# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 listopada 2025 r.

Poz. 4718

**UCHWAŁA NR XXI/168/2025**
**RADY GMINY OŁAWA**

z dnia 29 października 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Marcinkowice, gmina Oława**

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 ze zm.) w związku 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.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz w związku z uchwałą nr LXXIII/428/2023 Rady Gminy Oława z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Marcinkowice, gmina Oława, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr LXXX/487/2023 z dnia 23 sierpnia 2023 r.

**Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1.**
**Przepisy wprowadzające**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu wsi Marcinkowice, gmina Oława, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – część graficzna planu sporządzona w skali 1: 1000;

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

3. W planie miejscowym nie określa się:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

**§ 2.** 1. W części graficznej planu określa się oznaczenia, stanowiące obowiązujące ustalenia:

1) granica obszaru objętego planem, tożsama ze strefą „OW” ochrony zabytków archeologicznych;

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

3) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;

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

5) obiekt wpisany do rejestru zabytków;

6) obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

7) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;

8) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”, tożsamej z obszarem historycznym układu ruralistycznego ujętym w wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z zabudową;

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

10) stanowisko archeologiczne;

11) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;

12) obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%;

13) obszar Natura 2000 Grądy Odrzańskie PLB020002;

14) złoże piasków i żwirów „Siedlce” KN 1791;

15) granica obszaru na którym występuje GZWP nr 320 „Pradolina rzeki Odra” (S Wrocław).

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny.

**§ 3.** Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

2) 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 nieprzekraczalną linię 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;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków oraz wiat i altan; 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 urządzenia budowlane oraz zaplecze parkingowe i garażowe, dojścia i dojazdy;

5) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych – w odniesieniu do działki budowlanej;

6) 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;

7) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;

8) dach płaski – należy przez to rozumieć stropodach lub dach o kącie nachylenia połaci do 12°.

## Rozdział 2.
## Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

1) dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale dopuszcza się zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III niniejszej uchwały:

   a) remonty, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę,

   b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;

2) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w przepisach szczegółowych, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale III niniejszej uchwały;

3) dopuszcza się lokalizację zieleni oraz obiektów i urządzeń towarzyszących na wszystkich terenach z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;

4) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

5) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego, o których mowa w przepisach odrębnych oraz zgodnie z ustaleniami Rozdziału III.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz chowu lub hodowli zwierząt na futra;

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

4) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym:

   a) dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami MN, MN-MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami MN-MW-U, MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

   c) dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

   d) dla terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem UE – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,

   e) dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami US, ZD – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

   f) dla terenów oznaczonych w części graficznej planu symbolami RZM – jak dla zabudowy zagrodowej;

5) na terenie korytarza ekologicznego o znaczeniu ponadlokalnym: rzeka Oława obowiązują przepisy odrębne.

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

1. Ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” obejmującą obszar jak w części graficznej planu:

1) kościół par. p. w. św. Marcina wpisany do rejestru zabytków dec. A/1311 z dn. 28.08.2009 r.;

2) zespół folwarczny w granicach historycznego założenia, z zachowanymi historycznymi budynkami mieszkalno-gospodarczymi.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 przyjmuje się następujące ustalenia:

1) należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny założenia, zieleń oraz jego poszczególne komponenty;

2) obiekty historyczne tworzące układ należy poddać rewaloryzacji, konserwacji i renowacji;

3) należy dążyć do uporządkowania zespołu – obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki;

4) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół;

5) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;

6) dla terenu zabytkowego kościoła (dz. nr 202), niezależnie od powyższych uwarunkowań, jako nadrzędne obowiązują ustalenia:

a) zakaz nowej zabudowy, wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji kościoła, obiektów sztuki sepulkralnej, zieleni; wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków,

b) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznej działki;

7) dla zespołu folwarcznego, niezależnie od powyższych uwarunkowań, jako nadrzędne obowiązują ustalenia:

a) należy zachować i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny założenia oraz jego poszczególne komponenty,

b) nowa zabudowa możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejącej już, historycznej zabudowy folwarcznej; dopuszczalna na tym terenie zabudowa winna być wzorowana na lokalnej, historycznej zabudowie, w zakresie dotyczącym sytuacji, rozplanowania, skali, bryły, stosowanych form architektonicznych i użytych materiałów,

c) odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej winno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno-architektonicznych,

d) obiekty historyczne tworzące układ należy poddać pracom remontowym i renowacji,

e) przebudowę i adaptację historycznych obiektów folwarcznych dopuszcza się przy zachowaniu ich istotnych zabytkowych cech,

f) należy dążyć do uporządkowania zespołu – obiekty wtórne i szpecące winny być docelowo przeznaczone do rozbiórki bądź też przebudowy, której efektem będzie poprawa standardu estetycznego,

g) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczny zespół,

h) uporządkowanie wnętrz zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce, wg. indywidualnych projektów,

i) modernizacja, rozbudowa, przebudowa obiektów istniejących wymaga nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią, reguła ta nie dotyczy obiektów dysharmonijnych,

j) nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,

k) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zakaz wygrodzeń i dalszych podziałów nieruchomości.

3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B”, obejmującą obszar historycznego układu ruralistycznego, obejmującą obszar jak w części graficznej planu:

1) w strefie, o której mowa w ust. 3 przyjmuje się następujące ustalenia: należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni i zagrodowych zespołów zabudowy;

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

3) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne dla historycznego układu przestrzennego, obiektów zabytkowych znajdujących się w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz obiektów historycznych;

4) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno- architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości;

5) nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną, maksymalna wysokość do 9 m (licząc od poziomu gruntu do górnej krawędzi kalenicy dachu) z dopuszczeniem do 12 m dla terenów 1MN-MW-U i 2MN-MW-U, druga kondygnacja w poddaszu; bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek bądź garaż);

6) w nowej lub przebudowywanej zabudowie stosować dachy:

a) dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci od 38º do 45º,

b) o pokryciu dachowym z dachówki ceramicznej lub betonowej w kolorze ceglastym, matowym; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosować należy formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu;

7) dla terenu 1UE dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę zabudowy z kontynuacją takiego samego dachu i o wysokości nie wyższej niż istniejąca zabudowa;

8) budynki należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;

9) dla elewacji tynkowanych należy stosować kolory stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków np. w odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu;

10) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących, z krajobrazem kulturowym obszaru, w tym masztów przekaźnikowych, telekomunikacyjnych;

11) dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek, osłoniętych zabudową, w miejscach nieeksponowanych, wysokość silosów nie może przekraczać wysokości historycznych obiektów;

12) dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz płynny jako podziemne lub osłoniętych zielenią zimozieloną, w miejscach nieeksponowanych;

13) zakaz lokalizacji garaży oraz budynków gospodarczych o ścianach zewnętrznych z blachy;

14) wyklucza się możliwość prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych;

15) elementy dysharmonizujące, niespełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być docelowo usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie.

4. Ustala się strefę ochrony historycznego cmentarza katolickiego wraz z kaplicą cmentarną, ujętych w gminnej ewidencji zabytków, obejmującą obszar jak w części graficznej planu dla której obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

1) należy zachować dotychczasową funkcję cmentarza;

2) należy zachować i konserwować elementy historycznego układu przestrzennego cmentarza, w tym kaplicę cmentarną, historyczne nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń;

3) mogiły i nagrobki o wartościach zabytkowych zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie tworzyć dla nich lapidaria;

4) nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem założenia.

5. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „K” – ochrony krajobrazu kulturowego, obejmującą obszary związane z historycznym założeniem miejscowości, tworzące otulinę dla historycznego układu ruralistycznego wsi, obejmującą obszar jak w części graficznej planu.

6. W strefie, o której mowa w ust. 5 przyjmuje się następujące ustalenia:

1) nowa zabudowa winna być dostosowana do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie rozplanowania, skali i bryły przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej oraz nawiązywać formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;

2) ustala się dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35°- 45° kryte dachówką ceramiczną lub materiałem imitującym dachówkę w kolorze ceglastym matowym lub przy założeniu jednolitej kolorystyki pokryć dachowych sąsiadujących budynków;

3) elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych;

4) zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń nawiązać do lokalnych, historycznych ogrodzeń (murowane, z elementami drewna, metaloplastyki; ograniczenie wysokości ogrodzeń do 1,60 m);

5) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;

6) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.

7. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – ochrony zabytków archeologicznych, dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) 21/22/83-30 AZP: ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – późne średniowiecze;

2) 1/20/83-30 AZP: ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – X-XI w.;

3) 2/73/82-30 AZP: osada – kultura ceramiki sznurowej;

4) 3/74/82-30 AZP: osada – kultura ceramiki sznurowej; ślad osadnictwa – pradzieje;

5) 4/21/83-30 AZP: osada – wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa – późne średniowiecze;

6) 5/75/82-30 AZP: ślad osadnictwa – epoka kamienia;

7) 6/76/82-30 AZP: osada – wczesne średniowiecze;

8) 7/19/83-30 AZP: cmentarzysko birytualne – IV-V okres epoki brązu; ślad osadnictwa – okres wpływów rzymskich; ślad osadnictwa – późne średniowiecze;

9) 8/77/82-30 AZP: cmentarzysko szkieletowe – okres lateński – kultura celtycka;

10) 9/78/82-30 AZP: ślad osadnictwa – neolit; ślad osadnictwa – kultura przeworska faza C- D; ślad osadnictwa – pradzieje;

11) 21/115/82-30 AZP: ślad osadnictwa – średniowiecze / nowożytność;

12) 13/82/82-30 AZP: osada – kultura przeworska; ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze;

13) 14/83/82-30 AZP: ślad osadnictwa – średniowiecze;

14) 15/84/82-30 AZP: ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – X-XIII w., wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa – późne średniowiecze;

15) 16/85/82-30 AZP: ślad osadnictwa – epoka brązu – wczesny okres epoki żelaza; ślad osadnictwa – okres wpływów rzymskich – okres wędrówek ludów; ślad osadnictwa – pradzieje; osada – wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa – późne średniowiecze;

16) 18/87/82-30 AZP: ślad osadnictwa – pradzieje;

17) 17/86/82-30 AZP: ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – późne średniowiecze;

18) 19/88/82-30 AZP: ślad osadnictwa – II-I w. p.n.e.; ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – późne średniowiecze;

19) 20/89/82-30 AZP: ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze; ślad osadnictwa – późne średniowiecze;

20) 22/118/82-30 AZP: ślad osadnictwa – pradzieje; osada – średniowiecze / nowożytność.

