DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 lipca 2024 r.

Poz. 4092

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 29.07.2024 12:02:07

UCHWAŁA NR IV/21/2024
RADY GMINY OŁAWA

z dnia 28 czerwca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Zabardowice 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 2023 r., poz. 977 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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) 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 2016r. 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 LXXX/487/2023 Rady Gminy Oława z dnia 28 sierpnia 2023 r. Rada Gminy Oława, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające

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

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek 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;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obowiązujące linie zabudowy;

5) miejsce zmiany typu linii zabudowy;

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

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

8) granice strefy ochrony konserwatorskiej "B" - podstawowej;

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

10) granice strefy ochrony konserwatorskiej "OW" – obserwacji archeologicznej;

11) stanowiska archeologiczne wraz z nr AZP;

12) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;

13) historyczne nawierzchnie z kostki kamiennej;

14) granica strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego;

15) pas technologiczny od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;

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

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

18) strefa ochronna dla odnawialnych źródeł wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW;

19) obszar lokalizacji obiektów budowlanych nie podlegających ochronie akustycznej;

20) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i 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 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 i obiekty 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;

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

   a) roboty budowlane – zgodnie z przepisami odrębnymi,

   b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób niepełnosprawnych,

   c) zmianę sposobu użytkowania obiektu – zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;

2) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w przepisach szczegółowych, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej;

4) 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;

5) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;

6) 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) projektowane zainwestowanie na terenie objętym planem oraz na terenach sąsiednich nie może powodować zmiany stosunków wodnych;

2) zakazuje się inwestycji mogących zawsze znaczącą lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z dopuszczeniem inwestycji zaliczanych do inwestycji celu publicznego oraz związanych z odnawialnymi źródłami energii;

3) zakaz chowu lub hodowli zwierząt na futra;

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

5) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:

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

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

c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU, MU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem lit. e),

d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

e) dla terenu oznaczonego symbolem 1MNU ustala się szczególne zasady ochrony akustycznej – polega ona na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

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

1. Uwzględnia się ochronę zabytków nieruchomych, wpisanych do rejestru zabytków, dla których obowiązują przepisy odrębne:

1) pałac w zespole pałacowo-folwarcznym – Zabardowice 32 – wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 583/A/05 z dn. 27.09.2005 r.;

2) park w zespole pałacowo – folwarcznym – Zabardowice 32 – wpisany do rejestru zabytków decyzją nr A/4013/561/W z dn. 27.12.1984 r.

2. Ustala się ochronę następujących obiektów wpisanych do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:

1) cmentarz katolicki, ob. komunalny;

2) dawny cmentarz ewangelicki położony na zachodzie wsi;

3) dom mieszkalny – Zabardowice 1;

4) dom w zespole pałacowo-folwarcznym - Zabardowice 33;

5) obora w zespole pałacowo-folwarcznym - Zabardowice 33;

6) obora w zespole pałacowo-folwarcznym - Zabardowice 33;

7) obora w zespole pałacowo-folwarcznym - Zabardowice 33;

8) obora z częścią mieszkalną w zespole pałacowo-folwarcznym - Zabardowice 33;

9) magazyn zbożowy w zespole pałacowo-folwarcznym - Zabardowice 33;

10) lodownia w zespole pałacowo-folwarcznym - Zabardowice 33;

11) historyczna nawierzchnia z kostki kamiennej z pozostałościami torowiska folwarcznego.

3. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu;

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

3) należy zachować lub odtworzyć kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.

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

1) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;

2) należy zachowywać i rewaloryzować historyczny układ przestrzenny założenia oraz jego poszczególne komponenty w tym: rozplanowanie dróg, placów, miedz, układ zabudowy, kompozycję wnętrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni oraz poszczególne elementy tego układu - tj. historyczne nawierzchnie dróg, placów i chodników, historyczne obiekty budowlane, obiekty małej architektury i zieleń;

3) należy poddać restauracji i modernizacji technicznej, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych, z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości zespołów budowlanych i poszczególnych obiektów, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować - dotyczy to również nasadzeń przydrożnych, planowanych obsadzeń cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych; przebudowę i adaptację historycznych obiektów dopuszcza się przy zachowaniu ich zabytkowych cech;

4) dopuszcza się nową zabudowę w obrębie zespołów wyłącznie w miejscu nieistniejących już budynków historycznych; odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej powinno nastąpić zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badaniami archeologiczno-architektonicznych;

5) obowiązuje zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;

6) zakazuje się prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych;

7) należy dążyć do uporządkowania zespołu – należy dążyć do likwidacji lub przebudowy obiektów wtórnych i szpecących – efektem będzie poprawa standardu estetycznego zespołu;

8) zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących zespół;

9) nakazuje się pozostawienie parku jako założenia zieleni o funkcji rekreacyjnej;

10) zakazuje się wtórnych podziałów historycznego założenia;

11) zakazuje się lokalizacji wiat i składowisk oraz obiektów i urządzeń technicznych kolidujących z zabytkowym charakterem założenia oraz wprowadzania obiektów kubaturowych w obrębie planów podwórzy gospodarczych;

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

13) elementy infrastruktury technicznej powinny być projektowane w sposób uwzgledniający zachowanie wartości walorów zabytkowych poszczególnych obiektów i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

14) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem zabudowy, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlega istniejący drzewostan, układ dróg, cieków i zbiorników wodnych.

5. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B” – ochrony 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, a funkcje uciążliwe lub degradujące należy wyeliminować;

2) należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym;

3) należy utrzymać zagrodowy charakter wsi;

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

5) zakazuje się lokalizacji obiektów technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;

6) 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;

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

8) nakazuje się stosowanie kolorów stonowanych, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków; zakazuje się stosowania na elewacjach barw podstawowych;

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

10) 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 połaci od 38° do 45° pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze czerwonym lub czerwonej cegły i ich odcieniach, przy czym dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia dachu oraz jego pokrycia,

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

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

e) zakazuje się stosowania ogrodzeń z pełnych betonowych elementów prefabrykowanych – należy stosować ogrodzenia murowane z elementami drewna, metaloplastyki o maksymalnej wysokości do 1,6 m,

f) nakazuje się zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych,

g) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym układem miejscowości oraz istniejącą zielenią – ochronie podlega drzewostan, układ dróg i cieków wodnych.

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

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

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 połaci od 38° do 45° pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze czerwonym lub czerwonej cegły i ich odcieniach, przy czym dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia dachu oraz jego pokrycia,

c) dachy pulpitowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45° pokryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym i ich odcieniach, przy czym dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia dachu oraz jego pokrycia,

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

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

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

1) 1/105/83-30 – znalezisko luźne - neolit;

2) 3/107/83-30 – nieokreślone;

3) 4/108/83-30 - ślad osadnictwa – neolit; osada – kultura przeworska faza D; ślad osadnictwa - pradzieje, ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza; ślad osadnictwa z późnego średniowiecza;

4) 5/109/83-30 - ślad osadnictwa z późnego średniowiecza;

5) 6/110/83-30 - ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza; ślad osadnictwa z późnego średniowiecza;

6) 10/114/83-30 - ślad osadnictwa – pradzieje; osada – wczesne średniowiecze XIII-XIV w.;

7) 11/115/83-30 - ślad osadnictwa - pradzieje; ślad osadnictwa z późnego średniowiecza;

8) 7/111/83-30 – ślad osadnictwa – kultura unietycka, ślad osadnictwa – kultura łużycka, ślad osadnictwa – kultura przeworska, ślad osadnictwa – wczesno- i późnośredniowiecznego, rondel-neolit-kultura ceramiki wstęgowej kłutej;

9) 8/112/83-30 – ślad osadnictwa – kultura przeworska faza D; ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze;

10) 9/113/83-30 – ślad osadnictwa – neolit; ślad osadnictwa – pradzieje; ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze – X-XIII w.;

11) 3/118/83-30 – cmentarzysko ciałopalne – kultura łużycka, osada – kultura przeworska, stanowisko hutnicze – kultura przeworska, ślad osadnictwa – pradzieje, ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze, osada – kultura łużycka;

12) 13/131/83-30;

13) 13/123/83-30 – osada – kultura przeworska, wieś – późne średniowiecze i nowożytność;

14) 12/117/83-30 – osada – kultura łużycka;

15) 22/76/83-30 – osada – pradzieje, osada – późne średniowiecze;

16) 2/106/83-30 – nieokreślone;

17) 6/132/83-30;

18) 16/130/83-30.

8. Dla stanowisk, o których mowa w ust. 7 w przypadku planowania prac ziemnych, obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających inwestycję, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9. 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.

10. Istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych – konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 7. Nie ustala się **szczególnych zasad kształtowania zabudowy.**

§ 8. 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.

§ 9. 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, MNU, MU, US, EF, U, UP oraz funkcji MN w ramach terenu MN-RM 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° a 105°;

3) dla terenów IT-E, IT-K, 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° a 105°;

4) dla pozostałych terenów obowiązują przepisy odrębne.

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

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

1) na terenach oznaczonych symbolami od R, WS, ZL, ZP, ZC ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;

2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, o których mowa w § 11 ust. 1 pkt 2 i ust. 3 pkt 3;

3) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji gazociągów wysokiego ciśnienia, o których mowa w § 11 ust. 1;

4) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej tereny KK w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego;

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

§ 11. 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 DN350 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 DN1000 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);

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

2. 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 wysokiego napięcia (WN) 110 kV: 22 m (po 11 m od osi linii),

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

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

d) 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 terenie 1EF dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy przekraczającej 500 kW,

b) na pozostałych terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków dopuszcza się:

- lokalizację mikroinstalacji,

- wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 500 kW,

- pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, w tym o mocy przekraczającej 500 kW,

c) panele fotowoltaiczne powinny być ustawione, aby promienie słoneczne nie odbijały się w stronę torów. Nakazuje się stosowanie powłok antyrefleksyjnych oraz innych rozwiązań i materiałów niepowodujących negatywnego wpływu na ruch kolejowy.

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 zakaz niszczenia lub uszkadzania urządzeń melioracji wodnych (drenażowych). W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia urządzeń drenażowych na działkach, przez które przebiegać będzie sieć lub przyłącze należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

11. 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;

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.

§ 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, MNU, MU, U, RU, RM, MN-RM 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 od **1MN** do **12MN,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) uzupełniające (w ilości określonej w przepisach odrębnych jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej):

a) usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, 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. 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. 4,

b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5,

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

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

- dachy o kącie nachylenia połaci od 35° 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 odcieniach koloru ceglastego, brązowego, szarego, czarnego,

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

2) udział powierzchni zabudowy: 30%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5,

c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 400 m^2 powierzchni działki;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%;

5) minimalna liczba miejsc postojowych, 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 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną: 800 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 oraz wewnętrznych;

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

§ 15. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług** oznaczone symbolami od **1MNU** do **10MNU**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z zastrzeżeniem ust. 2,

b) usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, 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 wyłączeniem usług wielkopowierzchniowych.

2. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej.

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

1) na terenie 1MNU:

a) wyznacza się obszar lokalizacji obiektów budowlanych nie podlegających ochronie akustycznej, w granicach którego dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych wyłącznie takich, które nie podlegają ochronie akustycznej,

b) ustala się nakaz stosowania rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w granicach terenu inwestycji;

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. 4;

b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5;

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

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

- dachy o kącie nachylenia połaci od 35° 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 odcieniach koloru ceglastego, brązowego, szarego, czarnego,

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

3) udział powierzchni zabudowy: 30%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5,

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

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

6) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

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

7) 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 lub usług** oznaczone symbolami od **1MU** do **5MU**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, 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 wyłączeniem usług wielkopowierzchniowych,

c) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z maksymalnie 8 lokalami mieszkalnymi w budynku.

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 obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 4;

b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5;

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

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

- dachy o kącie nachylenia połaci od 35° 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 odcieniach koloru ceglastego, brązowego, szarego, czarnego,

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

2) udział powierzchni zabudowy: 30%;

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: 40%;

5) minimalna liczba miejsc postojowych, 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 **teren usług** oznaczony symbolem **1U**, dla którego 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 wyłączeniem 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 zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów: maksymalna wysokość zabudowy: 14 m;

2) udział powierzchni zabudowy: 15%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 70%;

5) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach:

a) 2 na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 na każde rozpoczęte 100 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 usług publicznych** znaczony symbolem **1UP,** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: usługi publiczne – świetlica wiejska, zbiornik przeciwpożarowy;

2) uzupełniające: usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki.

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. 4,

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

2) udział powierzchni zabudowy: 30%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

5) minimalna liczba miejsc postojowych, 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.

§ 19. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolami od **1MN-RM** do **3MN-RM**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) 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. 4,

b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5,

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

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

- dachy o kącie nachylenia połaci od 35° 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 odcieniach koloru ceglastego, brązowego, szarego, czarnego,

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

2) w przypadku chowu lub hodowli: kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, przepiórek, gołębi, psów, kotów, królików dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 0,5 DJP;

3) dopuszcza się chów lub hodowlę dla pozostałych zwierząt nie wymienionych w pkt 2 w liczbie nie większej niż 4DJP;

4) udział powierzchni zabudowy: 30%;

5) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5,

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

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

7) minimalna liczba miejsc postojowych, 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 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 usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej** 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:

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

b) dachy o dowolnym kącie nachylenia połaci i pokryciu;

2) udział powierzchni zabudowy: 20%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,2;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%;

5) 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.

§ 21. 1. Ustala się **teren elektrowni słonecznej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1EF**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń fotowoltaicznych o maksymalnej mocy powyżej 500 kW.

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

1) maksymalna wysokość zabudowy: do 8 m;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 5%;

3) minimalna liczba miejsc do parkowania: 1.

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

1) dojazd odbywać się będzie z drogi publicznej lub dróg wewnętrznych;

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

§ 22. 1. Ustala się **tereny produkcji w gospodarstwach rolnych** oznaczone symbolami **1RU, 2RU** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem lokalizacji funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej;

2) uzupełniające: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze (dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń).

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

1) na terenie 1RU wyznacza się obszar lokalizacji obiektów budowlanych nie podlegających ochronie akustycznej, w granicach którego dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych wyłącznie takich, które nie podlegają ochronie akustycznej;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków: do 10 m,

b) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych: do 12 m,

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

3) udział powierzchni zabudowy: 40%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 20%;

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.

§ 23. 1. Ustala się **tereny zabudowy zagrodowej** oznaczone symbolami od **1RM** do **4RM**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe zabudowa zagrodowa.

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

1) w przypadku chowu lub hodowli: kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, przepiórek, gołębi, psów, kotów, królików dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 0,5 DJP; dla pozostałych zwierząt nie więcej niż 4DJP;

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. 4,

b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w § 6 ust. 5,

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

3) udział powierzchni zabudowy: 30%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,5;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;

6) minimalna liczba miejsc postojowych, 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.

§ 24. 1. Ustala się **tereny rolnicze** oznaczonych symbolami od **1R** do **18R**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

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

2) uzupełniające:

a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze (dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń),

b) turystyczne szlaki piesze i rowerowe.

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.

§ 25. 1. Ustala się **tereny lasu** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL** do **5ZL,** dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) uzupełniające: obiekty i urządzenia towarzyszące na terenach nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Maksymalna obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej: do 7 m.

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

1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z dróg dojazdowych do gruntów leśnych;

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

§ 26. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone symbolami od **1WS** do **17WS,** 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.

§ 27. 1. Ustala się **teren cmentarza** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZC**, dla którego obowiązuje:

1) przeznaczenie podstawowe: cmentarz, zieleń urządzona;

2) uzupełniające:

a) kolumbarium,

b) obiekty i urządzenia towarzyszące.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Maksymalna wysokość zabudowy: 3 m.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

5. 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.

§ 28. 1. Ustala się **teren zieleni urządzonej** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZP**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zieleń parkowa.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Maksymalna wysokość urządzeń i sieci infrastruktury technicznej: 3 m.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70%.

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

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

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

§ 29. 1. Ustala się **tereny kolei** oznaczone symbolami od **1KK do 4KK**, dla których obowiązuje przeznaczenie: podstawowe: teren kolejowy – linia kolejowa E-30 relacji Legnica-Wrocław-Opole wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania zabudowy: maksymalna wysokość 50 m;

2) udział powierzchni zabudowy: 90%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 1,0;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 5%.

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.

§ 30. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej - energetyki** oznaczony symbolem **1IT-E,** 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) maksymalna powierzchnia zabudowy: 95%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,9;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 1%.

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.

§ 31. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej - kanalizacja** oznaczony symbolem **1IT-K,** 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: 95%;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,9;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 1%.

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.

§ 32. 1. Ustala się **tereny drogi publicznej klasy „Z" - zbiorczej**, oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "Z„ - zbiorcza, 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.

§ 33. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych klasy „D" - dojazdowych**, oznaczone symbolami od **1KDD** do 8**KDD,** dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy „D" - 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.

§ 34. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami **1KDW, 2KDW,** 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. 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

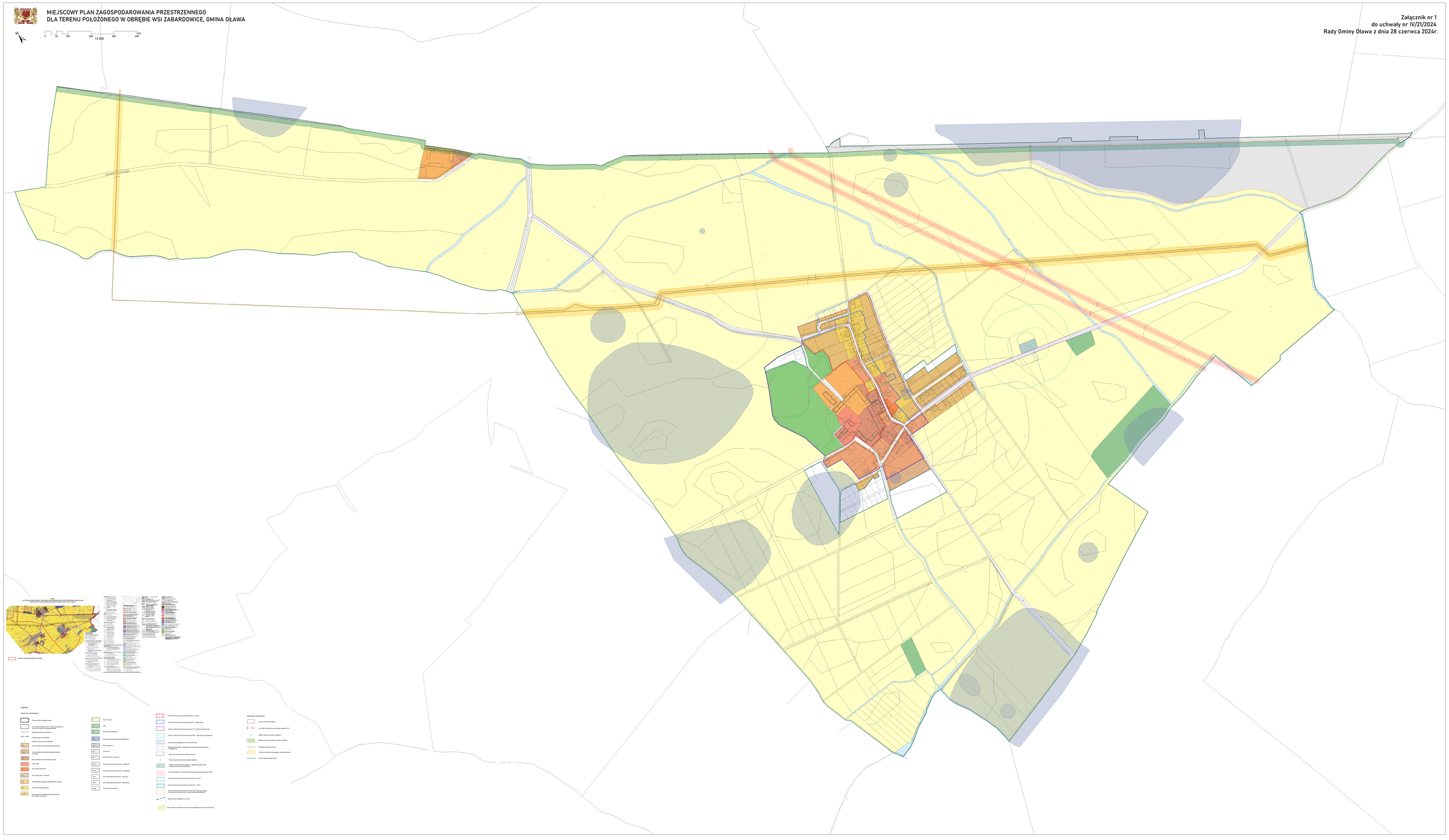
§ 35. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

§ 36. 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 ZABARDOWICE, GMINA OŁAWA

Załącznik nr 1
do uchwały nr IV/21/2024
Rady Gminy Oława z dnia 28 czerwca 2024r.


0 50 100 200 300 400 [m]
1:2 000
Legenda:
Obszary i granice
Granica obszaru objętego planem
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, w tym tereny o różnych zasadach zabudowy
Nieprzekraczalna linia zabudowy
Obowiązująca linia zabudowy
Miejsce dominanty
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami
Teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
Teren usług
Teren usług publicznych
Teren usług handlu i rzemiosła
Teren usług publicznych terenów zieleni
Teren zabudowy zagrodowej
Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi
Teren rolniczy
Las
Teren zieleni urządzonej
Teren zieleni parkowej
Teren zieleni parku kulturowego zachodzącego
Teren cmentarza
Teren rzeki
Teren wodnego Nasycowa
Teren infrastruktury technicznej - hydrotechnika
Teren infrastruktury technicznej - zaopatrzenie
Teren drogi publicznej klasy D - zbiorcza
Teren drogi publicznej klasy D - dojazdowa
Teren drogi wewnętrznej
Granica strefy ochrony konserwatorskiej "A" - ścisła
Granica strefy ochrony konserwatorskiej "B" - pośrednia
Granica strefy ochrony konserwatorskiej "W" - krajobrazu kulturowego
Granica strefy ochrony konserwatorskiej "ZW" - otoczenia archeologicznego
Stanowisko archeologiczne wraz z granicami ZAP
Stanowisko archeologiczne w krajobrazie kulturowym nr 1 Zabardowice - Wzgórza
Obszar/teren zwartej zieleni naturalnej
Miejsca wpływu na grunty rolnicze i leśne
Obszary strefy ochronnej zbiorników i ujęć wód pitnych Zakładu Wodociągów
Rurociąg/magistrala wraz z strefą ochronną - 50 m
Granica strefy ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 110 kV
Granica strefy ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV
Granice strefy ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 15 kV - 15 m
Granice strefy ochronnej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 110 kV - 35 m
Obszar ograniczonego użytkowania - strefa ochronna od linii kolejowej nr 274 Wrocław - Jelenia Góra - 50 m
Maksimum obiektów na wartości
Obszar zbiorowej zlewni/ku budowlanych do podlegających ochronie akustycznej
Obszar/teren zabudowy
Linia zabudowy/ograniczenia zabudowy/ograniczenia
Miejsca wpływu na tereny zabudowy
Zespół historyczny zespołu dworskiego
Zespół historyczny zespołu dworskiego
Zespół kulturowo-przestrzenny parku kulturowego
Granica parkowa
Granice strefy ochronnej
Granica strefy ochronnej
Granice strefy ochronnej
Granica strefy ochronnej
Granice strefy ochronnej
Granice strefy ochronnej
Granice

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IV/21/2024
Rady Gminy Oława
z dnia 28 czerwca 2024 r.

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla terenu położonego w obrębie wsi Zabardowice w gminie Oława** został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 06 maja 2024r. do dnia 27 maja 2024 r. z terminem określonym w art. 17 pkt 11 składania uwag, który upłynął w dn. 11 czerwca 2024 r.

W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IV/21/2024
Rady Gminy Oława
z dnia 28 czerwca 2024 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 2023 r. poz. 977, 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 2024 r. poz. 609 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. 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 2023 r. 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 IV/21/2024

Rady Gminy Oława

z dnia 28 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.xml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę