



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 maja 2019 r.

Poz. 3064

UCHWAŁA NR X/51/2019 RADY GMINY OŁAWA

z dnia 29 marca 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 3

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 994 ze zm.), w związku z uchwałą nr XLIV/289/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława oraz uchwałą nr XXXI/181/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 r. ze zmianami, Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 3.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu – etap 3, stanowiący integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,
- 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. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń planu.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 3;

- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu – etap 3, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 50% powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 4) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 5) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę służącą działalności z zakresu:
 - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
 - b) działalności biurowej,
 - c) handlu detalicznego, z wyjątkiem dystrybucji paliw płynnych,
 - d) gastronomii,
 - e) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych, oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
 - f) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,
 - g) turystyki i odnowy biologicznej,
 - h) sportu i rekreacji oraz rozrywki,
 - i) usług informatycznych i łączności,
 - j) poligrafii, reklamy i działalności wystawienniczej,
 - k) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - l) kultury,
 - m) oświaty i wychowania,
 - n) ochrony zdrowia, z wyłączeniem szpitala,
 - o) działalności kościołów,
 - p) handlu hurtowego,
 - q) sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli – z wyłączeniem robót blacharskich i lakierniczych oraz składowania i przechowywania samochodów, jak też przetwarzania i demontażu pojazdów;
- 6) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi niezaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekraczają swym zasięgiem granic własności terenu i nie wywołują ograniczeń w zagospodarowaniu działek sąsiedzkich, obejmujące wyłącznie:
 - a) biura,
 - b) handel detaliczny bez dystrybucji paliw płynnych,
 - c) gastronomię,
 - d) usługi drobne związane z obsługą mieszkańców, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnicze, weterynaryjne, informatyczne, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,

- e) produkcję drobną związaną z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych: piekarnię i cukiernię,
 - f) obsługę i naprawę samochodów i motocykli, obejmującą maksymalnie dwa stanowiska – z wyłączeniem robót blacharskich i lakierniczych oraz składowania i przechowywania samochodów, jak też przetwarzania i demontażu pojazdów,
 - g) turystykę, odnowę biologiczną,
 - h) projektowanie i inne formy pracy twórczej,
 - i) kulturę,
 - j) oświatę i wychowanie,
 - k) ochronę zdrowia obejmującą wyłącznie gabinety lekarskie,
 - l) handel hurtowy;
- 7) terenie zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej – należy przez to rozumieć tereny istniejącego, wielofunkcyjnego zainwestowania wiejskiego, przeznaczone pod niżej wymienione rodzaje użytkowania terenu i zabudowy, z uwzględnieniem zastrzeżeń i warunków zawartych w ustaleniach szczegółowego planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań;
 - c) zabudowę usługowo-mieszkaniową;
 - d) zabudowę usługową nieuciążliwą,
 - e) zabudowę zagrodową;
- 8) zabudowie usługowo-mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynek z jednym lokalem mieszkalnym i jednym lokalem użytkowym przeznaczonym pod usługi nieuciążliwe, o dowolnym stosunku powierzchni całkowitej tych lokali;
- 9) obiektach obsługi komunikacji samochodowej – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty służące sprzedaży, obsłudze i naprawie samochodów oraz motocykli, łącznie z robotami blacharskimi i lakierniczymi oraz ze składowaniem i przechowywaniem samochodów,
 - b) obiekty sprzedaży i naprawy sprzętu rolniczego,
 - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej (ogólnodostępne),
 - d) stacje gazu płynnego,
 - e) stacje dystrybucji detalicznej paliw i produktów naftowych – stacje paliw;
- 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, związane z obsługą terenów zabudowy wsi; w zakresie energetyki obejmują również indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW lub 100 kW, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;
- 11) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane obejmujące:
- a) ciągi piesze i place piesze (drogi piesze),
 - b) dojazdy, drogi dojazdowe do gospodarstw rolnych, pól i lasów,
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
 - d) parkingi;
- 12) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji nadziemnych kondygnacji budynku (zewnątrzniej ściany budynku); nie dotyczy ona wysuniętych do 1,6 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów,

gzymśów, schodów, ganków, przedsionków, ryzalitów (stref wejściowych, wjazdowych i związanych z pomieszczeniami wymagającymi wyróżnienia w rzucie budynków), jak też innych drobnych elementów budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;

- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymśów, schodów, ganków, przedsionków, ryzalitów (stref wejściowych, wjazdowych i związanych z pomieszczeniami wymagającymi wyróżnienia w rzucie budynków), jak też innych drobnych elementów budynku charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 14) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 15) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym / wielospadowym), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 16) wysokość elewacji / atyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połąci poniżej 12°) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi atyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 17) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połąci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 18) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połąci dachu mniejszym niż 12°;
- 19) zieleni wysokiej – należy przez to rozumieć drzewa i krzewy o wysokość 3 m i wyższe;
- 20) lokalnej tradycji architektonicznej – należy przez to rozumieć cechy architektoniczne zabytkowych budynków mieszkalnych i gospodarczych (zabudowy zagrodowej powstałej przed 1945 r. na obszarze wsi) określone zasadami ukształtowania brył budynków i rodzajem materiałów budowlanych, z których zostały zbudowane;
- 21) zabudowie istniejącej / budynkach istniejących – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 22) nowej zabudowie / nowych budynkach – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem – etap 3,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) obowiązujące linie zabudowy,
- 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego – ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową,
- 8) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego – ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową,
- 9) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- 10) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji,
- 11) granica strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej,

- 12) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
 - 13) zabytki nieruchome ujęte w wykazie zabytków nieruchomych,
 - 14) obszary zieleni historycznej wpisane do ewidencji zabytków,
 - 15) stanowiska archeologiczne,
 - 16) granice stref ochrony sanitarnej cmentarza,
 - 17) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną lub rozwiązań przykładowych.

Rozdział 2. Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami cyfrowymi i literowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

5. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia towarzyszące i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zielen, urządzenia rekreacyjne oraz elementy sztuki ogrodowej i wyposażenia ogrodów, garaże i obiekty gospodarcze.

6. Szczegółowe określenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia oraz zakazy i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i przeznaczenie uzupełniające terenów, określa rozdział 9 i 12.

7. W budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dopuszcza się usługi w wydzielonych lokalach użytkowych, których powierzchnię określają przepisy odrębne.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych i krajobrazów priorytetowych

§ 5. 1. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny oznaczone symbolami MU i MN, MW, U oraz 3U – 5U – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
- 3) teren oznaczony symbolem 2U – podlega ochronie przed hałasem jak tereny zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) tereny oznaczone symbolem US – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. Pozostałe tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, obowiązują następujące zasady w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć będących inwestycjami celu publicznego dotyczącymi infrastruktury technicznej i dróg;
- 2) wywołane eksploatacją wszelkich instalacji technicznych, jak i prowadzoną działalnością gospodarczą, przekroczenia standardów jakości środowiska nie mogą występować poza terenami określonymi w przepisach odrębnych, w obrębie których dopuszczalne jest występowanie przekroczeń standardów ochrony środowiska; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na terenach, na których nie mogą zostać zachowane standardy jakości środowiska, powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności gospodarczej na tych terenach;
- 3) natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenie oznaczonym symbolem 1EF, nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza granicami strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, wyznaczonej dla tych urządzeń.

§ 7. 1. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania występujących na obszarze planu zespołów i ciągów zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z drogami, naturalnymi ciekami i rowami.

2. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) wzdłuż linii rozgraniczających tereny oznaczone symbolami P,U, US, RU i EF, ustala się nakaz realizacji ciągów zieleni izolacyjnej, w tym szpalery drzew;
- 2) na terenach przestrzeni publicznych zieleni kształtować w nawiązaniu do układu działki, usytuowania elementów infrastruktury drogowej oraz rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) na terenach MU, MN, MN,MW,U i U oraz na terenach, o których mowa w pkt 1, dopuszcza się wszelkie układy zieleni nawiązujące do elementów zagospodarowania działki budowlanej i układu zabudowy; dopuszcza się zespoły zieleni w przestrzeniach oddzielających poszczególne budynki zespołu budowlanego w obrębie działki budowlanej oraz ciągi zieleni wzdłuż wewnętrznego układu drogowego;
- 4) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
- 5) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku; w pasach zieleni izolacyjnej wprowadzić gatunki roślin zimozielonych;
- 6) w obszarze terenów oznaczonych symbolem R,Z i R dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów drzew i ciągów zieleni wzdłuż dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz wzdłuż układu dróg rolniczych i cieków.

4. Wykluczyć zieleni wysoką (drzewa) i krzewy:

- 1) w odległości 3 m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV i 20 kV;
- 2) w odległości 3 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia.

5. Zasady zagospodarowania terenów cmentarzy, będących obszarami zieleni historycznej wpisanymi do ewidencji zabytków (na terenach oznaczonych symbolem 1ZC i 1U), określa rozdział 4.

6. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych określono w rozdziale 12.

§ 8. 1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

2. Wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, wprowadzić do wód lub do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

5. Uwzględniać lokalizację cieków i rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.

6. Dopuszcza się zarurowanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.

8. Obszar planu obejmuje obszary krajobrazu kulturowego wiejskich układów osadniczych.

9. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, w tym zabytkowego krajobrazu kulturowego, są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, 6, 9, 10 i 12.

