DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 listopada 2025 r.

Poz. 4717

UCHWAŁA NR XXI/167/2025
RADY GMINY OŁAWA

z dnia 29 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Sobocisko w gminie Oława

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/297/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Marszowice, Miłonów, Sobocisko, Lizawice, Zabardowice w gminie Oława oraz uchwałą nr XXXI/189/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Marszowice, Miłonów, Sobocisko, Lizawice, Zabardowice w gminie Oława oraz stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława przyjętego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 r. z późn. zm.

Rada Gminy Oława, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Sobocisko w gminie Oława, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunku planu sporządzony w skali 1: 2000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;

3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Na rysunku planu określa się oznaczenia, stanowiące obowiązujące ustalenia:

1) granica obszaru objętego planem stanowiąca jednocześnie granicę strefy ochrony konserwatorskiej "OW" – obserwacji archeologicznej;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) miejsce zmiany typu linii zabudowy;

5) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;

6) granice strefy ochrony konserwatorskiej "A" – ścisłej;

7) granice strefy ochrony konserwatorskiej "B" - podstawowej odpowiadającej historycznemu układowi ruralistycznemu;

8) granice strefy "W" – ścisłej ochrony konserwatorskiej archeologicznej;

9) granice strefy ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego;

10) stanowiska archeologiczne wraz z nr AZP;

11) zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

12) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m;

13) granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m;

14) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny bądź wynikają z przepisów odrębnych i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian budynków; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:

   a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,

   b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,

   c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) obowiązująca linia zabudowy - linia, przy której należy sytuować ścianę co najmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego w pierwszej linii zabudowy; dla budynków przeznaczenia podstawowego położonych w drugiej i dalszych liniach zabudowy oraz pozostałych budynków linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy; dopuszcza się lokalizację niezależnie od siebie oraz w niezależnej kolejności pierwszej i drugiej linii zabudowy; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:

   a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,

   b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,

   c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) obiekty i urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane oraz zaplecze parkingowe i garażowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe oraz

pieszo rowerowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

5) udział powierzchni zabudowy – zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych – w odniesieniu do działki budowlanej; w przypadku kilku przeznaczeń mogą one występować samodzielnie lub w dowolnych proporcjach;

7) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie może być realizowane jako samodzielna funkcja terenu - w odniesieniu do działki budowlanej;

8) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

1) dla działek, które w dniu uchwalenia planu mają:

a) mniejszy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej lub mniejszą minimalną intensywność zabudowy

- zakazuje się pomniejszania tych wskaźników z dopuszczeniem pkt 2 lit. a) tiret drugi,

b) większy wskaźnik powierzchni zabudowy lub większą maksymalną intensywność zabudowy - zakazuje się powiększania tych wskaźników z dopuszczeniem pkt 2 lit. a) tiret drugi,

c) powierzchnię mniejszą niż minimalna powierzchnia określona w ustaleniach planu lub mniejszą powierzchnię działki przypadającą na 1 lokal mieszkalny - dopuszcza się zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu bez uwzględnienia tych parametrów;

2) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:

a) w przypadku przekroczenia przez budynek linii zabudowy:

- remont, przebudowę i bieżącą konserwację oraz rozbiórkę – zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dostosowanie obiektu do potrzeb osób z szczególnymi potrzebami,

- zmianę sposobu użytkowania obiektu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,

- w części przekraczającej linię zabudowy - odbudowę;

b) w przypadku dachu o kącie nachylenia lub jego pokryciem innym niż dopuszczony planem:

- rozbudowę stanowiącą kontynuację istniejącego dachu;

- przebudowę z zachowaniem istniejących parametrów;

3) dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń towarzyszących na wszystkich terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

5) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 5. Ustala się następujące ogólne **zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

1) zakazuje się inwestycji mogących zawsze znaczącą lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji zaliczanych do inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;

3) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, MN-RZM – jak dla zabudowy zagrodowej,

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, MN-U, MN-MW-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

e) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

1. Uwzględnia się ochronę zabytku nieruchomego, wpisanego do rejestru zabytków - Kościoła fil. P.W. Wniebowzięcia NMP – decyzja nr A/1296/500 z dn. 24.08.1959 r., dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Ustala się ochronę następujących obiektów wpisanych do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczonych w części graficznej planu:

1) ogrodzenie wraz z bramami w zespole kościelnym;

2) cmentarz przykościelny w zespole kościelnym;

3) cmentarz katolicki;

4) cmentarz ewangelicki, ob. katolicki;

5) dom – Sobocisko 64;

6) dom w zagrodzie – Sobocisko 65;

7) obora w zagrodzie – Sobocisko 65;

8) budynek mieszkalno-gospodarczy – Sobocisko 69;

9) dom – Sobocisko 71;

10) zabytki ruchome:

a) krzyż pokutny przy nr 38,

b) krzyż pokutny - północna część muru cmentarza,

c) kamień morderczy przy wschodnim wejściu na cmentarz.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 2 obowiązują następujące ustalenia:

1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu;

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

3) należy zachować lub odtworzyć cechy charakterystyczne oraz kolorystykę budynków;

4) należy zachować lub odtworzyć kształt, rozmiary i rozmieszczenie stolarki okiennej i drzwiowej, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku;

5) należy poddać restauracji lub modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu.

4. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „A”- ścisłej, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) zakazuje się lokalizacji nowej zabudowy;

2) nakaz utrzymania dotychczasowego sposobu zagospodarowania;

3) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;

4) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych;

5) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących zespół;

6) zakazuje się wtórnych podziałów historycznego założenia;

7) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów lub innych tablic informacyjnych niezwiązanych bezpośrednio z danym obiektem i prowadzoną w nim działalnością; dopuszcza się ich lokalizację w zespołach, w nieagresywnej formie;

8) elementy infrastruktury technicznej powinny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów zabytkowych poszczególnych obiektów i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.

5. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B" – podstawowej, odpowiadającej historycznemu układowi ruralistycznemu, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) należy zachować, konserwować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego (tj. rozplanowanie ulic, placów, przebieg linii zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych oraz historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę oraz zieleń) – poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem do obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;

2) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;

3) należy dostosować planowane urządzenie terenu do historycznej kompozycji przestrzennej;

4) zakazuje się umieszczania reklam oraz innych tablic nie związanych bezpośrednio z obiektem i stanowiących na obiekcie element obcy; dopuszcza się umiejscawianie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;

5) zakazuje się lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów oraz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych;

6) nakazuje się stosowanie elewacji tynkowanych w kolorach bieli, beżu i jasnych szarości z dopuszczeniem wprowadzenia akcentów architektonicznych wykonanych z cegły, drewna lub imitacji tych materiałów;

7) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową i przebudową obiektów istniejących należy nawiązać lokalizacją, rozplanowaniem oraz gabarytami i sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejących budynków - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

8) parametry kształtujące zabudowę:

   a) budynki o wysokości do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie ich wysokości,

   b) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 38° do 45° pokryte dachówką ceramiczną lub cementową matową w kolorze ceglastym, przy czym dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego, historycznego kształtu i kąta nachylenia dachu oraz jego pokrycia właściwego dla danego obiektu,

   c) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w historycznych budynkach występujących we wsi o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, materiałów elewacyjnych – wyklucza się tworzywa sztuczne np. sidingu,

   d) budynki na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów – w szczególności ganków, garaży,

   e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z pełnych betonowych elementów prefabrykowanych.

6. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „K" – krajobrazu kulturowego, w której obowiązują następujące ustalenia:

1) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową i przebudową obiektów istniejących należy nawiązać lokalizacją, rozplanowaniem oraz gabarytami i sposobem kształtowania bryły

do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejących budynków - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;

2) parametry kształtujące zabudowę:

a) budynki o wysokości do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie ich wysokości,

b) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci od 36° do 45° pokryte dachówką ceramiczną lub cementową lub materiałem dachówkopodobnym matowym w kolorze ceglastym, przy czym dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego, historycznego kształtu i kąta nachylenia dachu oraz jego pokrycia właściwego dla danego obiektu,

c) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w historycznych budynkach występujących we wsi o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, materiałów elewacyjnych – wyklucza się tworzywa sztuczne np. sidingu;

3) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego - rozplanowanie dróg, zespoły zabudowy, zachowanie historycznych nawierzchni z kostki brukowej, cieków i zbiorników wodnych, zadrzewień śródpolnych;

4) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów.

7. Elementy dysharmonizujące, nie spełniające ustaleń określonych dla stref konserwatorskich ustalonych w § 6 ust. 5 i 6 należy docelowo usunąć lub poddać odpowiedniej przebudowie. Powinno się dążyć do utrzymania i odtworzenia zabudowy w granicach historycznych działek, a nowe budynki powinny być dostosowane do charakteru zabudowy miejscowości.

8. Dla terenów zabytkowych cmentarzy - oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZC i 2ZC ustala się:

1) priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;

2) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;

3) wymóg prowadzenia wszelkich działań inwestycyjne i prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

4) wymóg zaznaczenia w terenie obszaru cmentarza poprzez trwałe ogrodzenie (funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np.: mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalny, np.: żywopłot);

5) nakaz zachowania i konserwowania historycznych elementów układu przestrzennego cmentarzy – historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków, obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni;

6) nakaz zachowania i konserwacji historycznych nagrobków, w tym z możliwością ich wyeksponowania w postaci lapidarium;

7) wymóg wykluczenia wszelkich działań inwestycyjnych kolidujących historycznym charakterem założeń; dopuszcza się nowe zagospodarowanie na cmentarzach użytkowanych poprzez kontynuację i rozbudowę dotychczasowych elementów historycznego układu przestrzennego.

9. Następujące stanowiska archeologiczne obejmuje się strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

1) 4/31/83-30 - stanowisko wpisane do rejestru zabytków pod nr 266/Arch/1967 z dn. 16.02.1967 r.:

- cmentarzysko szkieletowe - k. unietycka,

- osada - k. łużycka,

- osada - k. przeworska - późny laten,

- osada - wcz. rzym. - pradzieje,

- osada - wcz. średn. późne fazy,

- ślad osadn. - późne średn.;

2) 24/51/83-30 – ślad osadnictwa – późne średniowiecze;

3) 3/30/83-30 – osada-neolit; osada – kultura łużycka; osada –kultura przeworska; osada – wczesne średniowiecze;

4) 6/33/83-30 – osada – kultura łużycka; osada-kultura przeworska; osada – wczesne średniowiecze – X-XIII w.;

5) 8/35/83-30 – osada – k.c.w.r. – neolit; cmentarzysko ciałopalne – kultura łużycka; cmentarzysko szkieletowe – kultura celtycka, przeworska, wczesne średniowiecze;

6) 13/38/83-30 – osada – neolit; ślad osadnictwa-kultura łużycka; ślad osadnictwa – pradzieje;

7) 23/50/83-30 – ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – późne średniowiecze;

8) 10/36/83-30 – znalezisko luźne – ep. kamienia; cmentarzysko ciałopalne- kultura przeworska; ślad osadnictwa – pradzieje; osada – wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa – późne średniowiecze;

9) 5/32/83-30 – osada – neolit; cmentarzysko szkieletowe – wcz. epoka brązu; ślad osadnictwa – pradzieje;

10) 1/28/83-30 – cmentarzysko ciałopalne – okres lateński;

11) 22/49/83-30 - ślad osadnictwa-pradzieje; ślad osadnictwa-późne średn.;

12) 7/34/83-30 - cmentarzysko ciałopalne-k. łużycka-halsztat; osada-wcz. rzym.- osada-późny rzym.; ślad osadnictwa-pradzieje; ślad osadnictwa-późne średn.;

13) 21/48/83-30 - ślad osadn.-przeworska; osada-wczesne średn.; ślad osadn.-pradzieje;

14) 20/47/83-30 - ślad osadn.-pradzieje; ślad osadn. - wcz. średn.;

15) 2/29/83-30 - osada-k. przeworska-faza D; ślad osand. - pradzieje; skarbmonet srebrnych - XI w.; ślad osadn.-późne średn.;

16) 9/44/83-30 - wieś; późne średniowiecze-okres nowożytny;

17) 5/32/83-30 - osady i cmentarzyska - od neolitu do średniowiecza;

18) 5/109/83-30 - osady i cmentarzyska - od neolitu do średniowiecza;

19) historyczne cmentarze.

10. Dla stanowisk, o których mowa w ust. 9 w przypadku planowania prac ziemnych, obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych (w tym ratowniczych wyprzedzających inwestycję), na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

11. Wyznacza się strefę "W" – ścisłej ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w granicach której ustala się:

1) zakaz działań nie związanych z konserwacją i rewaloryzacją strefy zabytkowej;

2) dla dopuszczalnych prac ingerujących w poziom gruntu obowiązuje, wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, archeologiczno-architektonicznych oraz innych zgodnie z przepisami odrębnymi.

12. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ‘OW’ – obserwacji archeologicznej, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

13. Istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk może zaistnieć konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 7. 1. Uwzględnia się **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**, na podstawie odrębnych przepisów: obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW6000109, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nie ustala się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego, a co za tym idzie określenia krajobrazów priorytetowych nie zachodzi możliwość ich uwzględnienia.

§ 8. 1. Określa się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**:

1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla terenów MN, MNW, MNW-U, MN-MW-U, MW, U, UB, UR, US, P-U oraz funkcji MN w ramach terenu MN-RZM określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 16 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1000 m^2,

c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75^o a 105^o;

3) dla terenów IE, IG, IK, IW, CC, N określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 1 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1 m^2,

c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75^o a 105^o;

4) dla pozostałych terenów oraz funkcji RZM w ramach terenu MN-RZM obowiązują przepisy odrębne.

2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 9. Ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**, w tym zakaz zabudowy:

1) na terenach oznaczonych symbolami od RN, WS ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji gazociągów wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 10 ust. 1 pkt 1);

3) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji w granicach:

a) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 50 m, w granicach której ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, obiektów gastronomicznych oraz zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych - zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) strefy ochrony sanitarnej od cmentarza – 150 m, w odległości od 50 m do 150 m od cmentarza, granicach której ustala się:

- nakaz podłączenia zabudowy do sieci wodociągowej,

- zakaz lokalizowania studni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 10. 1. Ustala się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej dla sieci przesyłowych:**

1) uwzględnia się lokalizację sieci gazowej wysokiego ciśnienia, dla których ustalone są strefy kontrolowane – zgodnie z przepisami odrębnymi, w skład której wchodzą:

a) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 350 PN 4.0 MPa (Brzeg Opolski – Ołtaszyn) ze strefą kontrolowaną o szerokości 40 m (po 20 m na każdą stronę od osi gazociągu),

b) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8.4 MPa (relacji ZZU Wierzchowice – Kiełczów – Brzeg Skarbimierz) ze strefą kontrolowaną o szerokości 12 m (po 6 m na każdą stronę od osi gazociągu),

c) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 500 8.4MPa relacji odg. ZZU Sobocisko - Regulator Sulimów ze strefą kontrolowaną o szerokości 8m (po 4m na każdą stronę od osi gazociągu);

2) lokalizacja obiektów oraz sposób zagospodarowania w obszarze strefy kontrolowanej gazociągów przesyłowych wysokiego ciśnienia – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej - sieci dystrybucyjnej**:

1. Dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg.

2. Dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci;

3) uwzględnia się lokalizację następujących linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi, w granicach których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej, o szerokości:

a) dla linii napowietrznych średniego napięcia (SN): 14 m (po 7 m od osi linii),

b) dla linii napowietrznych niskiego napięcia (nN): 7 m (po 3,5 m od osi linii),

c) dla linii kablowych SN i nN: 0,5 m (po 0,25 m od osi linii);

4) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 3 pasy technologiczne w obecnym przebiegu nie obowiązują;

5) w przypadku budowy, przebudowy lub remontu obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną obowiązują przepisy odrębne;

6) dopuszcza się lokalizację nadziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

7) w zakresie lokalizacji odnawialnych źródeł energii:

a) na terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji,

b) na terenach 3U, 1P-U, 1RZP dopuszcza się lokalizację wolnostojących oraz innych niż wolnostojące instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 500 kW.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

1) poprzez wodociąg; dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;

2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciw pożarowe z sieci wodociągowej lub w oparciu o rozwiązania indywidualne;

3) stosowanie - w miarę możliwości - zintegrowanych systemów zaopatrzenia w wodę, które umożliwiają stosowanie wody wodociągowej, jak i powtórne wykorzystanie wody szarej oraz deszczowej.

5. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków - zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych: obowiązuje zagospodarowanie ich w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizacje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Określa się **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

1) ustala się układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;

2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunkach planu dojazdów wewnętrznych, o szerokości co najmniej 6 metrów w liniach podziału geodezyjnego, jednocześnie w miejscach skrzyżowań z innymi drogami należy zapewnić właściwy kąt widoczności poprzez wydzielenie narożnego ścięcia o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 metrów, z wyłączeniem terenów położonych w strefie ochrony konserwatorskiej "A" - ścisłej oraz terenów 1ZC i 2ZC - cmentarzy wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;

3) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:

   a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

   b) na pozostałych terenach: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 20, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 20;

4) miejsca do parkowania należy realizować na działce budowlanej objętej inwestycją główną.

§ 13. Ustala się **stawkę procentową**, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowania przestrzennym:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN MNW, MNW-U, MN-MW-U, U, P-U, RU, RZM, MN-RZM w wysokości 30%;

2) dla pozostałych terenów: w wysokości 0,1%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** znaczone symbolami **1MN, 2MN,** dla których obowiązuje przeznaczenie: podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

   a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 8),

   b) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) intensywność zabudowy:

   a) minimalna: 0,001,

   b) maksymalna: 0,5,

   c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 450 m^2 powierzchni działki;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,5;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

   a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

   b) 1 na każde rozpoczęte 40m^2 usługowej powierzchni użytkowej;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:

a) wolnostojącą: 800 m^2,

b) bliźniaczą: 450 m^2.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** oznaczone symbolami od **1MNW** do **16MNW**, dla których obowiązuje przeznaczenie: podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym.

2. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 8),

b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” – podstawowej dla budynków mieszkalnych obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 6 pkt 2),

c) poza granicami stref, o których mowa w lit. a) i b) dla budynków mieszkalnych:

- maksymalna wysokość: do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- dachy o kącie nachylenia głównych połaci od 30° do 45°:

-- dachy dwuspadowe, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

-- pokrycie dachu: dachówka lub materiał dachówkopodobny w kolorze ceglastym, czerwonym, brązowym, szarym lub czarnym, oraz dachówki fotowoltaiczne,

d) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 450 m^2 powierzchni działki;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,6;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 40 m^2 usługowej powierzchni użytkowej;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 16. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług** oznaczone symbolami od **1MNW-U** do **6MNW-U**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;

2) usługi z zakresu:

a) usług handlu, o powierzchni sprzedaży do 400 m^2,

b) usług rzemiosła,

c) usług gastronomii,

d) usług zdrowia i pomocy społecznej, wyłącznie w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych,

e) usług biurowych i administracji, takie jak: biura, kancelarie, pracownie,

f) usługi edukacji takie jak przedszkole, żłobek, punkty opieki, placówki edukacyjne.

2. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 8),

b) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 450 m^2 powierzchni działki;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,40;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 40 m^2 usługowej powierzchni użytkowej;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 m^2.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 17. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** oznaczone symbolami od **1MN-MW-U** do **3MN-MW-U**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z maksymalnie 8 lokalami mieszkalnymi w budynku;

3) usługi z zakresu:

a) usług handlu, o powierzchni sprzedaży do 400 m^2,

b) usług rzemiosła,

c) usług gastronomii,

d) usług zdrowia i pomocy społecznej, wyłącznie w formie gabinetów lekarskich i weterynaryjnych,

e) usług biurowych i administracji, takie jak: biura, kancelarie, pracownie,

f) usługi edukacji takie jak: przedszkole, żłobek, punkty opieki, placówki edukacyjne.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 8),

b) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 450 m^2 powierzchni działki;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,40;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 40 m^2 usługowej powierzchni użytkowej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 18. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** oznaczony symbolem **4MN-MW-U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z maksymalnie 4 lokalami mieszkalnymi w budynku;