9. Dla stanowisk, o których mowa w ust. 8 obowiązuje:

1) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zakaz zalesień.

10. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t. j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

11. Na części graficznej planu wskazuje się obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

1) KAPLICA na cmentarzu, ul. Szkolna, XIX w.;

2) CMENTARZ KATOLICKI, ob. komunalny, XIX w.;

3) SZKOŁA, ob. dom, ul. Szkolna 3, XIX/XX w.;

4) DOM, ob. plebania, ul. Szkolna 5, XIX/XX w.;

5) DOM, ul. Piastowska 46, XIX/XX w.

12. Dla obiektów, o których mowa w ust. 11:

1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu oraz stosować tradycyjne materiały budowlane;

2) należy utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny;

3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;

4) należy utrzymać - lub odtworzyć - oryginalną stolarkę okien i drzwi, w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku, należy stosować kolorystykę i materiały oryginalne na elewacjach;

5) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego.

**§ 7.** Ustala się **zasady kształtowania zabudowy**:

1) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniami w części graficznej planu;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

**§ 8.** Ustala się **granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**:

1) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią:

a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,

b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,

c) między linią brzegu, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, obowiązują przepisy odrębne;

2) dla wałów przeciwpowodziowych i w strefie ochrony wałów przeciwpowodziowych obowiązują przepisy odrębne;

3) nakaz zapewnienia swobodnego przepływu wód wezbraniowych i zakaz wprowadzania nowych nasadzeń roślinności w międzywalu;

4) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ustala się zakaz lokalizowania urządzeń i obiektów odnawialnych źródeł energii.

**§ 9.** Uwzględnia się **granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie**, na podstawie odrębnych przepisów:

1) dla części obszaru objętego planem położonego w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GWZP nr 320 „Pradolina rzeki Odra” obowiązuje ochrona przed zanieczyszczeniami, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla złoża piasków i żwirów „Siedlce” KN 1791 obowiązują przepisy odrębne;

3) dla części obszaru objętego planem położonego w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000 Grądy Odrzańskie PLB020002 obowiązują przepisy odrębne;

4) w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału obowiązują przepisy odrębne.

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

1) w planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) na obszarze planu dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;

3) 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;

4) dla terenów MN-MW, MW, MN-MW-U, MN-U, U, UE, US, UR, U-PP-PS, określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 10 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 $105^o$,

d) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia pkt 5;

5) dla terenów MN, określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 18 m,

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 14 m,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej: 7 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki:
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 $m^2$,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 800 $m^2$,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i grupowej: 300 $m^2$,

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

6) dla terenów IE 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 $105^o$.

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

1) na terenach oznaczonych RN, RN-ZN, WS, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) w granicy strefy sanitarnej od cmentarza obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

a) dla linii napowietrznych wysokiego napięcia (WN) 110 kV: 22 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii),

b) dla linii napowietrznych średniego napięcia (SN): 14 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii),

c) dla linii napowietrznych niskiego napięcia (nN): 7 m (po 3,5 m po każdej ze stron od osi linii),

d) dla linii kablowych SN i nN: 0,5 m (po 0,25 m po każdej ze stron od osi linii);

4) dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy DN 1000 oraz ciśnieniu MOP 8.4 MPa wraz z kablem światłowodowym relacji Zdzieszowice – Wrocław określa się strefę kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) dla gazociągu średniego ciśnienia o średnicy DN 350 relacji Ołtaszyn – Godzikowice i Stanowice – Godzikowice oraz ciśnieniu MOP 0.32 MPa określa się strefę kontrolowaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) dla pozostałych gazociągów obowiązuje strefa kontrolowana nad gazociągami zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zakazuje się realizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

8) dopuszcza się obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze;

9) wzdłuż terenów komunikacji kolejowej obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami transportu kolejowego.

**§ 12.** Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej**:

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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pomocą linii energetycznych napowietrznych i kablowych, dystrybucyjnej sieci wysokiego, średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych i kablowych, wysokiego, średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych;

3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci;

4) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych, pasy technologiczne w obecnym przebiegu nie obowiązują;

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

6) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

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

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:

1) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej;

3) dopuszcza się lokalizację przepompowni ścieków;

4) dopuszcza się lokalne lub grupowe oczyszczalnie ścieków.

6. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji deszczowej;

3) opuszcza się retencję wód opadowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;

2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych;

3) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje.

8. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:

a) gazem,

b) energią elektryczną,

c) paliwami ciekłymi i stałymi,

d) z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

9. W zakresie melioracji obowiązują przepisy odrębne.

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

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

**§ 13.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

1. Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów, w tym budowy chodników i ścieżek rowerowych.

2. Obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg.

3. Lokalizacja miejsc do parkowania na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Dla terenu 1UE dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania poza terenem, na którym usytuowany jest obiekt.

5. Ustala się:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na każde mieszkanie, dopuszcza się możliwość lokalizacji obu miejsc do parkowania w garażu;

2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 2 miejsca do parkowania na lokal mieszkalny;

3) dla zabudowy usługowej i usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, minimum 1 miejsce do parkowania na każde kolejne 40 $m^2$ powierzchni użytkowej usług;

4) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych;

5) dla zabudowy usługowej lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów na każde 10 miejsc do parkowania minimum 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) dla pozostałej zabudowy miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dopuszcza się wydzielenie drogi wewnętrznej o szerokości nie mniejszej niż 6 m, w przypadku wydzielania ślepej drogi wewnętrznej należy ją zakończyć placem manewrowym o wymiarach 12,5 m x 12,5 m, w miejscu włączenia drogi wewnętrznej do drogi publicznej należy wyznaczyć trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 x 5 m, ustala się odległość zabudowy od pasa drogowego minimum 6 m.

**§ 14.** 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, MN-MW, MW, MN-MW-U, MN-U, U, UE, US, UR, U-PP-PS, RZM, RZP w wysokości 1%;

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

## Rozdział 3.
## Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

**§ 15.** 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczone symbolami od **1MN** do **35MN,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej;

2) uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych lub usługi turystyki lub usług gastronomii lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) teren parkingu.

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” dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6,

b) poza granicami strefy o której mowa w lit. a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

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

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

-- dachy dwuspadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

-- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym,

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,75;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów od 1MN do 4MN, od 8MN do 10MN i od 16MN do 18MN: 0,6,

b) dla terenów od 5MN do 7MN, od 11MN do 15MN i od 19MN do 35MN: 0,25;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 $m^2$,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 800 $m^2$,

c) liczba lokali mieszkalnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na działce budowlanej nie może być większa niż jeden na każde 800 $m^2$ powierzchni działki,

d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 500 $m^2$,

e) liczba lokali mieszkalnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na działce budowlanej nie może być większa niż jeden na każde 500 $m^2$ powierzchni działki;

6) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

7) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 16.** 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczone symbolami od **1MN-MW**, **2MN-MW,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej dla terenu 1MN-MW) lub teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych lub usługi turystyki lub usług gastronomii, lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) teren parkingu.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 14 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

- dachy o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°:

-- dachy jednospadowe, dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

-- dla dachów stromych pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym,

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 1,3;

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

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej wolnostojącej: 1000 $m^2$,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 800 $m^2$,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej i szeregowej: 300 $m^2$;

6) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

7) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 17.** 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej lub usług** oznaczone symbolami od **1MN-MW-U** do **4MN-MW-U,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej) lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych lub usługi turystyki lub usług gastronomii, lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji;

2) uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren parkingu.

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 „A” – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6,

b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6,

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

- maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m,

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

-- dachy dwuspadowe, o symetrycznych głównych połaciach,

-- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym,

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 0,4;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,05,

b) maksymalna: 1,3;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów od 1MN-MW-U do 3MN-MW-U: 0,25,

b) dla terenu 4MN-MW-U: 0,3;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, wielorodzinnej, usługowej: 1000 $m^2$,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 800 $m^2$,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 300 $m^2$;

6) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

7) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 18.** 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług** oznaczone symbolami od **1MN-U** do **29MN-U,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (z wykluczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej grupowej) lub usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych lub usługi turystyki lub usług gastronomii, lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji;

2) uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren parkingu.

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” obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6;

b) poza granicami strefy o której mowa w lit. a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m, za wyjątkiem terenu 15MN-U dla którego dopuszcza się do 11 m,
- dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:
  -- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,
  -- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym,

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna: 1,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenów od 1MN-U do 7MN-U i od 10MN-U do 29MN-U: 0,25,

b) dla terenów 8MN-U, 9MN-U: 0,3;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej: 1000 $m^2$,

b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej: 800 $m^2$ na jeden segment,

c) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej: 500 $m^2$ na jeden segment;

6) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

7) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 19.** 1. Ustala się **teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczony symbolem **1MW,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) uzupełniające:

a) teren usług handlu detalicznego lub usług rzemieślniczych lub usługi turystyki lub usług gastronomii, lub usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki lub usług biurowych i administracji,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) teren parkingu.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m i do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 45°:
  -- dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

-- dla dachów stromych pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym,

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,15,

b) maksymalna: 1,75;

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

5) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 300 $m^2$ powierzchni działki;

6) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

7) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 20.** 1. Ustala się **tereny usług** oznaczone symbolami od **1U** do **5U,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: teren usług;

2) uzupełniające:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tylko na terenach 2U i 3U,

b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

c) teren parkingu;

3) wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług kultu religijnego lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m,

- dachy o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°:

-- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

-- pokrycie dachu: blacha trapezowa, dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym,

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01;

b) maksymalna: 0,8;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

a) dla terenu 1U: 0,35,

b) dla terenu 2U, 6U: 0,3,

c) dla terenów 3U, 4U: 0,1,

d) dla terenu 5U: 0,25;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 $m^2$;

6) na terenach 2U i 3U dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinnej, integralnie związaną z prowadzoną działalnością usługową;

7) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

8) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 21.** 1. Ustala się **teren usług edukacji** oznaczony symbolem **1UE,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: teren usług edukacji;

2) uzupełniające:

a) teren sportu i rekreacji lub usług kultury i rozrywki,

b) teren parkingu.

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" – dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6,

b) poza granicami strefy, o której mowa w lit. a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 15 m,

- dachy o kącie nachylenia połaci od 0° do 45°:

-- dachy płaskie, dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,

-- w przypadku dachów stromych pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym,

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,3,

b) maksymalna: 2,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

5) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

6) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 22.** 1. Ustala się **teren usług sportu i rekreacji** oznaczony symbolem **1US, 2US** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: teren usług sportu i rekreacji;

2) uzupełniające:

a) teren usług turystyki lub usług gastronomii lub usług kultury i rozrywki,

b) teren parkingu;

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6,

b) poza granicami strefy, o których mowa w lit. a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

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

- nie ustala się rodzajów dachów i ich pokrycia,

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0,

b) maksymalna: 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7;

5) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach: min. 10;

6) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

7) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 23.** 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: obowiązują ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej „A” – zgodnie z § 6.

3. Linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 24.** 1. Ustala się **tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów** oznaczone symbolami od **1U-PP-PS** do **4U-PP-PS,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: teren usług (z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług kultu religijnego) lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

2) uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren parkingu.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m,

- nie ustala się rodzajów dachów i ich pokrycia,

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

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,01,

b) maksymalna:1,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 1000 $m^2$;

6) dopuszcza się infrastrukturę techniczną;

7) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 25.** 1. Ustala się **teren drogi głównej ruchu przyspieszonego** oznaczony symbolem **1KDR** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji celu publicznego.

**§ 26.** 1. Ustala się **tereny drogi zbiorczej** oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

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

3. Teren o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji celu publicznego.

**§ 27.** 1. Ustala się **tereny drogi lokalnej** oznaczone symbolami **1KDL, 2KDL, 3KDL** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji celu publicznego.

**§ 28.** 1. Ustala się **tereny drogi dojazdowej** oznaczone symbolami od **1KDD** do **34KDD** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji celu publicznego.

**§ 29.** 1. Ustala się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej** oznaczone symbolami od **1KR** do **14KR** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną planu;

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

**§ 30.** 1. Ustala się **teren komunikacji kolejowej** oznaczony symbolem **1KKK** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji kolejowej.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy: do 50,0 m;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,05;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,01.

3. Teren, o którym mowa w ust.1 wyznacza się do realizacji celu publicznego.

**§ 31.** 1. Ustala się **tereny elektroenergetyki** oznaczone symbolami **1IE**, **2IE** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m,

b) dachy o dowolnym kącie nachylenia;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,9;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 1,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,02;

5) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 32.** 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy** oznaczone symbolami od **1RN** do **11RN,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia § 8.

**§ 33.** 1. Ustala się **tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej** oznaczone symbolami od **1RN-ZN** do **7RN-ZN**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

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

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują ustalenia § 8.

**§ 34.** 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolami od **1RZM** do **3RZM,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy zagrodowej.

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” obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6,

b) poza granicami strefy, o której mowa w lit. a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 10 m,
- dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°:
  -- dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,
  -- pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym,

c) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość zabudowy 10 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,05,

b) maksymalna: 1,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6.

5) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 35.** 1. Ustala się **teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych** oznaczony symbolem **1RZP,** dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych.

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

1) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6;

2) poza granicami strefy, o której mowa w lit. a) dla budynków przeznaczenia podstawowego:

a) maksymalna wysokość zabudowy: do 9 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,3;

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

6) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 36.** 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczonych symbolami od **1WS** do **5WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu: lokalizacja urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 37.** 1. Ustala się **teren ogrodów działkowych** oznaczony symbolem **1ZD**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren ogrodów działkowych.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy:

a) altana działkowa: zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) inne obiekty budowlane: 4,5 m;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,10;

4) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,8;

5) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

**§ 38.** 1. Ustala się **tereny cmentarza** oznaczone symbolami **1C**, **2C**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:

a) dla terenu 1C:

- maksymalna wysokość zabudowy: do 6,5 m,

- dachy o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°,

- dachy dwuspadowe, wielospadowe,

b) dla terenu 2C obowiązują ustalenia § 6;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,05;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,05;

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

5) linie zabudowy: zgodnie z częścią graficzną planu.

3. Teren, o którym mowa w ust.1 wyznacza się do realizacji celu publicznego.

## Rozdział 4.
## Przepisy końcowe

**§ 39.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady Gminy Oława:
**Mariusz Olender**

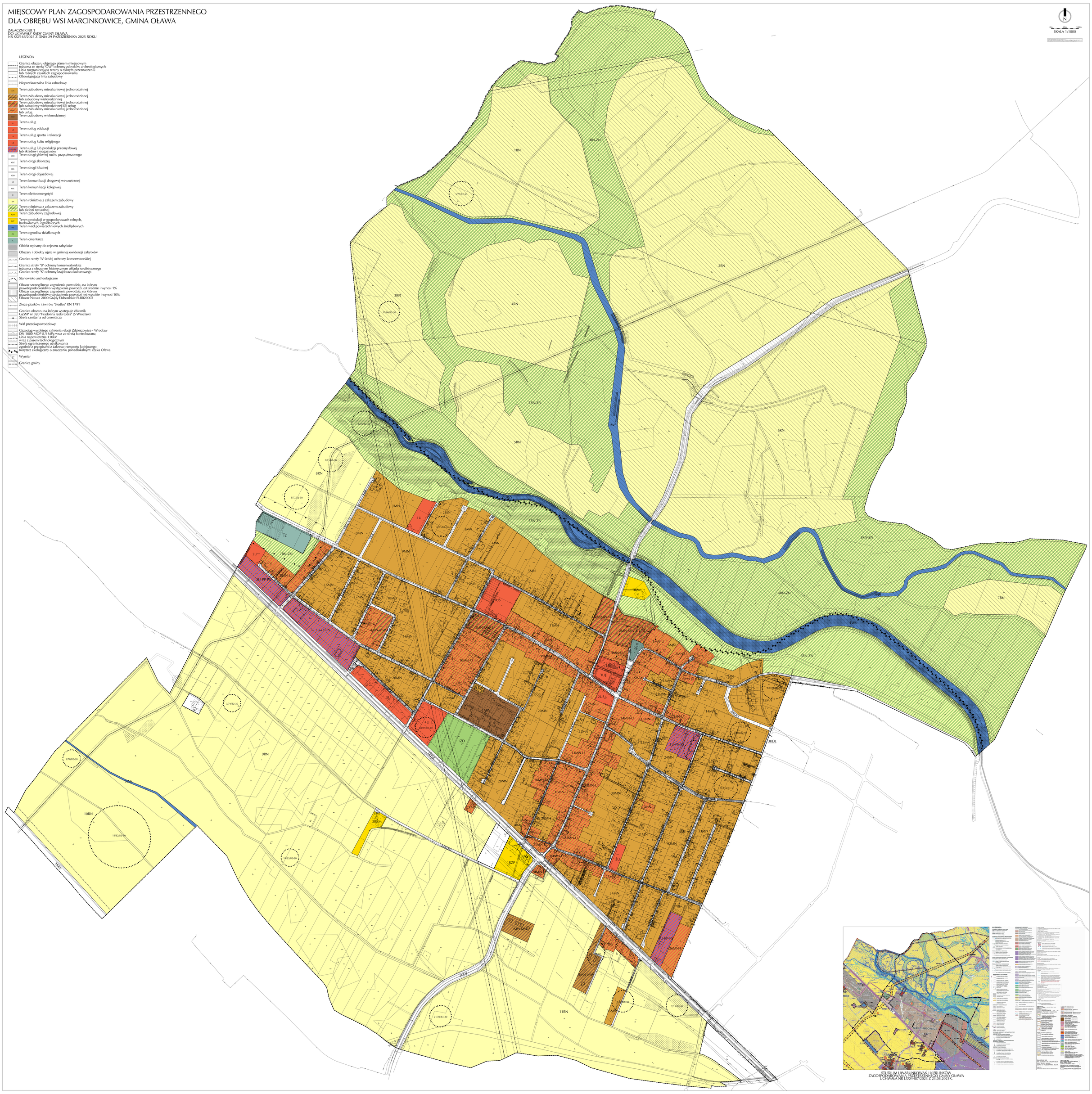
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXI/168/2025
Rady Gminy Oława
z dnia 29 października 2025 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA OBRĘBU WSI MARCINKOWICE, GMINA OŁAWA

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY GMINY OŁAWA
NR XXI/168/2025 Z DNIA 29 PAŹDZIERNIKA 2025 ROKU

LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- tożsama ze strefą "OW" ochrony zabytków archeologicznych
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN/U — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej
- MN/U/P/PS — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy wielorodzinnej lub usług
- MN/U/P — Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW — Teren zabudowy wielorodzinnej
- U — Teren usług
- UE — Teren usług edukacji
- US — Teren usług sportu i rekreacji
- UK — Teren usług kultu religijnego
- U/P/PS — Teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- KDG — Teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
- KDZ — Teren drogi zbiorczej
- KDL — Teren drogi lokalnej
- KDD — Teren drogi dojazdowej
- KR — Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- KK — Teren komunikacji kolejowej
- E — Teren elektroenergetyki
- RN — Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RN/ZN — Teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej
- RZM — Teren zabudowy zagrodowej
- RZP — Teren produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- WS — Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZD — Teren ogrodów działkowych
- C — Teren cmentarza
- Obiekt wpisany do rejestru zabytków
- Obszary i obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków
- Granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej
- Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej tożsama z obszarem historycznym układu ruralistycznego
- Granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego
- Stanowisko archeologiczne
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%
- Obszar Natura 2000 Grądy Odrzańskie PLB020002
- Złoże piasków i żwirów "Siedlce" KN 1791
- Granica obszaru na którym występuje zbiornik GZWP nr 320 "Pradolina rzeki Odra" (S Wrocław)
- Strefa sanitarna od cmentarza
- Wał przeciwpowodziowy
- Gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Zdzieszowice - Wrocław DN 1000 MOP 8,4 MPa wraz ze strefą kontrolowaną
- Linia napowietrzna 110kV wraz z pasem technologicznym
- Strefa ograniczonego użytkowania zgodnie z przepisami z zakresu transportu kolejowego
- Korytarz ekologiczny o znaczeniu ponadlokalnym: rzeka Oława
- Wymiar
- Granica gminy






STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŁAWA
UCHWAŁA NR LXXV/487/2023 Z 23.08.2023R.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXI/168/2025
Rady Gminy Oława
z dnia 29 października 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Oława po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag, rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia, zgodnie z ustaleniami zawartymi w poniższej tabeli:

| Lp. | Data wpływu uwagi | Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej | Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga | Sposób rozpatrzenia uwagi przez, Wójta Gminy Oława | Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Gminy Oława | Uwagi |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 |
| 1 | 2.06.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 318/8 | Uwaga nieuwzględniona | | Część działki dz. nr 318/8 w obowiązującym mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała nr XLV/279/2017) oznaczona jest symbolem 12KDW – teren drogi wewnętrznej |
| 2 | 3.06.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 318/3 | Uwaga nieuwzględniona | | Cześć dz. nr 318/3 w obowiązującym mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała nr XLV/279/2017) oznaczona jest symbolem 12KDW – teren drogi wewnętrznej |
| 3 | 3.06.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 320/1 | Uwaga nieuwzględniona | | Część dz. nr 320/1 w obowiązującym mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała nr XLV/279/2017) oznaczona jest symbolem 12KDW – teren drogi wewnętrznej |
| 4 | 19.06.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 411/15, 411/14, 411/11 AM2 | Uwaga nieuwzględniona | | 1. Dz.nr 411/11 w obowiązującym mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała nr XLV/279/2017) oznaczona jest symbolem 34KDW - teren drogi wewnętrznej w projekcie mpzp oznaczona jest symbolem 13KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zachowując parametry obowiązującego mpzp<br>2. Dz. nr 411/15 i 411/14 mają zapewniony dostęp do drogi publicznej przez drogę wewnętrzną w obowiązującym mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała nr XLV/279/2017)<br>3. Rada Gminy nie ustala w planie miejscowym drogi koniecznej<br>4. Rada Gminy nie potwierdza w planie miejscowym ważności decyzji<br>5. Nie zmniejszono udziału powierzchni biologicznej z 0,5 na 0,3, ponieważ jest niezgodna ze studium.<br>6. Zapis „lub” jest zgodny z rozporządzeniem nie można wprowadzić proponowanego zapisu |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | 7. Nie można usunąć z treści mapy przebiegu gazociągu i wodociągu |
| 5 | 26.06.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 249/2 | Uwaga nieuwzględniona | | Dz. nr 249/2 w projekcie mpzp oznaczona jest symbolami 11MN-U i 20MN na których dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji drogowej wewnętrznej |
| 6 | 30.06.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 230/78, 230/197 | Uwaga nieuwzględniona | | Nie przywrócono zapisu z obowiązującego mpzp dot. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości i nie zmniejszano minimalnej powierzchni działek do 250/300m$^2$, nie wprowadzono zabudowy grupowej.<br>Dz. nr 230/197 w obowiązującym mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała nr XLV/279/2017) oznaczona jest symbolem 4R,Z – tereny rolnicze, tereny zieleni niezabudowanej |
| 7 | 30.06.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 8 | 2.07.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 88/4 | Uwaga nieuwzględniona | | Dz. nr 88/4 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława (uchwała nr XXXIV/196/2020 z dnia 29.09.2020 r.) oznaczona jest symbolem ZE - tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych |
| 9 | 2.07.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 241/4 i 241/8 | Uwaga nieuwzględniona | | Trójkąty widoczności zostały ustalone w obowiązującym mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała nr XLV/279/2017) |
| 10 | 2.07.2025 | Osoba fizyczna | Kwartał zabudowy pomiędzy ulicami Słoneczna – Jaworowa – Wiosenna – Spółdzielcza w Marcinkowicach | Uwaga nieuwzględniona | | Teren 22MN-U zmieniono na MN jak w obowiązującym mpzp z wyłączeniem dz. 297/23 i 298/15 na których znajduje się sklep z materiałami budowalnymi pozostawiono jako teren 22MN-U. |
| 11 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 230/162, 230/160, 230/158 AM-13 | Uwaga nieuwzględniona | | Nie zachowano maksymalnej szerokości elewacji wzdłuż frontu działki i zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: 0,4 zgodnie z obowiązującym mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała nr XLV/279/2017) .<br>Nie ujednolicono zapisów dot. powierzchni minimalnej działki dla całego kompleksu wydzielonych działek, w których skład wchodzą tez działki sąsiednie oznaczone na projekcie planu jako 18MN i 19MN. |
| 12 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 13 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 14 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 15 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 16 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 17 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 18 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 19 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 20 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 21 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 22 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 23 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 24 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 25 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 26 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 27 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | | Uwaga nieuwzględniona | | |
| 28 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 88/3 | Uwaga nieuwzględniona | | Dz. nr 88/3 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława (uchwała nr XXXIV/196/2020 z dnia 29.09.2020 r.) oznaczona jest symbolem ZE - tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych |
| 29 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 167/12 | Uwaga nieuwzględniona | | Dz. nr 167/12 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława (uchwała nr XXXIV/196/2020 z dnia 29.09.2020 r.) oznaczona jest symbolem ZE - tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych |
| 30 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 79/2 | Uwaga nieuwzględniona | | Dz. nr 79/2 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława (uchwała nr XXXIV/196/2020 z dnia 29.09.2020 r.) oznaczona jest symbolem ZE - tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych |
| 31 | 3.07.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 79/3 | Uwaga nieuwzględniona | | Dz. nr 79/3 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława (uchwała nr XXXIV/196/2020 z dnia 29.09.2020 r.) oznaczona jest symbolem ZE - tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych |
| 32 | 4.07.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 173/4, 173/5, 173/6, 173/7, 173/8 | Uwaga nieuwzględniona | | Nie uwzględniono zmian dla terenu 1MN-MW-U. Teren w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej – ustalenia w planie zgodne z wytycznymi WKZ. |
| 33 | 4.09.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 186/6 | Uwaga nieuwzględniona | | Zmiana przeznaczenia działki z MN na MN-U. Uwzględniono wcześniejszy wniosek do mpzp dot. przeznaczenia działki na MN. Usługi są przeznaczeniem uzupełniającym dla terenu MN. |
| 34 | 4.09.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 279/5 | Uwaga nieuwzględniona | | Zmiana kąta nachylenia połaci dachowych od $25^0$.<br>Zapisy w uchwale zostały wprowadzone i uzgodnione zgodnie ze stanowiskiem Konserwatora Zabytków. |
| 35 | 4.09.2025<br>5.09.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 329/1 | Uwaga nieuwzględniona | | Linia zabudowy uniemożliwia wykorzystanie działki.<br>W obowiązującym mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała nr XLV/279/2017) i projekcie mpzp na działce nr 329/1 nie wyznaczono linii zabudowy. Linia zabudowy została wyznaczona zgodnie z obowiązującym mpzp i stanowiskiem GDDKiA. |
| 36 | 19.09.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 411/15, 411/14, 411/11 AM-2 | Uwaga nieuwzględniona | | 1.Zapisy w §13 uchwały dot. obsługi komunikacyjnej są jednoznaczne.<br>2.Zmiana KR na KDD jest sprzeczna z wnioskami i ustaleniami GDDKiA<br>3.Spólnik „lub’ jest zgodny z |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego<br>4.Nie zmieniono minimalnych powierzchni działek dla zabudowy MW (na 600 $m^2$), MN wolnostojącej (na 600 $m^2$ - 800 $m^2$),bliźniaczej (na 400 $m^2$), szeregowej (na 250 $m^2$) ze względu na wiejski charakter zabudowy wsi Marcinkowice.<br>5.Nie zmieniono wskaźnika miejsca parkingowego na 1,5 na 1 lokal mieszkalny w zabudowie wielorodzinnej ze względu na statystyczną ilość aut przypadających na jedno gospodarstwo domowe i w celu rozwiązania potencjalnych problemów z parkowaniem na terenie wsi Marcinkowice. |
| 37 | 19.09.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 88/4 | Uwaga nieuwzględniona | | Dz. nr 88/4 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława (uchwała nr XXXIV/196/2020 z dnia 29.09.2020 r.) oznaczona jest symbolem ZE - tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych |
| 38 | 19.09.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 318/3 | Uwaga nieuwzględniona | | Dz. nr 318/8 w obowiązującym mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała nr XLV/279/2017) oznaczona jest symbolem 12KDW – teren drogi wewnętrznej<br>Teren został wyłączony z opracowania i nie był przedmiotem wyłożenia. |
| 39 | 19.09.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 169/4, 169/5, 169/6 | Uwaga nieuwzględniona | | Dot. przeprowadzenia procesu scalenia działek 169/4, 169/5, 169/6 w przekroju poprzecznym. Brak zgody pozostałych właścicieli działek na przeprowadzenie procedury scalenia i podziału na podstawie ustaleń projektu mpzp. |
| 40 | 21.09.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 411/15, 411/14, 411/11 AM-2 | Uwaga nieuwzględniona | | Dz.nr 411/11 w obowiązującym mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała nr XLV/279/2017) oznaczona jest symbolem 34KDW - teren drogi wewnętrznej w projekcie mpzp oznaczona jest symbolem 13KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej, zachowując parametry obowiązującego mpzp.<br>Zmiana KR na KDD jest sprzeczna z wnioskami i ustaleniami GDDKiA. |
| 41 | 22.09.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 88/3 | Uwaga nieuwzględniona | | Dz. nr 88/3 w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława (uchwała nr XXXIV/196/2020 z dnia 29.09.2020 r.) oznaczona jest symbolem ZE - tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych. |
| 42 | 22.09.2025 | Osoba fizyczna | dz. nr 241/4 i 241/8 | Uwaga nieuwzględniona | | Trójkąty widoczności zostały ustalone w obowiązującym mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała nr XLV/279/2017) |
| 43 | 22.09.2025 | Dom Przejazdowa sp. z o.o. | dz. nr 173/4, 173,5, 173/6, 173/7,173/8 | Uwaga nieuwzględniona | | Wprowadzenie zapisu dot. rezygnacji z ilości kondygnacji lub graniczenia lokalizacji drugiej kondygnacji w |

| | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | | ul. Bolesława Krzywoustego 72 51-166 Wrocław | | | | poddaszu i pozostawienie ograniczenia maksymalnej wysokości i gabarytów zewnętrznych budynków, które nie mogą dominować nad zabudową istniejącą. Zapisy w uchwale zostały wprowadzone i uzgodnione zgodnie ze stanowiskiem Konserwatora Zabytków. |

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXI/168/2025
Rady Gminy Oława
z dnia 29 października 2025 r.

**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**

W nawiązaniu do ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) Rada Gminy Oława, stwierdza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXI/168/2025

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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**