10. W zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

§ 9. 1. Na obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze oraz krajobrazy priorytetowe, a także udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych.

2. Zgodnie z opracowanymi w trybie przepisów odrębnych mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Oławy, na obszarze objętym planem znajdują się:

- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (określony symbolem Q10%);
- 2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (określony symbolem Q1%);
- 3) granice obszarów zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (określonego symbolem Q0,2%).

3. Granice obszarów o których mowa w ust.2, oznaczono na rysunku planu.

4. Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%) oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

§ 10. 1. Granicę strefy ochronnej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji oznaczono na rysunku planu.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust 1, obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych, wynikające z Rozporządzenia nr 1/2013 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim i powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. Woj. Dol., poz. 918 z dnia 8 lutego 2013 r.) oraz Rozporządzenia nr 6 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 11 kwietnia 2017 r. zmieniające rozporządzenie nr 1/2013 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. Woj. Doln., poz. 1843 z dnia 11 kwietnia 2017 r.).

Rozdział 4.

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

§ 11. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska kulturowego.

2. Dla strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, oznaczonej na rysunku planu i dotyczącym zabytkowego zespołu sakralnego wraz z terenem przykościelnym – kościół par. Znalezienia Krzyża wpisany do rejestru zabytków (A/1285/1591 z dnia 22.03.1966 r.) obowiązuje:

- 1) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
- 3) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewaloryzacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, ogrodzenia i historycznej zieleni pocmentarnej (cmentarza przykościelnego);
- 4) należy prowadzić wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołu i przy jego poszczególnych elementach oraz przy i w budynku kościoła zgodnie z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
- 5) obowiązuje zakaz wprowadzania podziałów historycznego założenia.

3. Dla strefy „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamej z obszarem historycznego układu ruralistycznego wsi Godzikowice – ujętego w wykazie zabytków nieruchomości wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:

- 1) ochrona wartości i elementów historycznego krajobrazu kulturowego, określonego elementami zagospodarowania przestrzennego, wymienionymi w pkt 3;
- 2) pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu;
- 3) zachowanie historycznego układu przestrzennego w tym: rozplanowania dróg, ulic, placów, układu nawisła (tereny 1ZP, 2ZP i 3ZP), przebiegu linii zabudowy, kompozycji układu przestrzennego, wnętrza dawnej zabudowy zagrodowej i pofolwarczej, kompozycji historycznej zieleni oraz poszczególnych elementów tego układu w tym: historycznej zabudowy, historycznych obiektów technicznych i zieleni;
- 4) wprowadzenie i utrzymanie obowiązujących linii zabudowy odpowiadających historycznemu zagospodarowaniu, w tym dla terenów zabudowy dawnych zagród;
- 5) konserwacja zachowanych elementów układu przestrzennego; poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować;
- 6) utrzymanie zagrodowego charakteru zabudowy; zabudowa w obrębie zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących już budynków historycznych;
- 7) uporządkowanie wnętrza zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych; puste place powstałe po obiektach historycznych powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź powinny zostać przeznaczone na zieleńce wewnątrz zabudowy (place); należy wyeliminować możliwość kształtowania zabudowy na zapleczu historycznych działek;
- 8) utrzymanie i odtworzenie zabudowy w granicach historycznych działek, a nowe budynki, dostosowane do charakteru zabudowy miejscowości, usytuowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie kompozycji przestrzeni; miejsca pod ewentualną zabudowę lokalizować wzdłuż istniejącego układu dróg;
- 9) następujące kształtowanie nowej zabudowy:
 - a) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej,

- b) parametry wysokość budynków określone zostały w rozdziale 12; dopuszcza się budynki o jednej lub większej ilości kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania określonych w rozdziale 12 parametrów kształtowania zabudowy: wysokości (kalenicy lub elewacji), rodzaju dachu i geometrii dachu,
 - c) pokrycia dachu i kolorystykę materiału pokrycia określa § 13 ust. 9,
 - d) dla budynków obowiązują dachy strome (wysokie) ukształtowane na warunkach określonych w uchwale; dopuszczalne inne formy zadaszeń dla budynków gospodarczych, garaży i budynków produkcyjno-usługowych lub usługowych, określają postanowienia rozdziału 12,
 - e) 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,
 - f) bryła nowego budynku w planie wymagana jako prostokątna; dopuszcza się rozbudowę rzutu i bryły budynku o elementy obejmujące ganki, przedsionki, garaż oraz ryzality związane ze strefami wejściowymi, wjazdowymi i pomieszczeniami wymagającymi wyróżnienia w rzucie budynku, jak też o inne drobne elementy budynku charakterystyczne dla lokalnej tradycji architektonicznej; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej w obszarze wsi przed 1945 r.,
 - g) wymagane budynki murowane; elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych wymagane elewacje tynkowane lub ceglane; zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np.: siding) jako materiałów okładzinowych,
 - h) należy stosować kolory pastelowe, stonowane, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków w tym: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych,
 - i) okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach;
- 10) elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony strefy konserwatorskiej, winny być usunięte lub poddane odpowiedniej przebudowie, dotyczy to również elementów zniekształcających założenia historyczne np.: błędnych nasadzeń zieleni;
- 11) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, obejmującego w szczególności tereny zieleni, drzewostany, pojedyncze drzewa, układ dróg i alej, cieków i rowy;
- 12) zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym nasadzeń przydrożnych;
- 13) dostosowanie nowych ogrodzeń w zakresie formy, materiałów i wysokości do istniejących historycznych ogrodzeń, będących elementami zagospodarowania przestrzennego zabytkowego układu ruralistycznego wsi i częścią rozwiązań architektonicznych zabudowy historycznej (częścią rozwiązania architektonicznego budynku); stosować przeszła ogrodzeń ukształtowane elementami drewnianymi lub metaloplastyki;
- 14) projektowanie elementów infrastruktury w sposób uwzględniający ochronę zabytków oraz ochronę historycznego krajobrazu kulturowego (o gabarytach niekolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru);
- 15) nowe linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne projektować jako kablowe, podziemne;
- 16) dostosowanie sztyldów do wymagań ochrony zabytków i ochrony historycznego układu ruralistycznego wsi;
- 17) zakaz lokalizacji, budowy i umieszczania:
- a) ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na dachach niezgodnie z warunkami określonymi § 13 ust. 10,

- b) ogrodzeń wykonanych z pręseł betonowych, w tym prefabrykowanych – jako niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną i wymogami ochrony konserwatorskiej; dopuszcza się wyłącznie prefabrykowane słupy i cokoły (podmurówki),
- c) ogrodzeń o wysokości powyżej 1,60 m, z wyjątkiem stanowiących odbudowę nieistniejących lub zdegradowanych ogrodzeń historycznych,
- d) budowli i urządzeń infrastruktury technicznych o gabarytach niezgodnych z warunkami określonymi § 22 ust. 4,
- e) konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- f) nowych napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia,
- g) elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii na terenie (na gruncie) powyżej 3 m,
- h) tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami,
- i) wolno stojących silosów za wyjątkiem silosów obudowanych, w tym w budynkach.

4. Dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego oznaczonej na rysunku planu obowiązują:

- 1) zagospodarowanie terenu oraz obiekty budowlane powinny być starannie i harmonijnie wkomponowane w krajobraz i kształtowane w nawiązaniu do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie usytuowania, wysokości, skali, bryły, gabarytów, geometrii dachów, materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
- 2) następujące zasady kształtowania nowej zabudowy:
 - a) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji ulokowanych w otoczeniu,
 - b) parametry wysokość budynków określone zostały w rozdziale 12; dopuszcza się budynki o jednej lub większej ilości kondygnacji nadziemnych pod warunkiem zachowania określonych w rozdziale 12 parametrów kształtowania zabudowy: wysokości (kalenicy lub elewacji), rodzaju dachu i geometrii dachu,
 - c) pokrycia dachu i kolorystykę materiału pokrycia określa § 13 ust. 9,
 - d) dla budynków obowiązują dachy strome (wysokie) ukształtowane na warunkach określonych w uchwale, dopuszczalne inne formy dachów dla budynków gospodarczych, garaży i budynków produkcyjno-usługowych lub usługowych, określają postanowienia rozdziału 6 i 12;
 - e) obowiązują elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych;
- 3) planowane zagospodarowanie oraz zabudowa powinny być opracowane według jednolitej koncepcji architektonicznej i przestrzennej; dla nowych zespołów obowiązuje wymóg realizacji zabudowy z zachowaniem jednakowej linii zabudowy od strony dróg oraz ukształtowanej w sposób jednorodny pod względem architektonicznym, dla danego wydzielonego terenu;
- 4) formy inwestowania należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich harmonijne wpisanie w otaczający krajobraz; z wyłączeniem możliwości realizacji inwestycji dużych wielkoobszarowych oraz wymagających znacznych przeobrażeń krajobrazu;
- 5) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zielen – ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;
- 6) należy przewidzieć ochronę istniejącego układu zieleni (w tym zadrzewienia) w obrębie działki budowlanej;
- 7) wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

8) nowe ogrodzenia w zakresie formy, materiałów i wysokości dostosować do historycznych ogrodzeń, wynikających z lokalnej tradycji architektonicznej; stosować przeszła ogrodzeń ukształtowane elementami drewnianymi lub metaloplastyki;

9) wyklucza się:

- a) budowę ogrodzeń z przeszł betonowych, w tym prefabrykowanych – jako niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną i wymogami ochrony konserwatorskiej; dopuszcza się wyłącznie prefabrykowane słupy i cokoły;
- b) lokalizację konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy wsi i obiektów zabytkowych;
- c) prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia,
- d) lokalizacji budowli i urządzeń infrastruktury technicznych o gabarytach niezgodnych z warunkami określonymi § 22 ust. 4,
- e) umieszczania tablic i urządzeń reklamowych nie będących szyldami; szyldy dostosować do wymagań ochrony krajobrazu kulturowego; wykluczyć agresywną formę szyldów.

5. Dla strefy „E” ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu obowiązują:

- 1) ograniczenie planowanego zagospodarowania, w tym infrastruktury i obiektów budowlanych, posiadających negatywny wpływ na lokalne wartości kulturowe i krajobraz kulturowy, szczególnie na panoramę objętą ochroną konserwatorską układów zabudowy oraz na przedpola ekspozycji sylwety wsi;
- 2) zakaz wprowadzania rozwiązań formalnych negatywnie wpływających na istniejące relacje przestrzenne i mogących tworzyć wyraźny dysonans w krajobrazie miejscowości.

6. Przedmiotem ochrony strefy „E” ochrony ekspozycji jest obszar przedpola widokowego panoramy historycznego układu ruralistycznego wsi Godzikowice w granicach oznaczonego na rysunku planu miejsca i kierunku wglądu widokowego.

7. Ustala się ochronę obszarów zieleni historycznej, oznaczone na rysunku planu, obejmujących tereny dawnego cmentarza w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1ZC i tereny nieczynnego cmentarza przykościelnego w obrębie terenu oznaczonego symbolem 1U, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne oraz priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich;
- 2) cmentarz użytkowany należy zachować w istniejącym przeznaczeniu;
- 3) cmentarz nieużytkowany zachować jako tereny zielone;
- 4) należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np.: mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalny, np.: żywopłot);
- 5) należy zachować i konserwować elementy historycznych układów przestrzennych cmentarzy, w tym historyczne ogrodzenia, bramy, nagrobki, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń;
- 6) zachowane nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie utworzyć dla nich lapidarium lub zachować je w zakresie określonym przez organ konserwatorski;
- 7) w przypadku cmentarzy użytkowanych 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;
- 8) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie cmentarzy należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

8. Ustalenia zawarte w ust. 2, 3, 4, 5 i 6 uzupełniają zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy – zawarte w rozdziale 6, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – zawarte w rozdziale 10 oraz ustalenia szczegółowe dla terenów zawarte w rozdziale 12.

9. Dla strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej dla założenia sakralnego (z cmentarzem przykościelnym), oznaczonej na rysunku planu, obowiązują:

- 1) zakaz działań nie związanych z konserwacją i rewaloryzacją strefy zabytkowej;
- 2) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych obejmuje cały obszar opracowania. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków nieruchomych. Na tym obszarze dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. Ustala się zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
- 2) zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu, zastosowane tradycyjne materiały budowlane oraz kolorystykę elewacji;
- 3) utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 4) chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom;
- 5) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem obiektu;
- 6) utrzymać – lub odtworzyć – oryginalną stolarkę okien i drzwi;
- 7) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz szyldy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
- 8) historyczne obiekty małej architektury oraz obiekty ruchome, wolno stojące w terenie należy zachować, konserwować oraz zabezpieczać przed dewastacją;
- 9) do wszelkich zamierzeń i działań (w tym zmiany funkcji, przebudowy, rozbudowy i remontów, zagospodarowania terenu) mają zastosowanie przepisy szczególne dotyczące ochrony zabytków.

12. Dla terenów zlokalizowanych w obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, w tym dla następujących stanowisk:

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze / Numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
Godzikowice	1/1/84-31	cmentarzysko ciałopalne	V okres epoki brązu i wczesnego okresu epoki żelaza
	2/2/84-31	śląd osadnictwa	okres neolitu
	3/3/84-31	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
	5/8/84-31	śląd osadnictwa	pradzieje
		osada	późne średniowiecze
1/14/84-31	cmentarzysko		

wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, w obrębie i zasięgu chronionych stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; w obrębie stanowisk archeologicznych obowiązuje zakaz wprowadzania zalesień.

13. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji, w tym dotyczących zabytków archeologicznych, podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

14. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

15. Wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisany do ewidencji zabytków należy podporządkować wymogom konserwatorskim, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz podlegają rewaloryzacji, z zachowaniem priorytetu prac konserwatorskich i restauratorskich w stosunku do współczesnej działalności inwestycyjnej związanej z przebudową i rozbudową istniejącej, jak i realizacją nowej zabudowy oraz związanej ze zmianą zagospodarowania i urządzania terenu.

16. Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

17. Na obszarze objętym planem znajduje się obiekt zabytkowy podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych (kościół par. Znalezienia Krzyża wpisany do rejestru zabytków dec. A/1285/1591 z dnia 22.03.1966 r.).

18. Zabytkowy kościół par. Znalezienia Krzyża oznaczono na rysunku planu.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 12. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: KDGP(G), KDG, KDZ i KDL;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP i 3ZP;
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: 1US.

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:

- 1) wiat przystankowych;
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
- 3) komponowanych zespołów zieleni – niskiej i wysokiej (drzew i krzewów powyżej 3 m);
- 4) innych elementów zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów oznaczonych symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP i 1US.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2:

- 1) maksymalna wysokość wiat przystankowych nie może przekroczyć 3,5 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych nie może przekroczyć 20 m²;
- 3) zasady kształtowania zieleni określa § 7;
- 4) wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określa § 22.

4. Zasady kształtowania pasa drogowego dróg publicznych, a także tablic informacyjnych i znaków oraz obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, jak i warunki umieszczania w pasie drogowym obiektów, o których mowa w ust. 2, określają przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy

§ 13. 1. Usytuowanie obowiązującej linii zabudowy i nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia rozdziału 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.

2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków stacji transformatorowych (w tym słupowych stacji transformatorowych) i portierni, pod warunkiem zachowania minimalnych, dopuszczonych przepisami odrębnymi, odległości od krawędzi jezdni dróg.

3. Na działce budowlanej z określoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy dopuszcza się:

- 1) lokalizację zespołu budynków, z niezbędnym usytuowaniem w pierwszej kolejności jednego z budynków zgodnie z wymogami wynikającymi z określonej w ustaleniach planu miejscowego obowiązującej linii zabudowy;
- 2) cofnięcie maksymalnie o 3,5 m w głąb działki nie więcej niż 27% szerokości elewacji frontowej budynku;
- 3) lokalizację przejść i przejazdów bramowych.

4. Szczegółowe wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, w tym geometrii dachów, określa rozdział 10 i rozdział 12.

5. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połączy dachu. Nie obejmują lukarn, naświetli, zadaszeń ganków, przedsionków, galerii, ryzalitów oraz zadaszeń innych drobnych elementów budynku związanych z lokalną tradycją architektoniczną oraz nie obejmują dachu pulpitu nad garażem parterowym, o którym mowa w ust. 9 pkt 6.

6. Określony w rozdziale 12 parametry dotyczące maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy wolno stojących budynków garażowych i gospodarczych (z dachem płaskim lub pulpitu) w obrębie działki budowlanej nie dotyczą garaży dobudowanych do budynku lub wbudowanych w budynek mieszkalny, usługowo-mieszkalny lub usługowy, w tym stanowiących część parterową budynku z dachem płaskim lub pulpitu.

7. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy, dopuszczenie dotyczy nieruchomości posiadających zabudowę na granicy działki oraz nowej zabudowy zwartej, w tym bliźniaczej.

8. Dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie miejscowym, pod warunkiem zapewnienia dla nich dostępu do drogi publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

9. Ustala się następujące ogólne zasady usytuowania i kształtowania zabudowy w obszarze planu miejscowego na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, MN,MW,U, U, US i RU:

- 1) nową zabudowę należy kształtować z uwzględnieniem rozplanowania i usytuowania istniejącej sąsiedniej zabudowy oraz jej wartościowych cech architektonicznego ukształtowania, w tym lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) budynki wchodzące w skład zespołów budowlanych, wyodrębniających się ze względu na jednorodne i spójne cechy przestrzenne, jak i budynki kształtujące ciągi pierzei wzdłuż ulic w ramach poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, powinny tworzyć ciąg wzajemnie ze sobą architektonicznie zharmonizowanych i jednorodnych stylistycznie elewacji od strony od strony dróg i przestrzeni publicznych;
- 3) dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym, usługowo-mieszkalnym lub usługowym) dopuszcza się dachy płaskie i pulpitu, na warunkach określonych w planie; budynki wolno stojące z dopuszczonymi w planie dachami płaskimi lub pulpitu lokalizować w głębi działki / na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi;
- 4) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równoległe lub prostopadłe do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się odchylenie kierunku elewacji nowego budynku maksymalnie o 30° od oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy, w przypadku kontynuacji linii zabudowy budynków istniejących sąsiadujących bezpośrednio z nową lokalizacją budynku (w tym na samodzielnych sąsiednich działkach budowlanych obsługiwanych ze wspólnego ciągu komunikacyjnego), jak i w przypadku usytuowania budynku równoległe do bocznych granic działki;
- 6) w ukształtowaniu dachów stromych dopuszcza się lukarny, naświetla, okna połączeniowe oraz inne drobne zadaszenia (dwuspadowe lub jednospadowe), w tym z kalenicą poprowadzoną prostopadłe do głównej kalenicy dachu, usytuowane nad gankami (w tym nad gankami podcieniowymi), przedsionkami, galeriami, ryzality związanymi ze strefami wejściowymi, wjazdowymi i pomieszczeniami wymagającymi

wyróżnienia w rzucie budynku, a także nad innymi elementami budynku występującymi w zabudowie zabytkowej wsi i w zabudowie ukształtowanej lokalną tradycją architektoniczną; na terenach położonych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej dopuszcza się dachy pulpitowe nad garażem (stanowiącym wyłącznie część parterową budynku) dobudowanym do budynku lub wbudowanym w budynek mieszkalny, usługowo – mieszkalny lub usługowy;

- 7) na terenach położonych poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej dach stromy projektowanego nowego budynku lub przebudowywanego i rozbudowywanego, dla którego ustalono wymóg realizacji dachu stromego o parametrach i zasadach kształtowania określonych w ustaleniach planu; powinien obejmować co najmniej 70% powierzchni zabudowy budynku; na powierzchni zabudowy nie przykrytej dachem stromym dopuszcza się dach płaski lub taras obejmujący garaże, pomieszczenia wchodzące w skład zabudowy mieszkalnej i pomieszczenia usługowe – zgodnie z ustalonym w planie przeznaczeniem terenu;
- 8) maksymalna wysokość dachu płaskiego (tarasu), o którym mowa w pkt 7, nie może przekraczać wysokości okapu budynku, lecz nie więcej niż 5 m;
- 9) stykające się ze sobą segmenty zabudowy bliźniaczej i szeregowej realizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących:
 - a) wysokości kalenicy i okapu;
 - b) spadku połaci dachu,
 - c) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru;
- 10) dla dachów wielospadowych przewidzieć kalenicę główną (wiodącą), której długość powinna wynosić co najmniej 25% długości elewacji budynku; w przypadku występowania układu kalenic usytuowanych prostopadle na rzucie budynku, kalenica wzdłuż dłuższego boku powinna wynosić co najmniej 25% długości elewacji; wzdłuż krótszego boku budynku nie określa minimalnej długości kalenicy;
- 11) w rozwiązaniach architektonicznych wyklucza się:
 - a) lokalizację garaży blaszanych,
 - b) materiał pokrycia dachu koloru innego niż wskazanego w planie,
 - c) stosowanie elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną, dodatkowo dla budynków zlokalizowanych w strefach „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i „B” ochrony konserwatorskiej obowiązują zasady określone §11 ust. 3 i 4,
 - d) lukarny, drobne zadaszenia i inne elementy architektonicznego ukształtowania dachów przewyższające lub równe wysokości kalenicy głównej budynku,
 - e) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej na terenach objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej.

10. Ustala się następujące ogólne zasady usytuowania i kształtowania zabudowy w obszarze planu miejscowego na terenach nie wymienionych w ust. 8:

- 1) obiekty na terenach oznaczonych symbolami P,U i EF kształtować zarówno z udziałem konstrukcji murowanej i materiałami wykończeniowymi budownictwa tradycyjnego, jak i z udziałem wszelkich współczesnych technik budowlanych, z materiałami elewacyjnymi, obejmującymi: szkło w formie przeszklonych elewacji, materiały ceramiczne (cegła klinkierowa), płyty kamienne, blachy stalowe (koloru ciemnego i szarego) oraz miedziane;
- 2) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.

11. Określa się następujące wymagania dotyczące stosowania materiałów pokrycia dachów oraz ich kolorystyki, z zastrzeżeniem § 14:

- 1) dachów budynków zlokalizowanych na terenach objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej:
 - a) stromych (dwuspadowych): dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej),

- b) pulpitowych: dachówka ceramiczna lub cementowa, materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego),
- c) płaskich: materiał bitumiczny, blachodachówka – koloru grafitowego (szarego) brązowego lub ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- 2) dachów budynków zlokalizowanych na terenach strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego:
- a) stromych – na terenach oznaczonych symbolami 1.1MN – 1.7MN: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej),
- b) stromych – na terenach oznaczonych symbolami 2.1MN – 2.4MN: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej),
- c) stromych (dwuspadowych lub wielospadowych) – na pozostałych terenach w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa) lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego lub grafitowego (szarego), dla dachów obiektów przemysłowych i usługowych (na terenach P,U) dopuszcza się kolor czarny i beżowy;
- d) pulpitowych: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny – koloru ceglatego (czerwonego nawiązująca do koloru dachówki ceramicznej), brązowego, beżowego lub grafitowego (szarego),
- e) płaskich: materiał bitumiczny, blachodachówka i inny materiał dla dachów płaskich – koloru grafitowego (szarego), beżowego, brązowego, czarnego lub czerwonego (nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);
- 3) dachów budynków zlokalizowanych poza strefami, o których mowa w pkt 1 i 2:
- a) stromych – dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa) lub materiał dachówkopodobny – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), brązowego, grafitowego (szarego), beżowego lub czarnego; dopuszcza się łupek,
- b) dachów płaskich i pulpitowych oraz dachów wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych (krzywiznowym lub przestrzennych): nie określa się rodzaju pokrycia i kolorystyki.
12. Na terenach przeznaczonych pod lokalizację budynków dopuszcza się lokalizacje indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o mocy nieprzekraczającej:
- 1) 50 kW – instalowane na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, MN,MW,U, U, US i RU;
- 2) 100 kW – instalowane na terenach oznaczonych symbolem P,U.
13. Urządzenia, o których mowa w ust. 10 sytuować na terenach działek budowlanych (na gruncie), na dachach płaskich oraz na dachach stromych, z zachowaniem następujących zasad i parametrów:
- 1) wysokość urządzeń sytuowanych na terenie działki określa § 22 ust. 4;
- 2) wysokość urządzeń sytuowanych na dachach płaskich nie może przekroczyć: 0,9 m;
- 3) urządzeniom instalowanym na dachach płaskich zapewnić osłonę architektoniczną w elewacji;
- 4) układ urządzeń na dachach stromych usytuować zgodnie z wymogami kompozycji architektonicznej i zasadami ochrony konserwatorskiej.
14. Wyklucza się możliwość lokalizowania urządzeń, o których mowa w ust. 10, na dachach budynków zlokalizowanych w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.
15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa rozdział 9.

§ 14. 1. Dla zabudowy istniejącej, z zastrzeżeniem ustaleń rozdziału 4 (Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej), dopuszcza się:

- 1) adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków, na warunkach określonych w planie;
- 2) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy (nadbudowę) budynków niezabytkowych pod warunkiem:
 - a) zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu oraz zasad kształtowania zabudowy określonych w planie,
 - b) zachowania zasad zasady ochrony środowiska kulturowego i zasad kształtowania zabudowy w strefie „B” ochrony konserwatorskiej i strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego – w przypadku lokalizacji budynku w strefie „B” ochrony konserwatorskiej i strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
 - c) braku kolizji z historycznym krajobrazem kulturowym;
 - d) dostosowania zabudowy do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej w zakresie wysokości, skali, ukształtowania bryły i jej proporcji, geometrii dachów, oraz materiału elewacyjnego (w tym pokrycia dachu) i kolorystyki;
- 3) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków.

2. Na działkach budowlanych zabudowanych (z zabudową istniejącą), na terenach oznaczonych symbolami 1.1MN – 1.7MN, w przypadku wprowadzenia zabudowy uzupełniającej (dodatкового budynku mieszkalnego, garażu lub obiektu gospodarczego) dopuszcza się pokrycia dachów i ich kolorystyki występujące na budynku istniejącym w obrębie działki, na której przewiduje się zabudowę uzupełniającą.

3. W przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących, minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych, na których istniejące budynki są zlokalizowane, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 12.

4. W przypadku gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą, są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15%. Ustalenie nie dotyczy budynków zabytkowych oraz strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 7.

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu

§ 15. 1. Na terenach objętych ustaleniami planu nie dopuszcza się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Na terenie oznaczonym symbolem IUS dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez / festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów, lecz nie dłużej niż 5 miesięcy.

4. Pod potrzeby związane z organizacją i obsługą imprez / festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

5. Wskaźniki zagospodarowania terenu, określone w rozdziale 12, nie dotyczą obiektów przeznaczonych pod tymczasowe zagospodarowanie terenów.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 16. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości;
- 2) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały;
- 3) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 25 m²;
- 4) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 6 m;
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 60⁰ do 120⁰.

Rozdział 9.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych symbolami 1ZC (teren cmentarza), ZP (tereny zieleni urządzonej), ZL (tereny lasów), R (tereny rolnicze), R,Z (tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej), WS (tereny wód powierzchniowych śródlądowych), ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w § 39, § 41, § 42, § 43, § 44, § 45, § 46 i § 47.

3. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych i strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia.

4. Zasady i ograniczenia zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych i w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w ust. 3, określają ustalenia rozdział 10 oraz przepisy odrębne.

5. Na rysunku planu oznaczono granice stref ochrony sanitarnej cmentarza, oznaczonego symbolami 1ZC i 2ZC, o szerokości 50 m i 150 m.

6. W strefie o szerokości 50 m wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją, przechowywaniem i sprzedażą żywności oraz z zakładami zbiorowego żywienia – zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W obszarze położonym w strefie o szerokości 150 m, w granicach pasa terenu usytuowanego 50 m od cmentarza, wykluczyć indywidualne urządzenia zaopatrzenia w wodę.

8. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, dotyczącą ogniw fotowoltaicznych zlokalizowanych na terenie oznaczonym symbolem 1EF.

9. Emisje do środowiska, w wyniku funkcjonowania ogniw fotowoltaicznych (wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW), nie mogą przekraczać poza granicę strefy ochronnej, o której mowa w ust. 7, standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych.

10. W obszarze planu wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem 1KDGP(G),
- 2) drogi główne, oznaczona symbolem 2KDG i 5KDG,
- 3) drogi zbiorcze, oznaczone symbolami 3KDZ, 6KDZ,
- 4) drogi lokalne, oznaczone symbolami: 7.1KDL i 7.2KDL,
- 5) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW – 12KDW.

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: 1KDGP(G), 2KDG, 5KDG i 3KDZ.

4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdziale 12.

5. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami odrębnymi elementy przekroju drogowego, a także tablice informacyjne, znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego.

6. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 5.

7. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

8. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

9. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu i w rozdziale 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.

10. Poza wyznaczonymi w planie drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej, obejmujące dojazdy oraz inne elementy obsługi zabudowy dopuszczone przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z historycznym układem przestrzennym wsi.

§ 19. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych / gospodarczych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe /1 mieszkanie,
- 2) na potrzeby obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe /8 stanowisk pracy,
- 3) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
 - a) biura – 1 miejsce postojowe /100 m² p.u.,
 - b) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe/60 m² p.u.,
 - c) obiekty sportu i rekreacji – 1 miejsce parkingowe /50 m² p.u.,
 - d) obiekty gastronomiczne – 1 miejsce parkingowe /40 m² p.u.,
 - e) usługi pozostałe – 1 miejsce postojowe /80 m² p.u.

3. W ramach ilości miejsc parkingowych, określonych w ust. 2, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:

- 1) 1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20;
- 2) 2 miejsca parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60;
- 3) 4% z liczby miejsc parkingowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60.

4. Miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 2, realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażach.

5. W bilansie miejsc postojowych dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, dopuszcza się uwzględnienie przyulicznych stanowisk postojowych na terenach oznaczonych symbolem KDW.

§ 20. Następujące tereny i elementy zagospodarowania mogą służyć wytyczeniu ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych:

- 1) tereny dróg – oznaczone symbolem KDGP(G), KDG, KDZ, KDL i KDW na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny oznaczone symbolem US, ZP, R i R,Z;
- 3) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

4) inne tereny wyznaczone w planie.

§ 21. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:

- 1) zaopatrzenie w wodę z urządzeń i istniejącej sieci wodociągowej, zgodnie z przepisami odrębnymi; indywidualne zaopatrzenie w wodę realizować w sposób określony w przepisach odrębnych, które zapewni zachowanie w obszarze planu stref sanitarnych wokół cmentarzy (oznaczonych symbolami 1ZC i 2ZC), o których mowa w § 17 ust. 5, 6 i 7;
- 2) odprowadzenie ścieków (komunalnych i bytowych) poprzez istniejące sieci kanalizacyjne (gminnego systemu kanalizacyjnego); dopuszcza się gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przydomowych lub grupowych (zakładowych) oczyszczalniach ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, poprzez instalacje umożliwiające odprowadzenie wody do gruntu lub do istniejących cieków i rowów, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 3;
- 5) dostawę do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego z dystrybucyjnej sieci i urządzeń przedsiębiorstwa gazowniczego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych;
- 7) w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię elektryczną z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 50 kW lub 100 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, zgodnie z warunkami określonymi w § 13 ust. 10 i 11.

3. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) dopuszcza się wyłącznie magazynowanie odpadów, stosownie do przepisów ustawy o odpadach,
- 2) zasady lokalizacji miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, określają przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania odpadów komunalnych należy uwzględniać możliwość selektywnego ich zbierania;
- 4) odpady wytwarzane w działalności usługowej i produkcyjnej należy zagospodarowywać w sposób nie stwarzający zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) odzysk i unieszkodliwianie odpadów realizować zgodnie z planem gospodarki odpadami.

§ 22. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dystrybucyjnych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 6 i ust. 7:

- 1) rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym wsi; zachować zasady i ograniczenia określone § 11 ust. 2, 3, 4 i 5;
- 2) zapewnić powiązanie terenów objętych planem układem sieci infrastruktury za pośrednictwem uzupełniającego układu sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych poprzez budowę kablowych sieci elektroenergetycznych o napięciu do 20 kV i 0,4 kV, sieci gazowych, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych lokalizację wszelkich urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę wsi;

- 4) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; przebudowę linii 110 kV dopuszcza się pod warunkiem zachowania lokalizacji słupów oraz zmiany parametrów użytkowych i technicznych na rzecz zmniejszenia jej oddziaływania na środowisko;
- 5) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
- 6) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować w następujący sposób:
 - a) przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w obrębie terenów publicznych oraz w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem (na terenach przyległych do dróg), pod warunkiem zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
 - c) lokalizację stacji transformatorowych (jako urządzeń i budowli, w tym słupowych stacji transformatorowych) przewidzieć w ramach wydzielonych terenów przeznaczonych pod zabudowę; zapewniać ich centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd od drogi publicznej,
 - d) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg (od krawędzi jezdni) określają przepisy odrębne,
- 7) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej.

2. Elementy infrastruktury telekomunikacyjnej należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Elementy, o których mowa w ust. 2, należy projektować w sposób uwzględniający historyczne walory obiektów zabytkowych i ochronę krajobrazu kulturowego.

4. W obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i „B” ochrony konserwatorskiej obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów naziemnych infrastruktury technicznej umieszczanych na wolno stojących słupach i masztach, z wyjątkiem oświetlenia o wysokości do 7 m.

5. Ustala się następujące maksymalne wysokości infrastruktury technicznej dla sieci dystrybucyjnych, z wyjątkiem obiektów zlokalizowanych na wydzielonych liniach rozgraniczających terenach, oznaczonych symbolami 1E, 1G – 3G, 1W – 2W i 1EF:

- 1) stacji transformatorowych, indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego (usytuowanych na terenie) oraz urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych i gazowych (łącznie z ich częścią budowlaną), nie umieszczanych na masztach i słupach:
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej: 3 m (na terenie działek nr 17/4, nr 18/1, nr 468/3 i nr 125: 3,8 m); poza obszarem wyznaczonym linią zabudowy – między krawędzią jezdni a linią zabudowy: 1,6 m,
 - b) na terenach położonych w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego: 3 m; poza obszarem wyznaczonym linią zabudowy – między krawędzią jezdni a linią zabudowy: 1,6 m,
 - c) na pozostałych terenach określonych w planie: w obszarze wyznaczonym linią zabudowy: 3,5 m; poza obszarem wyznaczonym linią zabudowy – między krawędzią jezdni a linią zabudowy: 1,6 m;
- 2) masztów i słupów (w tym oświetlenia) – łącznie z umieszczonymi na nich urządzeniami technicznymi:
 - a) na terenach położonych w obrębie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego i strefy „E” ochrony ekspozycji: 12 m,
 - b) na pozostałych terenach określonych w planie (położonych poza strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego i strefy „E” ochrony ekspozycji): dla linii elektroenergetycznych – 15 m, dla obiektów telekomunikacyjnych – nie określa się.

§ 23. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 20 m, tj. po 10 m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) linie elektroenergetyczne o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 10 m, tj. po 5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 3) linie elektroenergetyczne kablowe o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 4 m, tj. po 2 m od osi linii w obu kierunkach.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust.1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.

3. Zasady lokalizacji drzew w pasach technologicznych określono w § 7 ust. 4.

4. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 350 PN 4,0 MPa (Brzeg Opolski – Ołtaszyn) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości:
 - a) związaną z terenami 1.4MN,MW,U, 1.5MN,MW,U, 1.7MN i 6MU (na terenach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej): po 35 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana 70 m) – odcinek z przed 12.12.2001 r.,
 - b) związaną z terenami 2P,U (na terenach obowiązuje zakaz lokalizacji budynków użyteczności publicznej): po 50 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana 100 m) – odcinek z przed 12.12.2001 r.,
 - c) związaną z terenami 3P,U: po 65 m od osi gazociągu – odcinek z przed 12.12.2001 r.,
 - d) związaną z terenami R, 1ZC, 2ZC i 5ZP: po 20 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana 40 m) – odcinek z przed 12.12.2001 r.,
 - e) związaną z terenami R: po 4 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana 8 m) – odcinek wybudowany po 12.12.2001 r.;
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150 PN 4,0MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 20 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana 40 m);
- 3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 5 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana 10 m);
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200 MOP 8,4MPa (gazociąg przyłączeniowy) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 3 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana 6 m);
- 5) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN 1000 MOP 8,4MPa (relacji Zdzieszowice – Wrocław) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 6 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana 12 m).

5. W strefach kontrolowanych gazociągów ustala się zakaz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągów oraz lokalizacji zabudowy niespełniającej warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Rozdział 11.

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 24. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla:

- 1) dla terenów dróg oznaczonych symbolami KDGP(G), KDG, KDZ, KDL i KDW w wysokości 0,01%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

Rozdział 12. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MU – 12MU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa produkcyjna, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;
- 3) przeznaczenie uzupełniające obejmujące zabudowę produkcyjną dopuszcza się wyłącznie w obrębie działek budowlanych nr 17/4, nr 18/1, nr 468/3 i nr 125;
- 4) na terenach oznaczonych symbolami 2MU, 5MU i 6MU wyklucza się lokalizację budynków użyteczności publicznej w odległości mniejszej niż 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 (relacji Brzeg Opolski – Ołtaszyn), oznaczonego na rysunku planu;
- 5) dopuszcza się na oddzielnych działkach budowlanych zabudowę mieszkaniową, usługową, usługowo-mieszkaniową, zagrodową oraz zabudowę produkcyjną.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 0,95;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) pod nową zabudowę (projektowaną): 25%;
 - b) z istniejącą zabudową: 10%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy (szczytowy, dopuszcza się naczółki); dla budynków gospodarczych i garaży oraz budynków produkcyjnych dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy;
- 5) powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garażowych z dachem pulpitowym lub płaskim nie może przekroczyć 15% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej – z wyjątkiem zabudowy w obrębie działek budowlanych nr 17/4, nr 18/1, nr 468/3 i nr 125, w obrębie których dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy na całej powierzchni zabudowy budynków produkcyjnych i gospodarczych;
- 6) kąt nachylenia połaci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego: od 38⁰ do 45⁰;
 - b) dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m; budynków zabytkowych: istniejąca do zachowania;
- 8) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 9) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem płaskim:
 - a) na terenie działek nr 17/4, nr 18/1, nr 468/3 i nr 125: 8 m,
 - b) na pozostałych terenach: 3,5 m;
- 10) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:
 - a) budynku usytuowanego kalenicowo: 20 m,
 - b) budynku usytuowanego szczytowo: 9 m,
 - c) budynki istniejące: do zachowania;
- 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0,0 m do 25,0 m.

3. Dla terenów obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1MN – 1.7MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań, zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,75;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) pod nową zabudowę (projektowaną): 25%;
 - b) z istniejącą zabudową: 10%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy; dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym), nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego: od 38⁰ do 45⁰,
 - b) dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji wolno stojącego budynku gospodarczego i garażu:
 - a) z dachem płaskim: 3 m,
 - b) z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:
 - a) budynku usytuowanego kalenicowo: 20 m,
 - b) budynku usytuowanego szczytowo: 9 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0,0 m do 9,5 m.

3. Dla terenów obowiązują określone w rozdziale 4 zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.1MN – 2.10MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań, zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;
- 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02 – 0,60;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) pod nową zabudowę (projektowaną): 60%;
 - b) z istniejącą zabudową: 10%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym), nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego / wielospadowego: od 35⁰ do 45⁰,
 - b) dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 9 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji wolno stojącego budynku gospodarczego i garażu:
 - a) z dachem płaskim: 4 m,
 - b) z dachem pulpitowym: 5,5 m;
- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 2,5 m do 15,5 m.

3. Dla terenów obowiązują określone w rozdziale 4 zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.1MN – 3.5MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań, zabudowa usługowa nieuciążliwa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;
- 3) dopuszcza się usługi nieuciążliwe zlokalizowane wyłącznie w wydzielonych lokalach użytkowych o powierzchni nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 0,45;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,30;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym), nie przekraczających w obrębie działki budowlanej 40 m² powierzchni zabudowy, dopuszcza się dach płaski bądź pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego / wielospadowego: od 30⁰ do 45⁰,
 - b) dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;

- 7) maksymalna wysokość elewacji wolno stojącego budynku gospodarczego i garażu: z dachem płaskim: 3 m, z dachem pulpitowym: 4,5 m;;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:
 - a) budynku usytuowanego kalenicowo: 22 m,
 - b) budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 2,5 m do 15,5 m.

§ 29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1MN,MW,U – 1.5MN,MW,U oraz 2.1MN,MW,U – 2.3MN,MW,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej nieuciążliwej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzona;
- 3) na terenach 1.4MN,MW,U i 1,5MN,MW,U wyklucza się lokalizację budynków użyteczności publicznej w odległości mniejszej niż 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 (relacji Brzeg Opolski – Ołtaszyn);
- 4) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dopuszcza się wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,03 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej:
 - a) na terenach 1.1MN,MW,U – 1.5MN,MW,U:
 - pod nową zabudowę (projektowaną): 40%;
 - z istniejącą zabudową: 10%;
 - b) na terenach 2.1MN,MW,U – 2.2MN,MW,U: 50%,
 - c) na terenie 2.3MN,MW,U: 40%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy; dla budynków gospodarczych i garaży (nie połączonych z budynkiem mieszkalnym, usługowo-mieszkalnym lub usługowym) dopuszcza się dach płaski lub pulpitowy; powierzchnia zabudowy budynków z dachem pulpitowym lub płaskim nie może przekroczyć 20% powierzchni zabudowy wszystkich budynków w obrębie działki budowlanej;
- 5) kąt nachylenia połaci:
 - a) dachu stromego dwuspadowego / wielospadowego: od 30⁰ do 45⁰;
 - b) dachu pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy:
 - a) budynków na terenach 1.1MN,MW,U – 1.5MN,MW,U: 9,5 m,
 - b) budynków na terenach 2.1MN,MW,U – 2.3MN,MW,U: 10 m;
- 7) maksymalna wysokość elewacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży:
 - a) z dachem płaskim: 3,5 m,
 - b) z dachem pulpitowym: 4,5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki:

a) budynku usytuowanego kalenicowo: 22 m,

b) budynku usytuowanego szczytowo: 12 m;

9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0,0 m do 30,0 m.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.1MN,MW,U – 1.5MN,MW,U obowiązują określone w rozdziale 4 zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej – kościół (zespół kościelny par. Znajdzenia Krzyża z dawnym cmentarzem przykościelnym – nieczynnym);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.

2. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i w obszarze „W” ścisłej ochrony archeologicznej oraz zasady ochrony obszarów zieleni historycznej (cmentarzy).

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej (istniejąca szkoła);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna / wielorodzinna), obiekty sportu i rekreacji;
- 3) dopuszcza się usługi wyłącznie w zakresie określonym w §2 pkt 5 lit. a i m.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 0,85;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,40;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromeo: od 38^o do 45^o;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m; budynków zabytkowych – istniejąca do zachowania;
- 7) maksymalna wysokość budowli sportu i rekreacji: 5 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 30,5 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0,0 m do 6,0 m.

3. Dla terenu obowiązują określone w rozdziale 4 zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w wykazie zabytków nieruchomych.

§ 32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3U i 4U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) ustala się zasady lokalizacji zabudowy mieszkaniowej:

a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w obrębie jednej działki budowlanej razem z zabudową usługową,

- b) zabudowa mieszkaniowa może zajmować w obrębie działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej;
- c) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wbudowaną w budynek usługowy lub dobudowaną do budynku usługowego bądź realizowaną w formie wolno stojącego budynku o samodzielnej funkcji mieszkaniowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,10 – 1,20;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach: płaski, dopuszcza się dach stromy (dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznych układach połaci i kalenicy) i pulpitowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu:
 - a) stromego dwuspadowego i wielospadowego: od 30⁰ do 45⁰;
 - b) pulpitowego: od 12⁰ do 45⁰;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 13 m,
- 7) maksymalna wysokość elewacji budynku:
 - a) z dachem płaskim: 8 m,
 - b) z dachem pulpitowym: 7 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 25 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0,0 m do 6,0 m.

3. Dla terenów obowiązują określone w rozdziale 4 zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Wzdłuż granic terenów wprowadzić zieleń izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w § 6.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – integralnie związana z prowadzoną działalnością usługową;
- 3) ustala się zasady lokalizacji zabudowy mieszkaniowej:
 - a) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w obrębie jednej działki budowlanej razem z zabudową usługową,
 - b) zabudowa mieszkaniowa może zajmować w obrębie działki budowlanej nie więcej niż 40% powierzchni całkowitej zabudowy usługowej;
 - c) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wbudowaną w budynek usługowy lub dobudowaną do budynku usługowego bądź realizowaną w formie wolno stojącego budynku o samodzielnej funkcji mieszkaniowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,05 – 1,20;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,60;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;

- 4) dach: płaski, dopuszcza się dach pulpitowy i stromy (dwuspadowy i wielospadowy o symetrycznych układach połąci i kalenicy);
- 5) kąt nachylenia połąci
 - a) dachu stromego dwuspadowego lub wielospadowego: od 35⁰ do 45⁰;
 - b) dachu pulpitowego: od 5⁰ do 45⁰;
- 6) maksymalna wysokość elewacji lub attyki (budynku z dachem płaskim lub pulpitowym): 10 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy: 12 m;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 25 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0,0 m do 6,0 m.

3. Dla terenu obowiązują określone w rozdziale 4 zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Wzdłuż granic terenu wprowadzić zieleń izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w § 6.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 1,20;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,70;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach: stromy lub płaski; dopuszcza się przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych;
- 5) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki: 15 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 10 m;
- 7) kąt nachylenia połąci dachu: od 0⁰ do 40⁰;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 120 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 6,0 m do 39,0 m.

3. Wzdłuż granic terenu wprowadzić zieleń izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w § 6.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2P,U – 4P,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenów 2P,U i 4P,U: obiekty usług i produkcji rolniczej, zieleń urządzona, obiekty obsługi komunikacji samochodowej – bez stacji paliw, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;
- 3) przeznaczenie uzupełniające terenu 3P,U: obiekty usług i produkcji rolniczej, zieleń urządzona, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;

4) na terenie 2P,U wyklucza się lokalizację budynków użyteczności publicznej w odległości mniejszej niż 65 m od osi gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 (relacji Brzeg Opolski – Ołtaszyn).

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 1,20;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,70;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;
- 4) dach: płaski lub stromy – dach stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) kąt nachylenia połąci dachu stromego: od 30⁰ do 45⁰;
- 6) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki: 7 m;
- 7) maksymalna wysokość kalenicy:
 - a) na terenie 3P,U: 11 m,
 - b) na terenach 2P,U i 4P,U: 12 m;
- 8) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych, w tym rolniczych: 9 m;
- 9) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 60 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 0,0 m do 38,0 m.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami 2P,U i 3P,U obowiązują określone w rozdziale 4 zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

4. Wzdłuż granic terenów wprowadzić zieleń izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w § 6.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RU ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług i produkcji rolnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, obiekty produkcyjne, składy i magazyny, zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 1,50;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,70;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach: stromy lub płaski;
- 5) maksymalna wysokość okapu (budynku z dachem stromym) lub wysokość elewacji / attyki (budynku z dachem płaskim): 8,5 m;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 14 m;
- 7) kąt nachylenia połąci dachu stromego: od 25⁰ do 45⁰;
- 8) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: 30,5 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4,0 m do 9,0 m.

3. Wzdłuż granic terenu wprowadzić zieleń izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w § 6.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1EF ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lokalizacji ogniw fotowoltaicznych do wytwarzania energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych o mocy przekraczającej 100 kW;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry obiektów budowlanych:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki: 0,15;
- 2) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,10;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 4) maksymalna wysokość urządzeń infrastruktury technicznej, w tym ogniw fotowoltaicznych – nie umieszczanych na masztach i słupach: 3,5 m; masztów i słupów – łącznie z umieszczonymi na nich urządzeniami technicznymi: 10 m;
- 5) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki: 5,5 m;
- 6) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 45°;
- 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5,0 m do 15,0 m.

3. Wzdłuż granic terenu wprowadzić zieleń izolacyjną, ukształtowaną na warunkach określonych w § 6.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1US ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren sportu i rekreacji.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,02 – 0,30;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,15;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromeego: od 20° do 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 15 m;
- 7) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki: 9,5 m;
- 8) maksymalna wysokość urządzeń sportu i rekreacyjnych: 6 m;
- 9) maksymalna wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: 5 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 5,0 m do 11,0 m.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZC ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabytkowego cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna związana wyłącznie z obsługą cmentarza.

2. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony obszarów zieleni historycznej (cmentarzy).

3. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem obiektów określonych w ust. 1.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2ZC ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,10;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,10;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 30%;
- 4) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki: 6,5 m;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu stromego: od 35^o do 50^o.

3. Wprowadzić zieleń izolacyjną od strony zabytkowego cmentarza.

§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP – 3ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%.

4. Dla terenów obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

5. Tereny oznaczone symbolem 1ZP, 2ZP i 3ZP stanowią obszar przestrzeni publicznej.

§ 42. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4ZP – 6ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, urządzenia sportu i rekreacji.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki i parametry zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 90%;
- 2) maksymalna wysokość urządzeń sportu i rekreacyjnych: 2,5 m.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem 4ZP obowiązują określone w rozdziale 4 zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego.

§ 43. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL i 2ZL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zakres i sposób zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.

3. Wyklucza się lokalizację budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1R – 1.11R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura drogowa, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, nie może być wyższa niż 10 m.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.1R – 2.4R ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura drogowa, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.

3. Ustala się zakaz lokalizacji:

1) budynków oraz budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, w tym zbiorników i płyt na gnojowicę;

2) budowli i urządzeń infrastruktury technicznej wykluczonych w przepisach odrębnych w pasie terenu pod przyszłą budowę drogi klasy GP (drogi głównej ruchu przyspieszonego GP1/2) i drogi klasy Z (drogi zbiorczej Z1/2).

§ 46. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1R,Z – 3R,Z ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej,

2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.

4. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenach 1R,Z – 3R,Z obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawo wodne.

§ 47. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS – 7WS ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,

2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, obiekty urządzenia i obiekty gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem budowli i urządzeń określonych w ust. 1.

§ 48. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (budynek stacji transformatorowej);

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 3) bryła budynku, geometria dachu i wysokość obiektu – istniejąca do zachowania.

3. Dla terenu obowiązują, określone w rozdziale 4, zasady ochrony środowiska kulturowego w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 49. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka (wieżowa stacja transformatorowa);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,25;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 3) bryła budynku, geometria dachu i wysokość obiektu – istniejąca do zachowania.

§ 50. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1W i 2W ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – wodociągi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,90;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,90;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5%;
- 4) kąt nachylenia połaci dachu: od 0° do 45°;
- 5) maksymalna wysokość okapu / elewacji lub attyki: 4 m;
- 6) maksymalna wysokość urządzeń wodociągowych: 4 m.

§ 51. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1G – 3G ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 5%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych i urządzeń infrastruktury technicznej: 5 m.

3. Zasady lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń gazowniczych określają przepisy odrębne.

§ 52. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP(G), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej (z dopuszczeniami określonymi w §18);
- 2) klasa drogi: droga główna ruchu przyspieszonego GP1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 12,0 m do 42,5 m).

§ 53. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej (z dopuszczeniami określonymi w § 18);
- 2) klasa drogi: droga główna G1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 10,0 m do 36,0 m).

§ 54. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej (z dopuszczeniami określonymi w § 18);
- 2) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 15,0 m do 26,0 m).

§ 55. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDG ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej (z dopuszczeniami określonymi w § 18);
- 2) klasa drogi: droga główna G1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 15,0 m do 36,0 m).

§ 56. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 6KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej (z dopuszczeniami określonymi w § 18);
- 2) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 15,0 m do 28,0 m (cz. drogi w granicach istniejącego pasa drogowego).

§ 57. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.1KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej (z dopuszczeniami określonymi w § 18);
- 2) klasa drogi: droga lokalna L1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 12,0 m do 20,0 m).

§ 58. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.2KDL ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej (z dopuszczeniami określonymi w § 18);
- 2) klasa drogi: droga lokalna L1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 12,0 m do 18,0 m (cz. drogi w granicach istniejącego pasa drogowego).

§ 59. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW – 12KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi wewnętrznej (z dopuszczeniami określonymi w § 18);
- 2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej).
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - a) drogi 1KDW – szerokość od 6,0 m do 18,0 m;
 - b) drogi 2KDW – szerokość od 7,0 m do 25,0 m;
 - c) drogi 3KDW – szerokość od 10,0 m do 15,0 m;
 - d) drogi 4KDW – szerokość od 8,0 m do 15,0 m;
 - e) drogi 5KDW – szerokość od 10,0 m do 20,0 m;
 - f) drogi 6KDW – szerokość od 8,0 m do 24,0 m;

- g) drogi 7KDW – szerokość od 10,0 m do 18,0 m;
- h) drogi 8KDW – szerokość od 8,0 m do 25,0 m;
- i) drogi 9KDW – szerokość od 3,0 m do 20,0 m;
- j) drogi 10KDW – szerokość od 4,0 m do 23,0 m;
- k) drogi 11KDW – szerokość od 9,0 m do 13,0 m;
- l) drogi 12KDW – szerokość od 9,0 m do 18,0 m.