3) usługi z zakresu:

a) usług handlu, o powierzchni sprzedaży do 400 m^2,

b) usług rzemiosła,

c) usług gastronomii,

d) usług zdrowia i pomocy społecznej,

e) usług biurowych i administracji, takie jak: biura, kancelarie, pracownie,

f) usługi edukacji takie jak: przedszkole, żłobek, punkty opieki, placówki edukacyjne.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów - w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków mieszkalnych i usługowych obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 8);

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 1;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,25;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 40 m^2 usługowej powierzchni użytkowej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 19. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy zagrodowej** oznaczony symbolem **1MNW-RZM**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym;

2) zabudowa zagrodowa.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków mieszkalnych i w zabudowie zagrodowej obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 8),

b) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 450 m^2 powierzchni działki;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,40;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 40 m^2 usługowej powierzchni użytkowej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 20. 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczony symbolem **1MW**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 8),

b) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,45;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,9,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 450 m^2 powierzchni działki;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,25;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 40 m^2 usługowej powierzchni użytkowej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 21. 1. Ustala się **teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego** oznaczony symbolem **1UB**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego – remiza strażacka;

2) uzupełniające: mieszkania towarzyszące wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 8),

b) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 1;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,1;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach: 1 na każde rozpoczęte 100m^2 usługowej powierzchni użytkowej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 22. 1. Ustala się **teren usług kultu religijnego** oznaczony symbolem **1UR**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: usługi kultu religijnego.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ze względu na położenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „A” – ścisłej obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 4;

2) ze względu na położenie w granicach strefy "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej archeologicznej obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 11;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 1;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,4;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach: 1 na każde rozpoczęte 100m^2 usługowej powierzchni użytkowej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 23. 1. Ustala się **tereny usług** oznaczone symbolami od **1U do 3U**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi gastronomii, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi handlu z wykluczeniem usług wielkopowierzchniowych;

2) uzupełniające: mieszkania towarzyszące wbudowane w budynek przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków usług obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 8);

2) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,3;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach: 1 na każde rozpoczęte 50 m^2 usługowej powierzchni użytkowej.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 24. 1. Ustala się **teren usług sportu i rekreacji** oznaczony symbolem **1US**, dla którego obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne – świetlica wiejska, wraz z zapleczem socjalno-biurowym;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii, usługi handlu z wykluczeniem usług wielkopowierzchniowych.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania zabudowy:

2) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” – podstawowej dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 6 pkt 2);

3) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 8 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,2;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,8;

7) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach: 1 na 2 osoby zatrudnione.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 25. 1. Ustala się **tereny produkcji lub usług** oznaczony symbolem **1P-U**, dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego,

b) teren produkcji przemysłowej, w tym związanej z produkcją rolną,

c) teren składów i magazynów;

2) uzupełniające: mieszkania towarzyszące wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego;

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ze względu na położenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 8);

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,7;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,1;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) dla produkcji, składów, magazynów: 1 na 2 pracowników,

b) dla usług: 1 na każde rozpoczęte 40 m^2 usługowej powierzchni użytkowej,

c) 2 na 1 lokal mieszkalny.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z drogi publicznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

§ 26. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolami od **1RZM** do **11RZM**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 8),

b) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,4;

5) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach: 2 na 1 lokal mieszkalny.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 27. 1. Ustala się **tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych** oznaczone symbolami **1RZP,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem lokalizacji funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) w zakresie kształtowania zabudowy;

2) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5 pkt 8),

b) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych oraz pozostałej zabudowy: do 6 m,

c) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,2;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach: 1 miejsce na 2 pracowników.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów do terenu odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 28. 1. Ustala się **tereny rolnicze** oznaczonych symbolami od **1RN** do **17RN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: grunty rolne - w rozumieniu przepisów odrębnych z zakazem zabudowy kubaturowej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) maksymalna wysokość obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej: 6 m, przy czym dla słupów elektroenergetycznych dopuszcza się 20 m.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi publiczne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz niewydzielone dojazdy do gruntów rolnych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 29. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone symbolami od **1WS** do **11WS,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z dróg publicznych oraz dróg komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 30. 1. Ustala się **tereny cmentarzy** oznaczone na rysunku planu symbolem **1C, 2C**, dla których obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz, zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) kolumbarium,

b) kaplica,

c) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1;

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,01;

3) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z dróg publicznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 31. 1. Ustala się **teren elektroenergetyki** oznaczony symbolem **1IE,** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: do 5 m;

2) dachy o dowolnym kącie nachylenia;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,95;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,9;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,05.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 10.

§ 32. 1. Ustala się **teren gazownictwa** oznaczony symbolem **1IG,** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – gazownictwo - stacja gazowa wysokiego ciśnienia.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: do 5 m;

2) dachy o dowolnym kącie nachylenia;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,95;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,9;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,05.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 33. 1. Ustala się **teren wodociągów** oznaczony symbolem **1IW,** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: do 5 m;

2) udział powierzchni zabudowy: 0,95;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,9;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,05.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 34. 1. Ustala się **teren kanalizacji** oznaczony symbolem **1IK,** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – kanalizacja.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: do 5 m;

2) udział powierzchni zabudowy: 0,95;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,9;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,05.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 35. 1. Ustala się **tereny infrastruktury technicznej lub wód powierzchniowych** oznaczone symbolami **1I-WS, 2I-WS** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe:

1) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym zbiornik przeciwpożarowy lub zbiornik retencyjny;

2) wody powierzchniowe.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,95;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,9;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 0,05.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 36. 1. Ustala się **tereny drogi zbiorczej**, oznaczone symbolami od **1KDZ do 3KDZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 37. 1. Ustala się **teren drogi lokalnej**, oznaczony symbolem **1KDL**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy lokalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi: 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 38. 1. Ustala się **tereny dróg dojazdowych**, oznaczone symbolami od **1KDD** do **8KDD,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne dojazdowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 39. 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone symbolami od **1KR do 7KR,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe - drogi wewnętrzne nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonych terenów;

2) uzupełniające:

a) chodniki, ścieżki pieszo-rowerowe,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) zieleń.

2. Dla terenu 2KR w granicach strefy "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej archeologicznej obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 11.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: 5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

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

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Oława:
Mariusz Olender

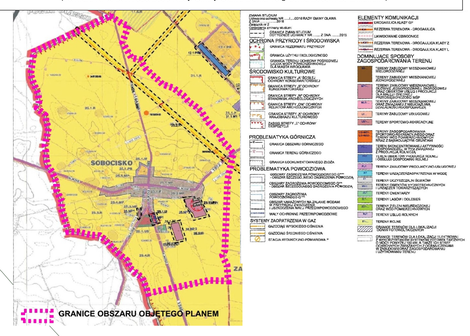
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI SOBOCISKO W GMINIE OŁAWA

Załącznik nr 1
do uchwały Nr XXI/167/2025 Rady Gminy Oława
z dnia 29 października 2025 r.

100 0 100 200 300 400 500 m

1:2 000

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława
(uchwała Nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 r. ze zmianami)



LEGENDA:

Oznaczenia obowiązujące:
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Zabytki nieruchome wpisane do gminnej ewidencji zabytków
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej "A" - ścisłej
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej "B" - podstawowej odpowiadającej historycznemu układowi ruralistycznemu
- Granica strefy ochrony konserwatorskiej "K" - krajobrazu kulturowego
- Granica strefy "W" ścisłej ochrony konserwatorskiej archeologicznej
- Historyczna nawierzchnia z kostki brukowej
- Pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 50 m
- Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza - 150 m
- Stanowiska archeologiczne wraz z numerem AZP
- Wymiarowanie odległości w metrach

Klasy przeznaczeń:
- C- teren cmentarza
- IE- teren elektroenergetyki
- IG- teren gazownictwa
- IK- teren kanalizacji
- IW- teren wodociągów
- KDD- teren drogi dojazdowej
- KDL- teren drogi lokalnej
- KDZ- teren drogi zbiorczej
- KR- teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- MN- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNW- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- MW- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- P-U - teren produkcji lub usług
- RN- teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM- teren zabudowy zagrodowej
- RZP- teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- U- teren usług
- UB- teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego
- UR- teren usług kultu religijnego
- US- teren usług sportu i rekreacji
- WS- teren wód powierzchniowych śródlądowych
- MN-RZM-teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej
- MNW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
- MN-MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług
- I-WS - teren infrastruktury technicznej lub wód powierzchniowych

Oznaczenia informacyjne:
- Granica administracyjna gminy
- Gazociąg wysokiego ciśnienia
- Linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia
- Pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
- Granica strefy gazociągu wysokiego ciśnienia
- Stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków
- Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków

Podkład:
Mapa zasadnicza wektorowa pozyskana ze Starostwa Powiatu Wrocławskiego, 05.06.2023 r.
Licencja nr TK.630.1619.2023.0223_P
Układ współrzędnych: PL-2000 Strefa 6

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/167/2025
Rady Gminy Oława
z dnia 29 października 2025 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2024, poz. 1130 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Sobocisko w gminie Oława został trzykrotnie wyłożony do publicznego wglądu:

1) w dniach od 21 lutego 2025 r. do 16 marca 2025 r. z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 składania uwag, który upłynął w dniu 31 marca 2025 r. i wpłynęło 12 uwag;

2) w dniach od 29 sierpnia 2025 r. do 19 września 2025 r. z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 składania uwag, który upłynął w dniu 3 października 2025 r. i wpłynęły 4 uwagi;

2. 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 z późn. zm.) Rada Gminy Oława rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag z sposób następujący:

1) Uwaga złożona w dniu 27 marca 2025 r. dotycząca działki nr 213/1:

Umożliwienie zabudowy jednorodzinnej

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona

Wnioskowane przeznaczenie nie zgodne ze Studium

2) Uwaga złożona w dniu 30 marca 2025 r. dotycząca działki nr 163:

Włączenia całej działki do terenu 3MN-MW-U

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona

Nie uwzględniona w zakresie włączenia całej działki do terenu 3MN-MW-U - pozostawiono poszerzenie drogi 2KDD

3) Uwaga złożona w dniu 30 marca 2025 r. dotycząca działki nr 247:

Zmiana przeznaczenia na teren wód powierzchniowych śródlądowych

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona

Zmiana na przeznaczenie I-WS: teren infrastruktury technicznej lub wód powierzchniowych

4) Uwaga złożona w dniu 30 marca 2025 r. dotycząca działki nr 204:

Zmiana przeznaczenia na teren wód powierzchniowych śródlądowych

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona

Zmiana na przeznaczenie I-WS: teren infrastruktury technicznej lub wód powierzchniowych

5) Uwaga złożona w dniu 31 marca 2025 r. dotycząca działki nr 11:

Wyłączenie terenu z opracowania planu miejscowego, gdyż ustalenia planu nie pozwalają nawet na zabudowę o funkcji rolniczej

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona

Uwaga nie uwzględniona w zakresie pozostawienia w granicach planu poszerzenia drogi 6KR

6) Uwaga złożona w dniu 03 października 2025 r. dotycząca działki nr 140:

Zmiany przeznaczenia działki z zabudowy zagrodowej i włączenie do terenu 1MN-MW-U lub 1MNW

ROZSTRZYGNIĘCIE: uwaga nieuwzględniona

Wnioskowane przeznaczenie wymagałoby uzyskania zgody Ministra Rolnictwa na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/167/2025
Rady Gminy Oława
z dnia 29 października 2025 r.

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 poz. 1153 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 356) Rada Gminy Oława rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

1) Przewiduje się realizację zadań w zakresie realizacji nowych i poszerzenia istniejących dróg publicznych.

2) Przewiduje się rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zaliczonych do zadań własnych gminy, zapisanych w niniejszym planie miejscowym, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 1270 z późn.zm.) , przy czym finansowanie inwestycji będzie się odbywać poprzez:

a) Wydatki z budżetu gminy,

b) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:

- Dotacji unijnych,
- Dotacji samorządu województwa,
- Dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
- Kredytów i pożyczek bankowych,
- Innych środków zewnętrznych;

c) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXI/167/2025

Rady Gminy Oława

z dnia 29 października 2025 r.

Zalacznik4.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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę