UCHWAŁA NR VII/54/24
RADY GMINY ŁAGIEWNIKI

z dnia 24 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zm.), art. 3 i 20 ustawy z dnia ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, ze zm.) w związku z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688, ze zm), w związku z uchwałą nr XXXVIII/227/21 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łagiewniki przyjętego uchwałą nr XIV/89/19 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 31 października 2019 r., Rada Gminy Łagiewniki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna, zwaną dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podczas wyłożenia do publicznego wglądu - załącznik nr 2;
2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3;
3) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik nr 4.

§ 2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu w skali 1: 1 000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. W planie nie określa się ze względu na brak potrzeb lub problematyki:

1) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

§ 4. Ustalenia i oznaczenia planu

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z symbolami i oznaczeniami określającymi przeznaczenie terenów;
3) obowiązujące linie zabudowy;
4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
5) granice strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza 50m i 150m;
6) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych;

9) granica strefy „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;

10) obiekty i obszary ujęte w ewidencji zabytków;

11) wymiary w metrach.

2. Przebieg oraz wymiary w metrach nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy oraz szerokości dróg zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

4. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi tzn. zajmuje więcej niż 50 % powierzchni terenu;

3) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

4) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) obowiązujących liniach zabudowy– należy przez to rozumieć linie wyznaczające usytuowanie co najmniej 50 % elewacji frontowej budynku, przy czym regulacjom tym nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, podesty, schody i okapy; okapy i gzymsy mogą pomniejszyć tę odległość o nie więcej niż 0,5 m, a balkony nie więcej niż 1,0 m.; dla budynków towarzyszących funkcji podstawowej linie te są nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; w miejscach w których nie oznaczono linii zabudowy zabudowę należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne;

6) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- należy przez to rozumieć linie wyznaczające uzupełniające zbliżenie ściany frontowej budynku do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy, nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy realizacji nowych budynków oraz rozbudowy budynków istniejących; w miejscach w których nie oznaczono linii zabudowy zabudowę należy lokalizować w oparciu o przepisy odrębne;

7) dachach symetrycznych - należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci;

8) zabudowie historycznej - należy przez to rozumieć zabudowę zrealizowaną przed 1945 r;

9) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

10) obiektach i urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub uzupełniającym, z zastrzeżeniem ograniczeń lokalizacji wynikających z ustaleń planu i przepisów odrębnych.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne.

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę „A" ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującą zabytkowy zespół dworski, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) lokalizacja nowej zabudowy możliwa jest w miejscach nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie zabudowy; wymagane jest dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, formy architektonicznej, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni muru i otworów kolorystyki, z zastosowaniem tradycyjnych, historycznych materiałów;

2) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną;

3) należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowego zespołu budowlanego i jego poszczególnych obiektów, eliminując funkcje uciążliwe;

4) na terenie zespołu dworskiego ustala się zakaz lokalizacji silosów na zboże lub inne materiały masowe;

5) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń dzielących optycznie wnętrze zabytkowego zespołu;

6) ustala się zakaz podziałów nieruchomości w granicach zabytkowego zespołu;

7) należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu; wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej;

8) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; uzupełniające jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;

9) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; w przypadkach przebudowy istniejących linii należy realizować je jako kablowe;

10) należy zachować brukowane nawierzchnie dróg.

3. Ustala się strefę B” ochrony konserwatorskiej obejmującą zabytkowy układ ruralistyczny wsi Oleszna, tożsamą z obszarem ujętym w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego, tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz kompozycję zieleni, zachować istniejące historyczne nawierzchnie kamienne;

2) obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;

3) przy rozbudowach, przebudowach, dobudowach i remontach obiektów wymagane jest dostosowanie do walorów architektonicznych otoczenia i walorów krajobrazowych wsi, należy zachować starodrzew i dążyć do uzupełnienia alei drzew wzdłuż dróg;

4) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły w tym geometrii i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, podziałów i usytuowania otworów okiennych i drzwiowych i zastosowanego materiału, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej, nie może ona dominować nad zabudową historyczną;

5) ustala się zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych (np. typu *sidding*);

6) dopuszcza się lokalizacje silosów lub innych zbiorników na materiały masowe na zapleczu działek, w miejscach osłoniętych inną zabudową i nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości zabudowy historycznej;

7) umieszczanie reklam lub innych tablic, niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem, stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest bezwzględnie zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;

8) ustala się zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych; w przypadkach przebudowy istniejących linii należy realizować je jako kablowe.

4. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

1) na obszarze objętym planem znajduje się dwór (ul. *Ślężna 20*) wpisany do rejestru zabytków decyzją nr *A/4457/486/W* z dnia *13.03.1981* r.

2) ustala się ochronę ww obiektów wpisanych do rejestru zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w szczególności:

a) obowiązuje priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;

b) należy dążyć do pełnej rewaloryzacji obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia;

c) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane i kolorystykę;

d) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

e) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.

