



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 listopada 2025 r.

Poz. 4716

UCHWAŁA NR XXI/166/2025 RADY GMINY OŁAWA

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie wsi Godzikowice, gmina Oława

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 - tekst jednolity z późn. 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 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały nr XV/107/2025 Rady Gminy Oława z dnia 26 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie wsi Godzikowice, gmina Oława oraz po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr LXXX/487/2023 Rady Gminy Oława z dnia 23 sierpnia 2023 r.

Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie wsi Godzikowice, gmina Oława, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załączniki nr 1 - część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego, w skali 1:1000, stanowiąca integralną część uchwały;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach lub stropodach o spadku do 12°;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, związane z obsługą terenów zabudowy; w zakresie energetyki obejmują również indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 5) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla terenu.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 5) przeznaczenie terenu.

2. Nie wymienione w ust. 1, pozostałe elementy rysunku, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego, określają przepisy zawarte w rozdziale 8.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 6. 1. W obszarze planu w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji inwestycji o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 2) wywołane eksploatacją wszelkich instalacji technicznych, jak i prowadzoną działalnością gospodarczą, przekroczenia standardów jakości środowiska nie mogą występować poza terenami określonymi

w przepisach odrębnych, w obrębie których dopuszczalne jest występowanie przekroczeń standardów ochrony środowiska; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na terenach, na których nie mogą zostać zachowane standardy jakości środowiska, powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności gospodarczej na tych terenach.

2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie;
- 2) zakaz prowadzenia działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach.

3. W zakresie ochrony wód przed zanieczyszczeniem ustala się:

- 1) na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń;
- 2) z terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji i infrastruktury, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi, wody opadowe i roztopowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych;
- 3) ochronę wód przed skażeniami i zanieczyszczeniami, poprzez kompleksowe i zgodnie z przepisami odrębnymi, rozwiązanie gospodarki wodnej i ściekowej, określonymi w § 13 - § 15.

4. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła nie spełniających warunków określonych w § 17.

Rozdział 4.

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

§ 7. 1. W obszarze planu znajduje się stanowisko archeologiczne, wskazane na rysunku planu: stanowisko nr 4/4/84-31 AZP – osada nowożytna, osada kultury łużyckiej, osada późne średniowiecze, dla którego wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, w obrębie i zasięgu chronionych stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla całego obszaru objętego planem, wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

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

- 1) minimalne powierzchnie działek – 25 m²;
- 2) minimalne szerokości frontów działek – 6 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9. 1. Powiązanie obszaru planu z układem zewnętrznym zapewnia droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem 1KDGP, zlokalizowana poza granicami opracowania planu.

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych lub wewnętrznych.

3. Dopuszcza się wydzielanie dojazdów wewnętrznych, nie wskazanych na rysunku planu, które muszą spełniać następujące warunki:

- 1) szerokość nie może być mniejsza niż 5 m;

2) zapewnienie tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach min. 3 m x 3 m w miejscach skrzyżowań.

§ 10. 1. W zakresie miejsc do parkowania:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) na potrzeby obiektów produkcyjnych – 1 miejsce do parkowania na 8 stanowisk pracy;
 - b) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
 - biura – 1 miejsce do parkowania /100 m² p.u.,
 - obiekty handlowe – 1 miejsce do parkowania /60 m² p.u.,
 - obiekty sportu i rekreacji – 1 miejsce do parkowania /50 m² p.u.,
 - obiekty gastronomi – 1 miejsce do parkowania /40 m² p.u.,
 - usługi pozostałe – 1 miejsce do parkowania /80 m² p.u.,
- 2) w przypadku występowania na terenie działki budowlanej różnych przeznaczeń, wymagane ilości miejsc parkingowych, o których mowa w pkt 1, należy odpowiednio sumować;
- 3) w ramach ilości miejsc parkingowych, określonych w ust. 1, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:
 - a) 1 miejsce do parkowania przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20,
 - b) 2 miejsca do parkowania przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
 - c) 4% z liczby miejsc do parkowania przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60;
- 4) miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 1, należy realizować w formie stanowisk parkingowych, usytuowanych na terenie działki budowlanej lub w garażach.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu (m.in. stacji transformatorowych, przepompowni ścieków itp.), z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

§ 12. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznych średniego napięcia SN i niskiego napięcia nn,
 - b) z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) budowę stacji transformatorowych, w tym również na wydzielonych działkach,

c) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę dopuszcza się zaopatrzenie:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) z indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się docelowy sposób odprowadzenia ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej;
- 2) w razie braku możliwości przyłączenia do tej sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, bezodpływowych zbiorników.

§ 15. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie:

- 1) z dystrybucyjnej sieci gazowej;
- 2) z lokalnych lub indywidualnych zbiorników gazu.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- 1) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 18. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług lub teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren parkingu, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) wyklucza się teren usług z zakresu usług edukacji, usług nauki, usług zdrowia i opieki społecznej, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 2) wyklucza się teren elektrowni wiatrowej i teren przemysłu portowego.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) infrastruktury drogowej;
- 3) dojazdów wewnętrznych, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki, usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy;
- 3) poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków stacji transformatorowych (w tym słupowych stacji transformatorowych) i portierni, pod warunkiem zachowania minimalnych, dopuszczonych przepisami odrębnymi, odległości od krawędzi jezdni dróg;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,15,
 - b) maksymalna – 1,8;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 7) maksymalna wysokość zabudowy – 30 m;
- 8) zasady kształtowania dachów:
 - a) dach: stromy lub płaski,
 - b) dopuszcza się przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych,
 - c) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 12° – 35° ;
- 9) wymagania dotyczące stosowania materiałów pokrycia dachów oraz ich kolorystyki:
 - a) dachów stromych – dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa), materiał dachówkopodobny – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), beżowego, czarnego lub grafitowego (szarego),
 - b) dachów przestrzennych wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych, przekryć krzywiznowych oraz dachów pulpitowych i płaskich: nie określa się rodzaju pokrycia i kolorystyki.

Rozdział 9.

Stawki procentowe

§ 20. Ustala się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 30%.

Rozdział 10.

Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady Gminy Oława:
Mariusz Olender



1U-P

AZP 4/4/84-31

1P,U

Granica obszaru objętego opracowaniem

Legenda Studium:

DOMINUJĄCE SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENU

TERENY SKONCENTROWANEJ AKTYWNOŚCI GOSPODARCZEJ, Z WYŁĄCZENIEM AKTYWNOŚCI ZWIĄZANYCH Z PRODUKCJĄ ROLNICZĄ I OBSŁUGĄ ROLNICTWA ORAZ OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻOWEJ POWYŻEJ 2000 m²

ELEMENTY KOMUNIKACJI

1.00GP DROGA/ULICA KLASY GP

SYSTEMY ZAOPATRZENIA W GAZ

GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIE

 Stanowisko archeologiczne wraz z numerem stanowiska
Wymiary w metrach
Linie rozgraniczające terenów w obowiązującym mpzp

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/166/2025
Rady Gminy Oława
z dnia 29 października 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania,
zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – tekst jednolity ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465 - tekst jednolity ze zm.), Rada Gminy Oława, biorąc pod uwagę ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie przewiduje budowy urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej tj.: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i w związku z tym, Gminy nie będzie obciążać wykonanie uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowy dróg gminnych wraz z oświetleniem, gdyż teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest własnością firmy prowadzącej działalność na terenie objętym opracowaniem planu miejscowego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/166/2025

Rady Gminy Oława

z dnia 29 października 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę