnica nr III/15/15 z dnia 29 stycznia 2015 r., uchwała się, co następuje:

#### **Rozdział 1. PRZEDMIOT I ZAKRES USTALEŃ PLANU.**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sokołowice, 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 którym 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 ewidencji zabytków;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) granica projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego”, kod obszaru PLH020091;
- 11) granica użytków ekologicznych „Olsy Sokołowskie” i „Mokradła Boguszyckie”;
- 12) strefa ochrony sanitarnej od cmentarza.

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

- 1) stanowiska zwierząt i roślin chronionych,
- 2) numery dróg krajowych i powiatowych;
- 3) lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznych;

4) granica gminy Oleśnica.

§ 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.

## **Rozdział 2.** **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**; przy czym proporcje pomiędzy dopuszczonymi sposobami przeznaczenia terenu i obiektów z nim związanych mogą być dowolne;
- 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 oświaty**, zawierające obiekty kubaturowe jak i terenowe wraz niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacją, parkingami, zapleczem socjalnym, oznaczone symbolem **UO**;
- 7) **tereny aktywizacji gospodarczej** - przemysł, bazy, składy, przez co się rozumie zabudowę produkcyjną wraz z obiektami towarzyszącymi, oznaczone symbolem **AG**.
- 8) **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**,
- 9) **tereny zieleni parkowej**, oznaczone symbolem **ZP**;
- 10) **tereny cmentarzy**, oznaczone symbolem **ZC**;
- 11) **tereny lasów**, oznaczone symbolem **ZL**;
- 12) **tereny dolesień**, oznaczone symbolem **ZLd**;
- 13) **tereny rolnicze**, oznaczone symbolem **R**;
- 14) **tereny wód otwartych i płynących, cieków wodnych i rowów** oznaczone symbolem **WS**;
- 15) **tereny urządzeń elektroenergetycznych** - przez co rozumie się teren, na którym zlokalizowano obiekty oraz urządzenia służące przesyłowi energii elektrycznej, wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią, oznaczony symbolem **E**.
- 16) **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę**, oznaczone symbolem **W**;
- 17) tereny dróg (w rozumieniu przepisów odrębnych), oznaczone symbolem:
  - a) **KDS** - dla dróg klasy ekspresowej,
  - b) **KDG** - dla dróg klasy głównej,
  - c) **KDL** - dla dróg klasy lokalnej,
  - d) **KDD** - dla dróg klasy dojazdowej,
  - e) **KDPJ** - dla ciągów pieszo-jezdnymi,
  - f) **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,
  - c) znaki reklamowe i informacyjne,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) ogrodzenia.
- 3) zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:
  - a) lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) ogrodzenia nieruchomości przylegających do terenów oznaczonych symbolem WS, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
  - c) stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych z prefabrykatów żelbetowych,
  - d) 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 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, 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 użytków ekologicznych „Olsy Sokołowskie” oraz „Mokradła Boguszyckie”, dla których obowiązują właściwe przepisy odrębne;
- 3) na terenie opracowania planu występują stanowiska roślin 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 oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Określa się **strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej** dla zespołu pałacowo- folwarcznego. W strefie obowiązują następujące wymogi 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) nowopowstająca zabudowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy;
- 3) dla planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych lub archeologiczno-architektonicznych, na podstawie przepisów odrębnych. Ratownicze badania archeologiczne mogą ustalić pierwotną lokalizację obiektów, określić linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej, co winno znaleźć odzwierciedlenie w rozwiązaniach projektowych;
- 4) 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;
- 5) wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych oraz stosowania betonowych przęseł ogrodzeń;
- 6) wyklucza się możliwość lokalizacji budynków i obiektów znacznie przewyższających skalą zabudowę historycznej części miejscowości.

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 rewaloryzacyjnym; 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°; budynki murowane, elewacje tynkowane (wyklucza się tu jaskrawą kolorystykę); pokrycie dachu - dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglonym; 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 pałacowo - parkowego ujętego w wykazie zabytków, znajdującego się w strefie A obowiązują następujące wymogi:

- 1) należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny zespołu oraz jego poszczególne komponenty;
- 2) należy dążyć do scalenia kompletnego obszaru;
- 3) nowe obiekty dopuszczone do realizacji jedynie w miejscach 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 planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych lub archeologiczno - architektonicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obowiązują ograniczenia wynikające z konieczności zachowania w nowej zabudowie i zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów archeologiczno - architektonicznych (np. relikwii w postaci murów, piwnic) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy i innych historycznych obiektów;
- 6) obiekty historyczne tworzące zespół należy poddać pracom remontowym i renowacyjnym, przebudowę i adaptację obiektów folwarcznych dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech;
- 7) należy dążyć do uporządkowania założenia, obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź przebudowy dla zachowania poprawnego standardu estetycznego;
- 8) linie zabudowy zgodne z historycznym zagospodarowaniem.

5. Dla terenu parku oznaczonego symbolem ZL, znajdującego się w granicach strefy A obowiązują następujące wymogi:

- 1) na obszarze parku obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne;
- 2) należy zachować historyczną zieleni;

3) zakazuje się realizacji nowych zabudowań wszelkich obiektów kubaturowych (o ile nie mają uzasadnienia historycznego);

4) zakazuje się realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych bezpośrednio z obsługą terenu.

6. Dla terenu historycznego cmentarza wiejskiego oznaczonego symbolem ZC obowiązują następujące wymogi:

- 1) należy zachować dotychczasową funkcję cmentarza - utrzymać ten obszar jako teren zielony;
- 2) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, (w tym małą architekturę i obiekty sztuki sepulkralnej);
- 3) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w zakresie określonym przez organ konserwatorski;
- 4) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia.
- 5) dla terenu zabytkowego cmentarza należy ustalić stanowisko archeologiczne.

7. Określa się dla obszaru objętego 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 obiekty i obowiązują dla nich następujące wymogi konserwatorskie:

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

L.p.	miejsowość	obiekt	adres	Nr	rodzaj obiektu
1.	SOKOŁOWICE	Historyczny układ ruralistyczny wsi			obszar
2.	SOKOŁOWICE	Cmentarz	na pn.-wsch. krańcu wsi		cmentarz
3.	SOKOŁOWICE	Kaplica mszalna			kaplica
4.	SOKOŁOWICE	Zespół pałacowo-folwarczny:			zespół pałacowo-folwarczny:
a.	Sokołowice	Pałac, ob. biblioteka			pałac
b.	Sokołowice	Oficina mieszkalno-gospodarcza			budynek mieszkalno-gospodarczy
c.	Sokołowice	Obora			budynek gospodarczy
d.	Sokołowice	Stodoła			budynek gospodarczy
e.	Sokołowice	Park pałacowy			ogród/park
5.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		5	budynek mieszkalny
6.	SOKOŁOWICE	Budynek mieszkalno-gospodarczy		7	budynek mieszkalno-gospodarczy
a.	Sokołowice	Stodoła		7	budynek gospodarczy
7.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		9	budynek mieszkalny
8.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		10	budynek mieszkalny
9.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		11	budynek mieszkalny
10.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		15	budynek mieszkalny
11.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		19	budynek mieszkalny
12.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		23	budynek mieszkalny
13.	SOKOŁOWICE	Szkoła		24	szkoła
14.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		28	budynek mieszkalny
15.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		31	budynek mieszkalny
16.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		33	budynek mieszkalny
17.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		37	budynek mieszkalny
18.	SOKOŁOWICE	Młyn wodny, ob. warsztat blacharski		38	młyn

19.	SOKOŁOWICE	Stodoła		38	budynek gospodarczy
20.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		44	budynek mieszkalny
21.	SOKOŁOWICE	Dom mieszkalny		101	budynek mieszkalny
22.	SOKOŁOWICE	Dzwonnica alarmowa	obok przystanku PKS		dzwonnica

8. 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:

- 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,

9. 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
SOKOŁOWICE						
1.	77-32	29	1	Cmentarzysko ciałopalne		Nieokreślona
2.	77-32	31	2	Znalezisko luźne		Epoka brązu - halsztat
3.	77-32	30	3	Osada	Łużycka	Epoka brązu - halsztat
				Osada		Okres wpływów
				Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
4.	77-32	32	4	Ślad osadnictwa		Pradzieje
5.	77-32	27	5	Osada		Późne średniowiecze
6.	77-32	33	6	Osada		Późne średniowiecze
7.	77-32	28	7	Ślad osadnictwa		Późne średniowiecze
				Ślad osadnictwa		Nowożytnie
8.	77-32	35	8	Cmentarz ewangelicki, ob.		2 poł. XIX 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 lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDL,



- 4) tereny dróg klasy dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD,
- 5) tereny ciągów pieszo - jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDPJ,
- 6) tereny zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

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, obiektów małej architektury, elementów reklamowych i informacyjnych oraz urządzeń technicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

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

1. Na obszarze objętym zmianą wskazuje się przebieg linii elektroenergetycznych średniego napięcia, dla których 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.

#### **§ 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) lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDL,
- 4) dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDD,
- 5) ciągów pieszo- jezdnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem: KDPJ,
- 6) 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 25 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 każdego zatrudnionego pracownika, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe,
- 4) 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, usług oświaty, usług obsługi w gospodarstwach rolniczych, hodowlanych i ogrodniczych, usług sakralnych, lecz nie mniej niż 4 miejsca postojowe.
- 5) 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 szczególnymi.

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 wodociągową należy prowadzić w terenie zabudowanym lub przewidzianym do zabudowy, w liniach rozgraniczających dróg oraz na terenach nieprzewidzianych pod zabudowę, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, 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,
  - 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 ulic, odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo lub za pomocą istniejących lub projektowanych kolektorów, do istniejących rowów i cieków,
  - a) dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych zgodnie z wymogami przepisów szczególnych,
  - b) bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** – docelowo siecią rozdzielczą, prowadzoną w liniach rozgraniczających ulic, na terenach przeznaczonych pod zabudowę i użytkowanych rolniczo:
  - a) dopuszcza się prowadzenie odcinków sieci gazowej poza liniami rozgraniczającymi ulic, 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 symbolem E 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 i ulic oraz także poza pasem drogowym,
  - f) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi,

6) w zakresie **gospodarki odpadami** – stałe odpady bytowo- gospodarcze gromadzone w szczelnych pojemnikach i kontenerach zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane składowisko odpadów.

a) wprowadza się obowiązek usuwania odpadów:

- komunalnych w ramach gminnego systemu gromadzenia i usuwania nieczystości,
- innych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w tym zakresie.

7) w zakresie **telekomunikacji** - obsługa poprzez istniejące i projektowane sieci telekomunikacyjne 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, UO | = 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, RM, UO | = 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 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

**§ 15. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/1- MN/63** 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) zieleń urządzoną.

2. Dla terenów położonych w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i 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;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30 do 45°;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 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;
- 11) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

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.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej (z wyłączeniem obszarów przyległych do dróg klasy KDS), na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

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/13** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, mogące być realizowane jako tylko mieszkaniowe lub tylko usługowe.

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe,
- b) budynki gospodarcze i garaże,
- c) urządzenia towarzyszące,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) zieleni 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: 0,6;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 25;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 10;
- 5) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 1000;
- 6) geometria dachu: dach dwuspadowy lub kopertowy w kolorze ceglonym, dopuszcza się wielospadowe;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 30 do 45°;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 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;
- 11) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

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.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

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) 10m od linii rozgraniczających drogi klasy G;
- 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- RM/8** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi obsługi rolnictwa,
  - b) budynki gospodarcze i garaże,
  - c) urządzenia towarzyszące,
  - d) drogi wewnętrzne,
  - e) zielen 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>]: 1500;
- 6) geometria dachu: dach stromy w kolorze ceglстым; kryty dachówką betonową lub ceramiczną;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 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;
- 11) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

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.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;
- 2) zakaz podświetlenia lub stosowanie reklam świetlnych.

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/13** 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,
  - e) zieleń urządzoną.

2. Dla terenów położonych w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i 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: 0,7;
- 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;
- 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) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 10) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 11) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

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.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

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 L;
- 2) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **RU/1- RU/5** 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,
  - e) 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: 0,1;
- 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 30 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;
- 10) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
  - b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

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.

4. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;



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 kościoły;
- 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.
- 4) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **UO/1** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług oświaty,
- 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:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,6;
- 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;
- 7) kąt nachylenia głównych połaci dachu: od 35 do 45°; dopuszcza się zachowanie istniejących dachów;
- 8) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 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;

11) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:

- a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,
- b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

4. 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. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej, na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

6. 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 L;
- 2) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D.

**§ 22. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **AG/1- AG/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny aktywizacji gospodarczej- przemysł, bazy, składy;
- 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.