5. Obiekty ujęte w ewidencji zabytków

1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące obiekty ujęte w ewidencji zabytków:

a) zespół kościelny,

- kościół fil. p.w. *Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny*,
- cmentarz przykościelny,
- kaplica grobowa I na cmentarzu przykościelnym,
- kaplica grobowa II na cmentarzu przykościelnym,
- kaplica cmentarna na cmentarzu przykościelnym,
- mur z bramą - cmentarz przykościelny.

b) cmentarz parafialny,

c) kaplica na cmentarzu parafialnym,

d) zespół dworski z folwarkiem,

- dom mieszkalny w zespole dworskim - *Oleszna 5*,
- oficyna I w zespole dworskim – *Oleszna 5*,
- oficyna II w zespole dworskim - *Oleszna 5*,
- obora I w zespole dworskim – *Oleszna 5*,
- obora II w zespole dworskim - *Oleszna 5*,
- obora III w zespole dworskim - *Oleszna 5*,
- obora IV w zespole dworskim – *Oleszna 5*,
- stodoła I w zespole dworskim - *Oleszna 5*,
- stodoła II w zespole dworskim – *Oleszna 5*,
- d. spichlerz, ob. oficyna w zespole dworskim - *Oleszna 5*,
- garaż w zespole dworskim – Oleszna,
- mur z bramą w zespole dworskim – *Oleszna 5*,
- park dworski – *Oleszna 5,*

e) dom ludowy, ob. dom mieszkalny - *Oleszna 53*,

f) dom mieszkalny – *Oleszna 4,*

g) stodoła w zespole – *Oleszna 4*,

h) dom mieszkalny – *Oleszna 6*,

i) dom mieszkalny – *Oleszna 15*,

j) bud. gosp., ob. mieszkalno-gospodarczy – *Oleszna 15*,

k) obora w zespole – *Oleszna 15 / 16*,

l) dom mieszkalno-gospodarczy - *Oleszna 16*,

m) dom mieszkalny - *Oleszna 24*,

n) stodoła I w zespole - *Oleszna 24*,

o) stodoła II w zespole – *Oleszna 24*,

p) obora w zespole – *Oleszna 24*,

q) chlew w zespole – *Oleszna 24*,

r) budynek gospodarczy, ob. mieszkalno-gospodarczy – *Oleszna 24*,

s) dom mieszkalny – *Oleszna 28*,

t) spichlerz, ob. bud. mieszkalno-gospodarczy - *Oleszna 29*,

u) dom mieszkalny - *Oleszna 32*,

v) obora w zespole - *Oleszna 32*,

w) stodoła w zespole - *Oleszna 32*,

x) wozownia w zespole - *Oleszna 32*,

y) obora w zespole - *Oleszna 32*,

z) dom mieszkalny, nieużytkowany - *Oleszna 54*,

aa) obora I w zespole - *Oleszna 54 / 55*,

bb) obora II w zespole - *Oleszna 54 / 55*,

cc) obora III w zespole - *Oleszna 54 / 55*,

dd) dom mieszkalny - *Oleszna 54*,

ee) dom mieszkalny - *Oleszna 55*,

ff) spichlerz w zespole - *Oleszna 54 / 55*,

gg) stodoła I w zespole - *Oleszna 54 / 55*,

hh) stodoła II w zespole - *Oleszna 54 / 55*,

ii) mur z bramami w zespole - *Oleszna 54 / 55*,

jj) dom mieszkalny - *Oleszna 58*,

kk) dom mieszkalny - *Oleszna 67*,

ll) dom mieszkalny - *Oleszna 75*,

mm) dom mieszkalny - *Oleszna 79*,

nn) obora w zespole - *Oleszna 79*,

oo) dom mieszkalny - *Oleszna 82*,

pp) stodoła w zespole - *Oleszna 82*,

qq) dom mieszkalny - *Oleszna 85*,

rr) obora w zespole - *Oleszna 85*.

2) dla obiektów ujętych w ewidencji zabytków ustala się następujące wymogi konserwatorskie:

a) należy zachować lub odtworzyć historyczną bryłę; kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane;

b) należy stosować pokrycia dachów dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym, matowym;

c) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

d) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi;

e) w przypadku dopuszczalności przebicia nowych otworów należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku;

f) wymagane jest stosowanie kolorystyki, nawiązującej do tradycyjnych lokalnych rozwiązań; ustala się zakaz stosowania w elewacjach okładzin ściennych z tworzyw sztucznych z PCV typu „*sidding*";

g) należy zachować lub odtworzyć oryginalne elewacje z ich wystrojem architektonicznym, w przypadku budynków wtórnie otynkowanych („*baranki*") zaleca się usunięcie współczesnych tynków z zachowaniem detali architektonicznych (lizeny, gzymsy, kapitele, głowice, pilastry itp);

h) na wyeksponowanych elewacjach frontowych ustala się zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (np. klimatyzatory, anteny satelitarne, wyloty przewodów dymowych i wentylacyjnych.

6. Stanowiska archeologiczne:

1) w granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące stanowiska archeologiczne:

a) *2/70/86-26 AZP* – osada (średniowiecze); osada (wczesne średniowiecze X-XIII), cmentarzysko, kultura łużycka (epoka brązu III-V);

b) *3/71/86-26 AZP* - ślad osadnictwa (neolit);

c) *5/73/86-26 AZP* – osada, kultura przeworska (OWR IV); osada (neolit);

d) *16/83/86-26 AZP* – osada (średniowiecze); cmentarzysko, kultura łużycka (epoka brązu III-IV), ślad osadnictwa (pradzieje),

e) *24/91/86-26 AZP* – osada (średniowiecze); ślad osadnictwa (wczesne średniowiecze (X-XIII); ślad osadnictwa, kultura łużycka (epoka brązu);

f) *43/110/86-26 AZP* – osada (średniowiecze); osada, kultura przeworska (OWR, pradzieje); ślad osadnictwa, kultura łużycka (chronologia nieokreślona); ślad osadnictwa (neolit); ślad osadnictwa (pradzieje);

g) *45/112/86-26 AZP* – osada (średniowiecze); osada, kultura przeworska (OWR); ślad osadnictwa, KCW (neolit); ślad osadnictwa (pradzieje);

h) *50/117/86-26 AZP* - cmentarzysko (epoka kamienna/epoka brązu, wczesna);

i) *51/118/86-26 AZP* - ślad osadnictwa (epoka kamienna);

j) *81/148/86-26 AZP* - ślad osadnictwa (średniowiecze); ślad osadnictwa, kultura przeworska (OWR faza C);

k) *82/149/86-26 AZP* - osada (średniowiecze); osada, kultura łużycka (chronologia nieokreślona); osada (neolit); osada (pradzieje);

2) w obrębie stanowisk archeologicznych znajdujących się w granicach obszaru objętego planem zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustala się zakaz zalesiania stanowisk archeologicznych znajdujących się w obszarze objętym planem.

7. Dla stanowiska archeologicznego wpisanego do rejestru zabytków wyznacza się strefę ”W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której obowiązują przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków i dóbr kultury

8. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych (obszar w wykazie zabytków archeologicznych), w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, dla terenów dróg publicznych wyszczególnionych w §31 – §34 niniejszej uchwały obowiązują następujące ustalenia:

1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się lokalizację zieleni w formie nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych.

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

1) minimalne powierzchnie działek:

a) 900 m^2 dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów M, MN i MN/U,

b) 450 m^2 dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów M, MN i MN/U,

c) 500 m^2 dla działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową w granicach terenów: U/M, U, UP,

d) 1500 m^2 dla działki pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w granicach terenów M, MN/U i U/M,

e) 500 m^2 dla działek pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w granicach terenów MW,

f) 500 m^2 dla działek pod zabudowę usługową w granicach terenów M, MN/U, U/M, UO, UP, US i U,

g) 4 m^2 w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i zieleń urządzoną.

2) minimalne szerokości frontów działek:

a) 18 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu wolno stojącego w granicach terenów M, MN i MN/U,

b) 16 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną typu bliźniaczego w granicach terenów M, MN i MN/U,

c) 14 m dla działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i mieszkaniową w granicach terenów: U/M, U, UP oraz pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w granicach terenów MW,

d) 16 m dla działek pod zabudowę usługową i mieszkaniowo-usługową w granicach terenu U/M,

e) 22 m dla działek pod zabudowę mieszkaniowo-usługową w granicach terenów M i MN/U,

f) 16 m dla działek pod zabudowę usługową w granicach terenów M, MN/U, UO, US, UP i U;

g) 2 m w granicach pozostałych terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne oraz działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi i zieleń urządzoną.

3) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60^0 do 120^0.

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

1. Napowietrzne dystrybucyjne linie elektroenergetyczne:

1) przez obszar objęty planem przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia 20kV,

2) w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 KV w odległości 7 m licząc od osi linii (łączna szerokość pasa 14 m), obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów i obiektów, w szczególności:

a) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej (wyższej niż 3 m) oraz tworzenia hałd i nasypów,

b) zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi,

c) lokalizacja innych obiektów, w których znajdują się pomieszczenia przeznaczone na czasowy pobyt ludzi oraz zagospodarowanie terenów placami manewrowymi, parkingowymi i składowymi dopuszczalne zgodnie wymaganiami przepisów odrębnych,

d) zakaz lokalizacji budowli zwierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem.

3) odległości zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, 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.

3. W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu od cmentarza, o zasięgu do 150 m wokół granicy cmentarza ustala się zakaz lokalizacji studni służących zaopatrzeniu w wodę do picia i dla potrzeb gospodarczych

4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

1) na terenach rolnych z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej Rm – jak dla zabudowy zagrodowej;

2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej wiejskiej M, mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej MN/U, usługowo-mieszkaniowej U/M, zabudowy usługowej U i usług publicznych UP – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

4) na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

5) na terenach zabudowy usług oświaty UO – jak dla zabudowy związanych z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży;

6) na terenach usług sportu US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

5. Ustala się zakaz zabudowy na terenach: rolniczych z zakazem zabudowy R.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ślężański Park Krajobrazowy

1) obszar objęty planem znajduje się w części w granicach Ślężańskiego Parku Krajobrazowego oraz w całości w granicach jego otuliny;

2) w granicach Ślężańskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów określone w *rozporządzeniu nr 5 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 4 kwietnia 2007 r. w sprawie Ślężańskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Doln. Nr 94, poz. 1105, z późn zm.)*.

3) w granicach Ślężańskiego Parku Krajobrazowego oraz jego otuliny obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów określone w planie ochrony dla Ślężańskiego Parku Krajobrazowego przyjętego uchwałą nr XVI/331/11 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 27 października 2011 r. (*Dz. Urz. Woj. Doln. nr 251 z 2011 r, poz. 4508).*

2. Obszary NATURA 2000: w granicach obszaru specjalnej ochrony przyrody sieci NATURA 2000 ”*Masyw Ślęży*” (*PLH020040*) obowiązują szczególne procedury związane z lokalizacją inwestycji określone w przepisach odrębnych.

3. Pomnik przyrody: w odniesieniu do pomnika przyrody (dębu szypułkowego - *Quercus robur*) znajdującego się na terenie 1UKr obowiązują wymagania ochronne określone w uchwale *nr XIII/81/95 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 29 grudnia 1995 r.* oraz w przepisach odrębnych.

4. Działalność usługowa lub produkcyjna nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

5. W granicach terenów M i RO ustala się zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych o obsadzie większej niż 40 Dużych Jednostek Przeliczeniowych (DJP) oraz składowania na otwartym powietrzu pylących lub stwarzających zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych odpadów, surowców i materiałów masowych.

6. W granicach terenów MN, MW, U/M i U ustala się zakaz prowadzenia działalności usługowej w zakresie: handlu komisowego pojazdami mechanicznymi, usług naprawczych pojazdów mechanicznych (w tym blacharstwa, lakiernictwa, usług wulkanizacyjnych) oraz usług związanych z przetwarzaniem drewna, kamienia oraz tworzyw sztucznych.

7. W granicach terenów M, MN, MW, U/M, U, UP, UO i US ustala się zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych, z wyłączeniem miejsc do selektywnej zbiórki odpadów komunalnych.

8. W granicach obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

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

1. Komunikacja:

1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych dróg lub rozbudowy dróg istniejących w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz ich parametrów;

2) jeżeli wydzielona działka budowlana graniczy z drogami o różnych klasach funkcjonalnych – włączenie komunikacyjne należy wykonywać z drogi o niższej klasie funkcjonalnej;

3) zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) ustala się obowiązek zapewnienia w granicach poszczególnych terenów odpowiedniej liczby miejsc postojowych, lecz nie mniej niż:

   a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,

   b) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,

   c) 1 miejsce postojowe na każde 25 m^2 powierzchni obiektów usługowych lub 15 stanowisk na 100 zatrudnionych w obiektach usługowych i administracji, z zastrzeżeniem lit d,

   d) 1 miejsce postojowe na każde 50 m^2 powierzchni obiektów usługowych na terenach oznaczonych symbolami UP i US oraz obiektów obsługi rolnictwa na terenie RPU;

5) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatach garażowych;

6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

7) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone, z nawierzchniami nieprzepuszczalnymi lub półprzepuszczalnymi;

8) ustala się minimalne parametry dla dojazdów wewnętrznych, niewyznaczonych w planie, służących do obsługi komunikacyjnej terenów:

   a) nie mniej niż 8 m szerokości w liniach rozgraniczających,

   b) nie mniej niż 3,5 m szerokości jezdni,

c) obowiązek wyznaczenia trójkątów widoczności w miejscach połączenia z innymi drogami publicznymi i wewnętrznymi o wymiarach 5 x 5 m.

2. Infrastruktura techniczna - zasady ogólne:

1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się prowadzenie podziemnej lub napowietrznej infrastruktury technicznej przez tereny o innych funkcjach podstawowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

3. Zaopatrzenie w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody dla celów gospodarczych, z wyłączeniem terenów położonych w odległości mniejszej niż 150 m od linii rozgraniczających cmentarza (1ZC).

4. Kanalizacja sanitarna:

1) docelowo odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących do kanalizacji deszczowej lub do rowów i cieków z zastrzeżeniem spełnienia wymagań przepisów odrębnych;

2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem poza granicę terenu.

6. Elektroenergetyka:

1) zasilanie odbiorców z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach inwestorów;

3) noworealizowaną sieć elektroenergetyczną niskiego napięcia należy wykonywać wyłącznie jako kablową, sieć napowietrzną dopuszcza się na wyłącznie na terenach rolniczych z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej (Rm).

7. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500kW, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,

b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje.

8. Zaopatrzenie w gaz:

1) dostawa gazu dla odbiorców indywidualnych z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

9. Zaopatrzenie w ciepło: zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło, niepowodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

10. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

11. Gospodarka odpadami:

1) odpady należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązuje zakaz zbierania, magazynowania i przetwarzania odpadów za wyjątkiem odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności zgodnej z przeznaczeniem terenu

12. Melioracje: dopuszcza się realizację nowych rowów melioracyjnych oraz poszerzanie, zmianę przebiegu lub zarurowywanie odcinków istniejących rowów na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 12. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wiejskiej oznaczone symbolami od 1M do 19M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza z usługami, powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 100 m^2 dla każdej z działek;

3) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

4) zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych istniejących w dniu wejścia wżycie planu miejscowego;

5) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) infrastruktura techniczna;

3) parkingi;

4) zieleń urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w budynkach ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 35° - 45°, nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie, jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów stromych dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

2) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;

3) dopuszcza się stosowanie w wiatach dachów jednospadowych lub dwuspadowych o spadkach połaci dachowych nie mniejszych niż 20°, pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

   a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m, lecz nie więcej niż dwie nadziemne kondygnacje użytkowe, druga kondygnacja użytkowa wyłącznie w dachu,

   b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;

5) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów oraz gabaryty i wysokość zabudowy.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 5;

3) dla stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 6;

4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

4) wśród istniejącej zabudowy historycznej dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży na granicy działki z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,45; dla garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach dopuszcza się wskaźniki intensywności zabudowy wynoszące 1,0;

6) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40 %; wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach.

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami od 1MN do 23MN.

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca lub bliźniacza.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) usługi nieuciążliwe - powierzchnia użytkowa towarzyszących usług nie może przekraczać 100 m^2 dla każdej z działek;

3) zieleń urządzona;

4) infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, symetrycznych; o spadkach połaci dachowych od 35° do 45°; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów dachówką, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

2) poza granicą strefy „B” ochrony konserwatorskiej ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, symetrycznych; o spadkach połaci dachowych od 30° do 45°; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów dachówką, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

3) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;

4) dopuszcza się stosowanie w wiatach dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych nie mniejszych niż 20°, pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

5) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m, lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe, druga kondygnacja użytkowa wyłącznie w dachu,

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;

6) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów oraz gabaryty i wysokość zabudowy.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 5;

3) dla stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 6;

4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) w przypadku realizacji zabudowy bliźniaczej dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych oraz budynków gospodarczych i garaży na granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,45;

5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 50 %.

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami od 1MW do 3MW. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) zieleń urządzona;

3) infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; spadki połaci dachowych od 35° do 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglastego;

2) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych nie może przekroczyć 12 m., lecz nie więcej niż 3 nadziemne kondygnacje użytkowe,

b) wysokość budynków gospodarczych lub garaży nie może przekroczyć 5 m,

c) wysokość budowli nie większa niż 16 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 5;

3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,50; dla garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach dopuszcza się wskaźniki intensywności zabudowy wynoszące 1,0;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 25 %; wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy garaży i budynków gospodarczych lokalizowanych w zabudowie wielorodzinnej na wydzielonych działkach.

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej oznaczone symbolami od 1MN/U do 7MN/U.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, wolno stojąca lub bliźniacza;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolno stojąca lub bliźniacza;

3) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) parkingi;

3) zieleń urządzona;

4) infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, symetrycznych; o spadkach połaci dachowych od 35° do 45°; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

2) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;

3) dopuszcza się stosowanie w wiatach dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych nie mniejszych niż 20°, pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

4) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m, lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe, druga kondygnacja użytkowa wyłącznie w dachu,

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m;

5) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 - 4 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów oraz gabaryty i wysokość zabudowy.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 5;

3) dla stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 6;

4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,55;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40 %.

§ 16. Wyznacza się teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej oznaczony symbolem 1U/M.

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

3) zabudowa mieszkaniowo-usługowa;

4) zabudowa usługowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) zieleń urządzona;

3) infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych, w tym mansardowych, łamanych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; spadki połaci dachowych od 35° do 45° (w dachach mansardowych do 60°); pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglastego;

2) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m., lecz nie więcej niż 3 nadziemne kondygnacje użytkowe;

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 5;

3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 1,0;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 30 %; wskaźnik wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie dotyczy zabudowy na działkach wydzielonych po obrysie budynku.

§ 17. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami od 1U do 4U.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne lub o charakterze publicznym.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) zabudowa mieszkaniowa;

3) zieleń urządzona;

4) infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; spadki połaci dachowych od 35° do 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

2) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m., lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe;

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,55;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20%.

§ 18. Wyznacza się tereny usług publicznych oznaczone symbolami 1UP i 2UP.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty, kultury, ochrony zdrowia, kultury, sportu i rekreacji, ochrony przeciwpożarowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) lokale mieszkalne;

3) zieleń urządzona;

4) infrastruktura techniczna;

5) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; spadki połaci dachowych od 30° do 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglastego;

2) ustala się zakaz stosowania dachów o przesuniętych względem siebie i o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m, lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe;

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) w odniesieniu do istniejących budynków usytuowanych w stosunku do krawędzi jezdni dróg w odległościach mniejszych niż wymagane przepisami odrębnymi dopuszcza się ich przebudowę, rozbudowę lub odbudowę na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny 0,50;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20 %.

§ 19. Wyznacza się teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem 1UKr.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz zmiany układu i geometrii historycznego dachów zespołu kościelnego;

2) ustala się obowiązek zachowania kolorystyki i faktury historycznego pokrycia dachów zespołu kościelnego.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) zespół kościelny wraz z cmentarzem przykościelnym wpisany jest do ewidencji zabytków - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 5.

3) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,30;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40 %.

§ 20. Wyznacza się tereny usług oświaty oznaczone symbolami 1UO i 2UO.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi oświaty.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) usługi kultury, sportu i rekreacji;

2) obiekty i urządzenia towarzyszące;

3) lokale mieszkalne;

4) zieleń urządzona;

5) infrastruktura techniczna;

6) parkingi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; nad częściami dobudowywanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; spadki połaci dachowych od 20° do 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

2) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m., lecz nie więcej niż 3 nadziemne kondygnacje użytkowe;

b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,50;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 45%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40 %.

§ 21. Wyznacza się teren usług sportu oznaczony symbolem 1US.

1. Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) ochrona przeciwpożarowa – remiza strażacka;

2) świetlica wiejska;

3) obiekty i urządzenia towarzyszące;

4) infrastruktura techniczna;

5) zieleń urządzona;

6) parkingi.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) spadki połaci dachowych od 20° do 45°;

2) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 12 m, lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe,

b) wysokość budowli nie większa niż 14 m.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: obowiązują warunki ochrony archeologicznej określone w § 6 ust. 7.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,30;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 60 %.

§ 22. Wyznacza się teren obsługi rolnictwa oznaczony symbolem 1RPU.

1. Przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji rolnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) obiekty i urządzenia towarzyszące;

2) administracja;

3) lokale mieszkalne związane z funkcją podstawową;

4) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 35° - 45°, nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego;

2) dopuszcza się stosowanie w wiatach dachów jednospadowych lub dwuspadowych, dla takich obiektów nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m., lecz nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne;

b) wysokość budowli nie może przekroczyć 14 m;

4) w istniejącej zabudowie o innych parametrach niż określone w pkt 1 – 3 dopuszcza się przebudowy zachowujące dotychczasowe parametry geometrii dachów oraz gabaryty i wysokość zabudowy.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren położony jest w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 2;

2) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

3) w odniesieniu do dworu (ul. *Ślężna 20*) wpisanego do rejestru zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 4;

4) w odniesieniu do obiektów ujętych w ewidencji zabytków obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 5;

5) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,1, maksymalny 0,50;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 40%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 20 %.

§ 23. Wyznacza się tereny rolnicze z możliwością lokalizacji zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami od 1Rm do 16Rm.

1. Przeznaczenie podstawowe: grunty rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) zabudowa zagrodowa;

2) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:**

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; o spadkach połaci dachowych 30° - 45°, nad częściami dobudowanymi do głównych brył budynków dopuszcza się dachy jednospadowe lub wielospadowe; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

2) dopuszcza się stosowanie w wiatach dachów jednospadowych lub dwuspadowych, o spadkach połaci dachowych nie mniejszych niż 20°, pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 10 m, lecz nie więcej niż 2 nadziemne kondygnacje użytkowe,

b) wysokość budowli nie większa niż 12 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) dla stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 6;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01, maksymalny 0,25;

3) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 20%;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 70 %.

§ 24. Wyznacza się tereny rolnicze z zakazem zabudowy oznaczone symbolami od 1R do 19R.

1. Przeznaczenie podstawowe: grunty rolne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego: ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) dla stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 6;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

§ 25. Wyznacza się tereny sadów i ogrodów oznaczone symbolami od 1RO do 3RO.

1. Przeznaczenie podstawowe: sady i ogrody.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) grunty rolne;

2) obiekty gospodarcze związane z gospodarstwem rolnym o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 35 m^2;

3) altany, wiaty i niekubaturowe urządzenia rekreacyjne o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 25 m^2;

4) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów stromych, o symetrycznym układzie połaci dachowych; spadki połaci dachowych od 30° do 45°; pokrycie dachów dachówką ceramiczną, cementową lub pokryciem dachówkopodobnym, w odcieniach koloru ceglastego, brązowego lub grafitowego;

2) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 5 m. przy czym dopuszcza się maksymalnie jedną nadziemną kondygnację użytkową,

b) wysokość budowli nie większa niż 6 m.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 3 m od linii rozgraniczającej terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolem WS;

3) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,05;

4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 5%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 80 %;

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) dla stanowisk archeologicznych obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 6;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

§ 26. Wyznacza się teren cmentarza oznaczony symbolem 1ZC.

1. Przeznaczenie podstawowe: cmentarz.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się zakaz zmiany układu i geometrii historycznego dachu kaplicy cmentarnej;

2) ustala się obowiązek zachowania kolorystyki i faktury historycznego pokrycia dachu kaplicy cmentarnej.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: cmentarz ujęty jest w ewidencji zabytków:

1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) cmentarz wraz z kaplicą ujęty jest w ewidencji zabytków - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 5;

3) dla stanowiska archeologicznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 6;

4) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,02;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 2%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 60 %.

§ 27. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami od 1WS do 8WS.

1. Przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe (rowy melioracyjne, cieki), zbiorniki wodne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych związanych z melioracjami lub ochroną przeciwpowodziową;

2) dopuszcza się przebudowę lub zarurowanie odcinków rowów melioracyjnych na warunkach określonych przepisach odrębnych.

§ 28. Wyznacza się tereny elektroenergetyki oznaczone symbolami 1E i 2E.

1. Przeznaczenie podstawowe: elektroenergetyka.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o spadkach 35° - 45°, pokrycie dachu dachówką w odcieniach koloru ceglastego;

2) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 8 m,

b) wysokość budowli nie może przekroczyć 8 m.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) tereny położone są w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,80;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 80%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 10 %.

§ 29. Wyznacza się teren kanalizacji oznaczony symbolem 1K.

1. Przeznaczenie podstawowe: kanalizacja.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się stosowanie dachów o dowolnych spadkach oraz rodzaju pokrycia dachu, z wyłączeniem niemalowanej blachy trapezowej;

2) gabaryty i wysokość zabudowy:

b) wysokość budynków nie może przekroczyć 5 m., przy czym dopuszcza się maksymalnie jedną nadziemną kondygnację użytkową,

c) wysokość budowli nie może przekroczyć 10 m.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust 7.

5. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0, maksymalny 0,60;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 40 %.

§ 30. Wyznacza się teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem 1KSU.

1. Przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji (garaże).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych;

2) nie ustala się szczególnych wymagań w zakresie spadków oraz rodzaju pokrycia dachów;

3) gabaryty i wysokość zabudowy:

a) wysokość budynków nie może przekroczyć 5 m., lecz nie więcej niż 1 kondygnacje nadziemne;

b) wysokość budowli nie może przekroczyć 5 m.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego - obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy: maksymalny 1,0; minimalny 0,1;

2) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 10%;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: nie mniej niż 1 %.

§ 31. Wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem 1KDZ.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami od 1KDL do 3KDL.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. Wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczonych symbolami od 1KDD do 5KDD.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

1) infrastruktura techniczna;

2) zieleń urządzona.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. Wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami od 1KDPj do 16KDPj.

1. Przeznaczenie podstawowe: publiczne ciągi pieszo-jezdne.

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 1KDW.

1. Przeznaczenie podstawowe: droga wewnętrzna.

2. Przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) w granicach terenu położonego w strefie ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego obowiązują warunki ochrony konserwatorskiej określone w § 6 ust. 3;

2) w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 7.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. Wyznacza się tereny dróg gospodarczych transportu rolnego oznaczonych symbolami od 1KDg do 16KDg.

1. Przeznaczenie podstawowe: drogi gospodarcze transportu rolnego.

2. Przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków: w zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 6 ust. 6 i 7.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji: szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe.

§ 37. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30 %.

§ 38. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Łagiewniki.

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

Wiceprzewodniczący Rady Gminy Łagiewniki

Marek Milewski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI OLESZNA

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

0m 100m 200m

N W E S

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY ŁAGIEWNIKI
Z DNIA

LEGENDA:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

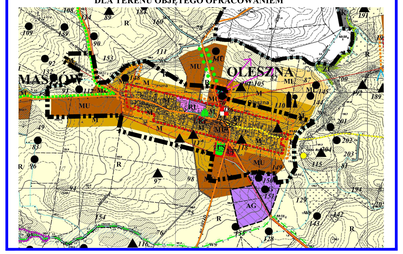
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- M — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIEJSKIEJ
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MN/U — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LUB USŁUGOWEJ
- U/M — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP — TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- UKr — TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
- UO — TERENY USŁUG OŚWIATY
- US — TEREN USŁUG SPORTU
- RPU — TEREN OBSŁUGI ROLNICTWA
- Rm — TEREN ROLNICZY Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- R — TEREN ROLNICZY Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- RO — TEREN SADÓW I OGRODÓW
- ZC — TEREN CMENTARZA
- WS — TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- E — ELEKTROENERGETYKA
- K — KANALIZACJA
- KSU — TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KDZ — DROGA PUBLICZNA KLASY ZBIORCZEJ
- KDL — DROGI PUBLICZNE KLASY LOKALNEJ
- KDD — DROGI PUBLICZNE KLASY DOJAZDOWEJ
- KDPj — PUBLICZNE CIĄGI PIESZO-JEZDNE
- KDW — DROGA WEWNĘTRZNA
- KDg — DROGI GOSPODARCZE TRANSPORTU ROLNEGO

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFY OGRANICZEŃ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU OD CMENTARZA 50m I 150m
- GRANICA STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- OBIEKTY I OBSZARY UJĘTE W EWIDENCJI ZABYTKÓW
- 12,0 — WYMIARY W METRACH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- 111/86-26 AZP — STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- ISTNIEJĄCE DYSTRYBUCYJNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE SN 20kV WRAZ Z PASEM TECHNOLOGICZNYM
- ISTNIEJĄCE SŁUPOWE STACJE TRANSFORMATOROWE
- GRANICA ŚLĘŻAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "MASYW ŚLĘŻY"
- DRZEWA - POMNIKI PRZYRODY
- CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA LEŻY W OTULINIE ŚLĘŻAŃSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

WYBRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁAGIEWNIKI DLA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM



UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XXXVII/227/12 Z DNIA 24.06.2012 R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO UŁOŻENIEM WYNOSI: 17,5ha
MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ Z DNIA 03.10.2012R
Zasnowa na GK 6012-1-15-2012 AND_P

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/54/24

Rady Gminy Łagiewniki

z dnia 24 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna
podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy Łagiewniki nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) w związku z art. 67 ust 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/54/24

Rady Gminy Łagiewniki

z dnia 24 października 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na rozbudowie sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i dróg dojazdowych.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji, o których mowa w § 1 będą:

1) środki własne gminy;

2) środki pozyskane z funduszy zewnętrznych;

3) kredyt bankowy;

4) emisja obligacji komunalnych.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Łagiewniki

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VII/54/24
Rady Gminy Łagiewniki
z dnia 24 października 2024 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

UZASADNIENIE

do uchwały nr VII/54/24
Rady Gminy Łagiewniki
z dnia 24.10.2024
sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130)

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna sporządzony został na podstawie uchwały nr XXXVIII/227/21 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna.
2. Projektem planu objęto obszar położony w obrębie geodezyjnym wsi Oleszna, w tym tereny zurbanizowane wraz z przyległymi terenami użytkowanymi rolniczo o łącznej powierzchni około 175 ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna uchwalony uchwałą Nr IX/69/15 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 25 czerwca 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna, opublikowany w Dzienniki Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 2 lipca 2015r., poz. 2856.
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łagiewniki przyjętego uchwałą nr XIV/89/19 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 31 października 2019r. i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024r., poz. 1112); ponieważ uchwała o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego została podjęta przez 17 grudnia 2021 r. zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1587).
6. Zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) procedura planistyczna sporządzania projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) ponieważ projekt planu został przekazany do opiniowania i uzgadniania przed tym terminem.
7. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
   a) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
   b) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów

zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,

c) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
d) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV, lub 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV,
e) sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm, lub 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,,
f) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
g) zagospodarowania terenów górniczych,
h) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.

8. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
   1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia projektu planu adaptują ustalenia obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna uchwalony uchwałą Nr IX/69/15 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 25 czerwca 2015 r. wprowadzając zmiany w zakresie przeznaczenia części terenów użytkowanych rolniczo i powiększenia terenów usług oświaty. Ustalenia opracowanego projektu planu miejscowego uwzględniają wykształconą zwartą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Oleszna.
   2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązujących dotychczas miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
   3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
      a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
      b) ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nierolnicze przez wykorzystanie uzyskanych dotychczas zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz wykorzystanie gruntów budowlanych i gruntów niższych klas bonitacyjnych; dodatkowo uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla areału 11,4798 ha (z wnioskowanych 34,7587 ha) decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 23 stycznia 2024 r. (DNI.tr.602.362.2023). Nie było potrzeby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
   4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez wyznaczenie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej zabytkowego układu ruralistycznego oraz przez określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych (strefa „W” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz udokumentowane stanowiska archeologiczne).
   5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
      a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenów chronionych przed hałasem,

b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.

6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązujących planów miejscowych oraz terenów znajdujących się w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych i wewnętrznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez utrzymanie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
    a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Wrocławska” z dn. 22.11.2021r.
    b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Łagiewniki w dniach od 19 listopada do 13 grudnia 2021r.
    c) w terminie określonym w ww ogłoszeniu i obwieszczeniu złożono 1 wniosek zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
    d) projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 3 lipca do 25 lipca 2024 r., składanie uwag do dnia 8 sierpnia 2024 r.
    e) w trakcie wyłożenia, w dniu 15 lipca 2024 r. zorganizowana została dyskusja publiczna, w której ze względu na brak osób zainteresowanych nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
    f) w wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie (tj. do dnia 8 sierpnia 2024r.) nie zostały złożone uwagi do ustaleń projektu planu, ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu.
12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego

uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
15) tereny zabudowy mieszkaniowej zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.
16) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
17) nowa zabudowa została wyznaczona w granicach obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, o bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy

9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130) – sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Oleszna jest zgodne z wynikami „Oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzenengo i planów miejscowych Gminy Łagiewniki" przyjętej uchwałą nr XV/112/15 Rady Gminy Łagiewniki z dnia 17 grudnia 2015 r.
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:
    1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu, o które została ona sporządzona.
    2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
    3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
    4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).