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: 0,8;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej [%]: 20;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy [m]: 14;
- 5) minimalna powierzchnia działki [m<sup>2</sup>]: 2000;
- 6) dachy obiektów produkcyjnych, produkcyjno- usługowych i magazynowych winny być dostosowane do wymogów technicznych i technologicznych, dopuszcza się zastosowanie dachów jednospadowych,
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub przy granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dopuszcza się budowę ogrodzeń na następujących warunkach:
  - a) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i wyższych niż 180 cm od strony dróg,

b) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, za wyjątkiem słupów i podmurówek.

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. Dopuszcza się lokalizowanie nowych nośników reklamowych i elementów informacji wizualnej (z wyłączeniem obszarów przyległych do dróg klasy KDS i KDG), na następujących warunkach:

- 1) zakaz przesłaniania całości lub przeważających powierzchni elewacji frontowych i bocznych budynków, od strony bezpośrednio przyległej do przestrzeni publicznych;

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 drogi klasy G;
- 3) 6m od linii rozgraniczających drogi klasy D.

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.

7. Określa się obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego AG/1 jedynie z drogi oznaczonej symbolem KDD, z jednoczesnym zakazem obsługi z dróg klasy KDS i KDG.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/1- ZP/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni parkowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenia towarzyszące związane z obsługą parku,
  - b) obiekty małej architektury;
  - c) ciągi piesze i ścieżki parkowe;

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) ustala się zakaz działań inwestycyjnych nie związanych bezpośrednio z rewaloryzacją zabytkowego terenu,
- 2) dopuszcza się prowadzenie prac porządkowych, konserwację zachowanych elementów zabytkowych celem ich ekspozycji w terenie lub zabezpieczenia przed zniszczeniem oraz naukowe badania archeologiczne.

**§ 24.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL/1- ZL/26** 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.

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZLd/1-ZLd/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dolesień;
- 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.

**§ 26.** 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;
- 4) dla terenu ZC/1 obowiązują wymogi konserwatorskie określone w par. 8, ust. 9.

**§ 27.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS/1 i WS/22** 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;

3. Wprowadza się zakaz grodzenia i obowiązek pozostawienia wolnego 1,5 m pasa terenu przy terenach wód celem zapewnienia dostępu oraz umożliwienia ich konserwacji;

**§ 28.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E/1- E/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń elektroenergetycznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleń niska.

2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) określa się maksymalną wysokość do 9 m, licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu stacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granic działki pod warunkiem, że stacja posiada ściany oddzielenia ppoż.;

- 3) nakaz stosowania kolorystyki elewacji w odcieniach pastelowych, nie kontrastujących z otaczającą zabudową;
- 4) zakaz stosowania na elewacjach okładzin z blachy oraz tworzyw sztucznych typu "siding";
- 5) ogrodzenie ażurowe o maksymalnej wysokości 1,5 m;
- 6) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów ogrodzeniowych.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **W/1-** ustala się: przeznaczenie podstawowe: tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę; przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące; zieleń niska. Określa się użytkowanie zgodne z przepisami odrębnymi;

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolem **R/1- R/48** 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.

3. Dla terenów oznaczonych symbolem **R** położonych w granicach obszaru Natura 2000 Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego, ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 1, pkt 2 oraz w ust. 2 pkt 1.

§ 31. 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) zieleń 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.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG/1 i KDG/2** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga krajowa nr 25 klasy głównej KDG;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleń towarzysząca, chodniki i ścieżki rowerowe;
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 25m; 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 wojewódzkiej- zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL/1-KDL/3** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi lokalne klasy L;
  - 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- 15 m w przekroju drogowym, 12 m w przekroju ulicznym (w obszarze historycznie ukształtowanej zabudowy dopuszcza się pozostawienie jej przebiegu w istniejących granicach ewidencyjnych);
  - 2) skrzyżowania drogi lokalnej z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD/1- KDD/18** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe klasy D;
  - 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- 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 szczególnymi;
  - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Dla drogi oznaczonej symbolem **KDD/1** określa się zakaz zjazdu na drogę krajową KDG.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDPJ/1- KDPJ/12** 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 dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

3. Dla drogi oznaczonej symbolem **KDPJ/10** określa się zakaz zjazdu na drogę krajową KDG.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW/1- KDW/27** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne KDW;
- 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- 6 m;
  - 2) skrzyżowania dróg dojazdowych z innymi drogami zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 3) krzyżowania z sieciami infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - 4) nowe włączenia do dróg zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 37.** 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,	20%
3. Pozostałe tereny	0,1%

#### **Rozdział 4. USTALENIA KOŃCOWE.**

**§ 38.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oleśnica.

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

Przewodniczący Rady:

*T. Kunaj*



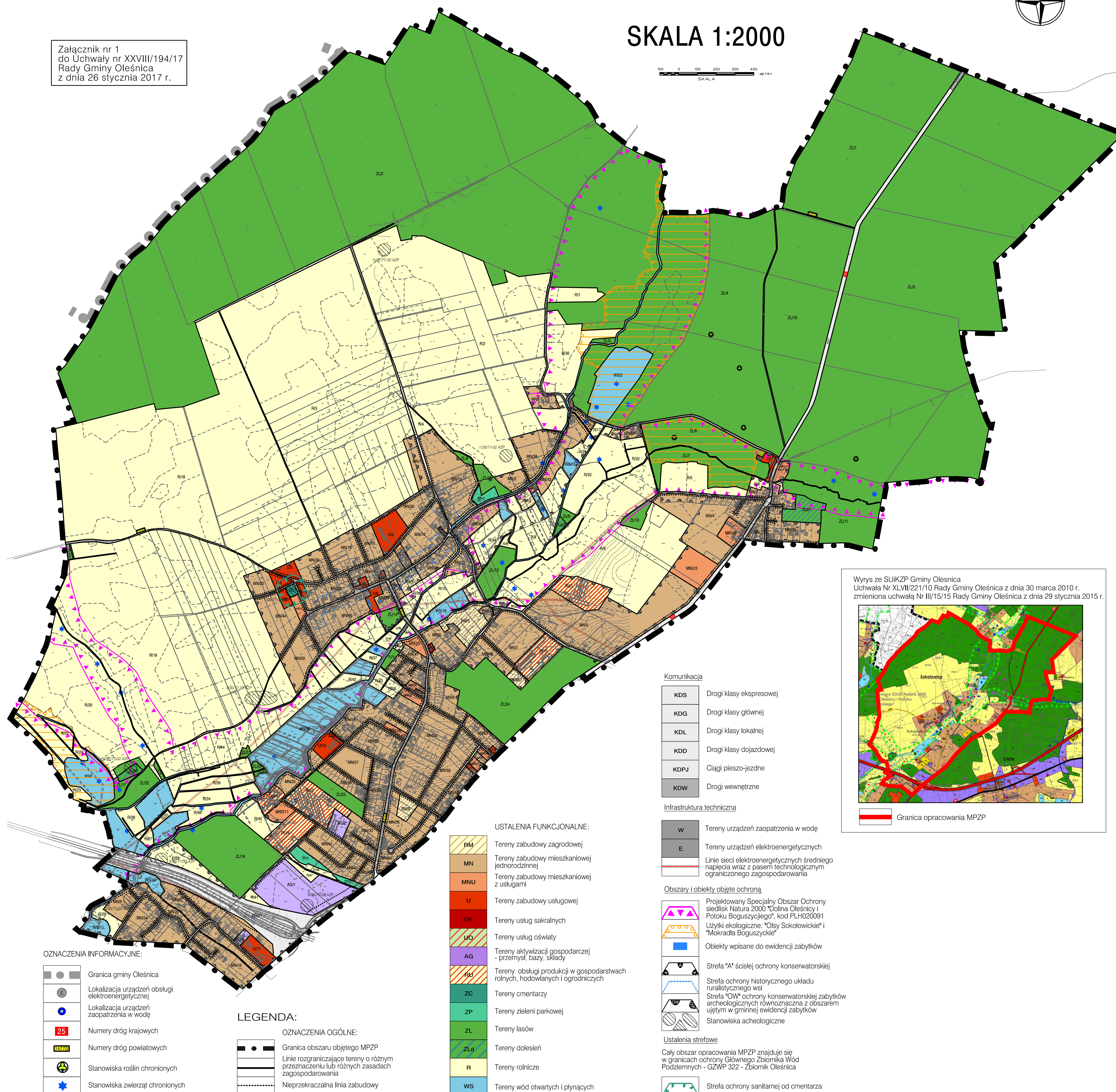


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU SOKOŁOWICE, W GMINIE OLEŚNICA

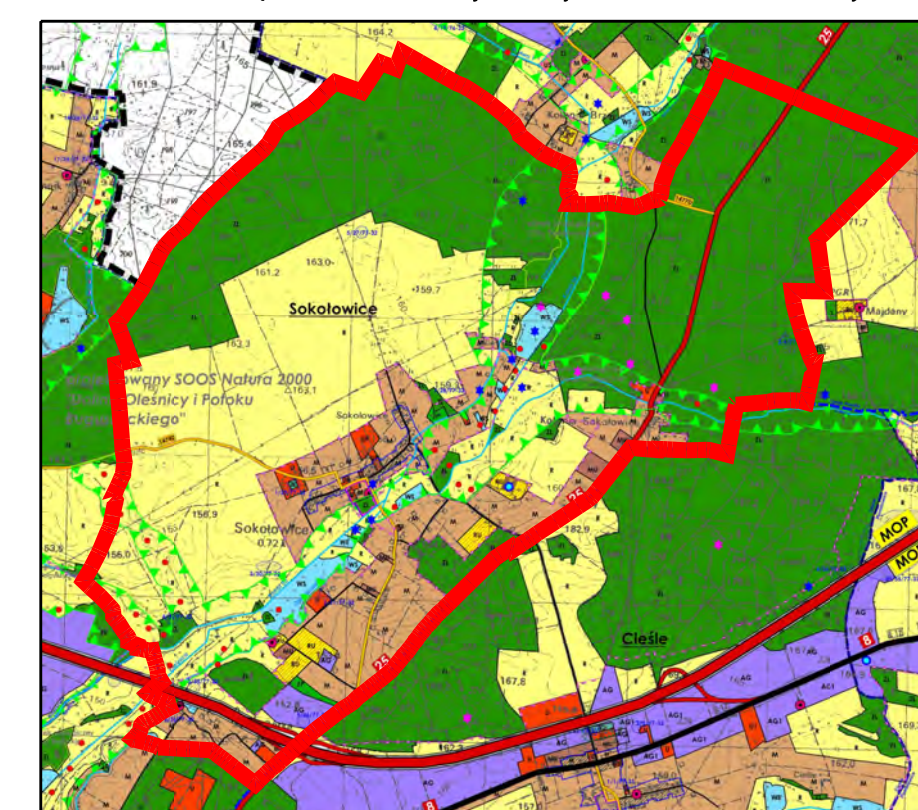
Załącznik nr 1  
do Uchwały nr XXVIII/194/17  
Rady Gminy Oleśnica  
z dnia 26 stycznia 2017 r.

SKALA 1:2000

0 50 100 200 300 400  
METRY  
SKALA



Wyrys ze SUIKZP Gminy Oleśnica  
Uchwała Nr XLVII/221/10 Rady Gminy Oleśnica z dnia 30 marca 2010 r.  
zmieniona uchwałą Nr III/15/15 Rady Gminy Oleśnica z dnia 29 stycznia 2015 r.



Granica opracowania MPZP

## OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Granica gminy Oleśnica
- Lokalizacja urządzeń obsługi elektroenergetycznej
- Lokalizacja urządzeń zaopatrzenia w wodę
- Numery dróg krajowych
- Numery dróg powiatowych
- Stanowiska roślin chronionych
- Stanowiska zwierząt chronionych

## LEGENDA:

- Granica obszaru objętego MPZP
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

## USTALENIA FUNKCJONALNE:

- RM Tereny zabudowy zagrodowej
- MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami
- U Tereny zabudowy usługowej
- UK Tereny usług sakralnych
- UO Tereny usług oświaty
- AG Tereny aktywizacji gospodarczej - przemysł, bazy, składy
- RU Tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- ZC Tereny cmentarzy
- ZP Tereny zieleni parkowej
- ZL Tereny lasów
- ZLd Tereny dolesień
- R Tereny rolnicze
- WS Tereny wód otwartych i płynących

## Komunikacja

- KDS Drogi klasy ekspresowej
- KDG Drogi klasy głównej
- KDL Drogi klasy lokalnej
- KDD Drogi klasy dojazdowej
- KDPJ Ciągi pieszo-jezdne
- KDW Drogi wewnętrzne

## Infrastruktura techniczna

- W Tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę
- E Tereny urządzeń elektroenergetycznych
- Linie sieci elektroenergetycznych średniego napięcia wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania

## Obszary i obiekty objęte ochroną

- Projektowany Specjalny Obszar Ochrony siedlisk Natura 2000 "Dolina Oleśnicy i Potoku Boguszyckiego", kod PLH020091
- Użytki ekologiczne: "Olsy Sokolowickie" i "Mokradła Boguszyckie"
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytków
- Strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Strefa ochrony historycznego układu rurealitycznego wsi
- Strefa "OW" ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków
- Stanowiska archeologiczne

## Ustalenia strefowe

- Cały obszar opracowania MPZP znajduje się w granicach ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - GZWP 322 - Zbiornik Oleśnica
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy



**ZAŁĄCZNIK NR 2  
DO UCHWAŁY NR XXVIII/194/17  
RADY GMINY OLEŚNICA  
Z DNIA 26 STYCZNIA 2017 R.**

**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG ZGŁOSZONYCH NA PODSTAWIE ART. 17 PKT 14 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU SOKOŁOWICE, W GMINIE OLEŚNICA**

Lp.	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
1.	22.11.2016	Jerzy Sulikowski	Zmiana przeznaczenia działki z terenów zabudowy zagrodowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	część dz. nr 371	RM	---	odrzucono	Grunty nie uzyskały zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, brak możliwości obsługi komunikacyjnej
2.	01.12.2016	Danuta Żyszkiewicz	Skrócenie sięgacza obsługi komunikacyjnej „KDW”	część dz. nr 352/4, 352/3	KDW	uwzględniono	---	Skorygowano projekt planu bez naruszenia warunków opiniowania i uzgodnień
			Zmiana przeznaczenia fragmentu obszaru z KDW na RU	część dz. nr 352/4, 352/3	KDW	uwzględniono	---	Skorygowano projekt planu bez naruszenia warunków opiniowania i uzgodnień
			Likwidacja nieprzekraczalnych linii zabudowy	dz. nr 352/4, 352/3	RU	uwzględniono	---	Skorygowano projekt planu bez naruszenia warunków opiniowania i uzgodnień
			Wnosi się o likwidację zapisu 19, pkt. 2 dot. okładzin elewacyjnych z blachy i dopuszczenie stosowania elewacji z płyt warstwowych	dz. nr 352/1, 352/2, 352/3, 352/4	RU	-	odrzucono	Uwzględnienie skutkowałooby naruszeniem warunków uzyskanych opinii i uzgodnień m. in. z DWKZ
			Wnosi się o dopuszczenie realizacji dachów o nachyleniu połaci przynajmniej od 20 stopni		RU	-	odrzucono	Uwzględnienie skutkowałooby naruszeniem warunków uzyskanych opinii i uzgodnień m. in. z DWKZ
			Wnosi się o likwidację narzuconego koloru ceglastego połaci dachu		RU	-	odrzucono	Uwzględnienie skutkowałooby naruszeniem warunków uzyskanych opinii i uzgodnień m. in. Z DWKZ
8.	05.12.2016	Stanisław i Wanda Chrzanowscy	Wnosi się zmianę klasyfikacji gleby i ponowne odrolnienie części działki nr 370	dz. nr 370	RM	---	odrzucono	Uwaga wykracza poza zakres prac wykonywanych podczas sporządzania planu

**ZAŁĄCZNIK NR 3  
DO UCHWAŁY NR XXVIII/194/17  
RADY GMINY OLEŚNICA  
Z DNIA 26 STYCZNIA 2017 R.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE,  
INWESTYCJI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ NALEŻĄCEJ DO  
ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 778) Rada Gminy w Oleśnicy rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sokołowice, gmina Oleśnica inwestycjami stanowiącymi zadanie własne gminy będzie: rozbudowa i modernizacja układu komunikacyjnego w zakresie gminnych dróg publicznych oraz realizacja innych celów publicznych określonych w w/w planie, o których mowa w prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Sokołowice, gmina Oleśnica.
2. Zadania inwestycyjne, o których mowa powyżej, finansowane będą zgodnie z zasadami i zapisami określonymi w wieloletnich planach inwestycyjnych i finansowych gminy Oleśnica, wieloletnich planach rozwoju i modernizacji infrastruktury technicznej gminy Oleśnica.