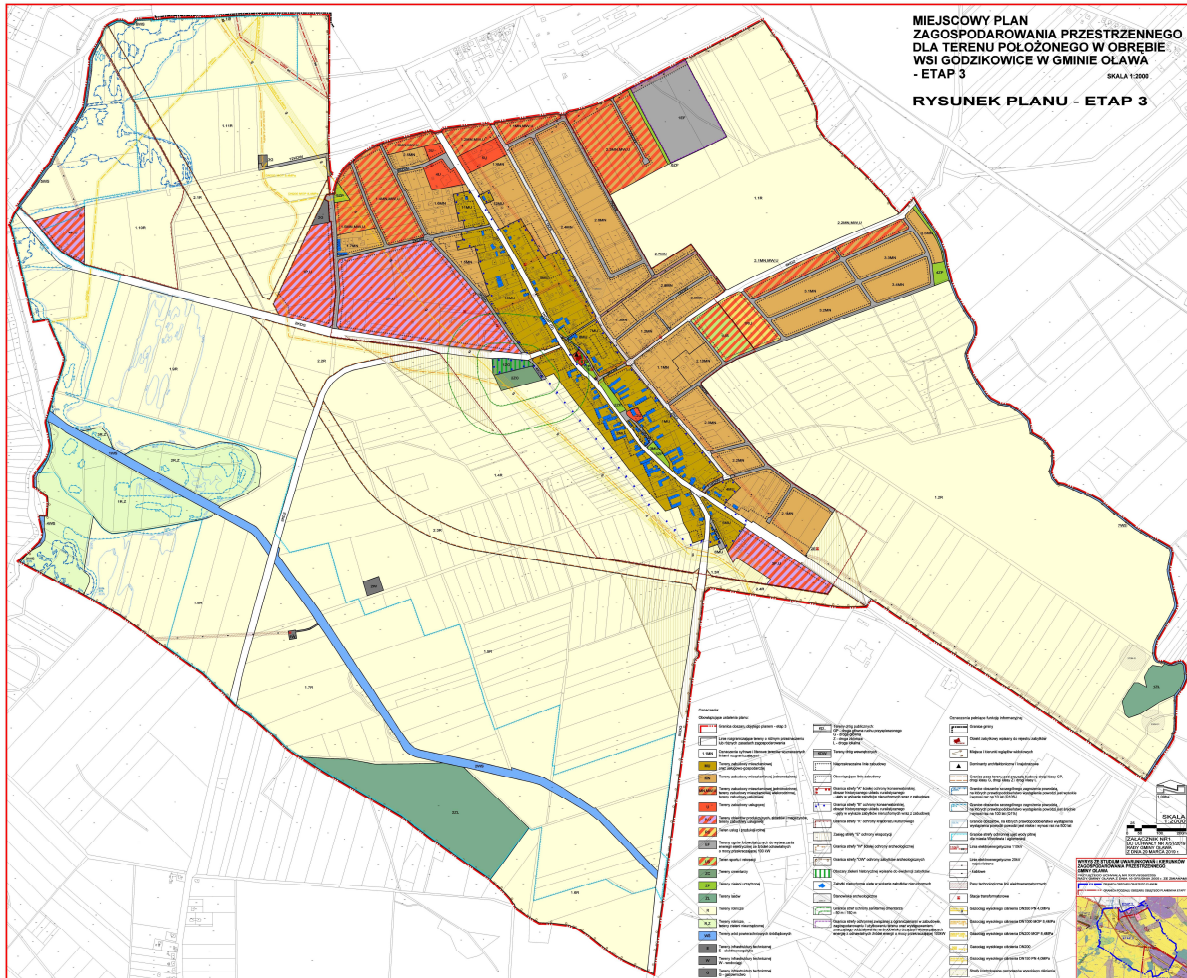
Rozdział 13.
Przepisy końcowe

§ 60. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady Gminy Oława:
M. Michałowski

Załącznik nr 1 do uchwały nr X/51/2019 Rady Gminy Oława z dnia 29 marca 2019 r.



Załącznik nr 2
do uchwały Nr X/51/2019
Rady Gminy Oława
z dnia 29 marca 2019 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego
w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 3.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) Rada Gminy Oława rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego w dniach od 13 października 2017 r. do 10 listopada 2017 r., a następnie w dniach od 8 marca 2018 r. do 6 kwietnia 2018 r. oraz od 12 października 2018 r. do 12 listopada 2018 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Oława (w zakresie dotyczącym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice – etap 3).

Po zapoznaniu się z projektem planu oraz listą nieuwzględnionych uwag, Rada Gminy Oława postanowiła przychylić się do stanowiska Wójta Gminy Oława i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu, w następujący sposób:

Lp	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcia
Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Oława, które wpłynęły do wyłożonego w dniach od 13 października 2017 r. do 10 listopada 2017 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława			
1		Odsunięcie linii zabudowy od terenów leśnych – na odległość 30 m.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Odległość zabudowy od lasów regulują przepisy odrębne. Wprowadzenie odległości większej niż określonej w przepisach odrębnych naruszy interes prawny właściciela terenu stykającego się z lasem.
2		Wytyczenie pasa drogowego z działek nieleśnych wzdłuż granicy leśnej.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława. Również nastąpi naruszenie interesu prawnego właścicieli gruntów stykających się z lasami. Dojazdy do gruntów rolnych i leśnych mogą stanowić drogi będące gruntami rolnymi lub leśnymi – zgodnie z przepisami odrębnymi.
3		Sprzeciw w sprawie wprowadzenia ograniczeń zabudowy poprzez wyznaczenie pasa terenu ochrony zielni w rejonie zabudowań gospodarczych (stodoły) w zakresie określonymi w projekcie planu liniami zabudowy (na zapleczu działki). Obszar wyłączony z zabudowy zmniejszyć do wymiarów 11 m x 25 m.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego układu zabudowy wsi (objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B” i strefą „K” – ochrony krajobrazu kulturowego) i przyjęte zasady kształtowania nowej zabudowy na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej, wymagane jest – zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi DWKZ – przestrzenne oddzielenie zabudowy związanej z historycznym układem ruralistycznym wsi od zabudowy współczesnej. Przestrzeń rozdzielająca powinna

			<p>stanowiąc obszar zagospodarowany na cele związane z przeznaczeniem terenów (zieleń), ale bez budynków.</p> <p>Ustalenie wyniku z wytycznych konserwatorskich i uzgodnienia projektu planu z DWKZ.</p> <p>Podstawą powyższej regulacji są:</p> <ul style="list-style-type: none"> - art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy opizp (nakładający obowiązek określenia w planie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków); - art. 4, art. 7 pkt 4 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (upoważniający do wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej wraz ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów i zabudowy); - art. 1 ust. 2 ustawy opizp (określający zasady kształtowania przestrzennego realizowane w planie miejscowym, w tym ładu przestrzennego); - art. 6 ustawy opizp (upoważniający gminę do regulacji w planach sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości przez możliwość formułowania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów).
4		Brak zgody na usytuowanie dróg (dróg wewnętrznych KDW).	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Zgodnie z wymaganiami urbanistyki i architektury (określonymi w art. 1 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – droga KDW jest niezbędna do obsługi wyznaczonych w projekcie planu terenów oznaczonych symbolem MN, MW, U.</p> <p>Droga KDW zapewni w szczególności dostęp do drogi publicznej działek budowlanych wydzielonych w przyszłości z działek gruntu o numerach 449/1, 449/2 i 450 – przewidzianych pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) oraz usługowej. Dojazd do przyszłych działek budowlanych (wydzielonych z działek nr 449/1, 449/2 i 450) wymaga poprowadzenia drogi KDW, jak w ustaleniach planu (przez działkę nr 449/1, 449/2 i 450).</p> <p>Należy dodatkowo podkreślić:</p> <ul style="list-style-type: none"> - działka 450 wymaga dojazdu od strony południowej – od drogi 9KDW; - wprowadzony układ dróg zapewnia właściwe przestrzenne i kompozycyjne zorganizowanie przyszłej zabudowy z zachowaniem zasad urbanistyki i architektury (w sposób uporządkowany z zachowaniem ładu przestrzennego) oraz racjonalnego uzbrojenia terenu – w sposób zorganizowany, obsługujący wszystkie działki budowlane; - ustalony układ zabudowy (z układem drogowym) zapewni realizację zabudowy osiedlowej zgodnie z wymaganiami warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5		Wprowadzenie zapisu, że §8 ust. 8 ppkt c nie dotyczy terenu 5U.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Uwaga bezprzedmiotowa – w treści planu nie występuje §8 ust. 8 ppkt c.
6		Wprowadzenie zapisu, że §11 ust. 4 nie dotyczy terenu 5U.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi i uzgodnieniami projektu planu teren działki winien zostać objęty strefą K ochrony krajobrazu kulturowego z określonymi w zapisach planu zasadami kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, spełniającymi wymogi ochrony i kształtowania zabytkowego krajobrazu kulturowego wsi Godzikowice. Podstawą powyższej regulacji są: - art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy opizp (nakładający obowiązek określenia w planie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków); - art. 4, art. 7 pkt 4 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (upoważniający do wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej wraz ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów i zabudowy); - art. 1 ust. 2 ustawy opizp (określający zasady kształtowania przestrzennego realizowane w planie miejscowym, w tym ładu przestrzennego); - art. 6 ustawy opizp (upoważniający gminę do regulacji w planach sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości prze możliwość formułowania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów).
7		Wprowadzenie zapisu, że §13 ust. 10 pkt 2 c i d nie dotyczy terenu 5U.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Działka znajduje się w obszarze objętym strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w obrębie której – zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami– plan miejscowy winien określić właściwe regulacje (pokrycie dachu i jego kolor), zapewniające ochronę zidentyfikowanych wartości kulturowych i krajobrazowych, w tym zgodnych ze stanowiskiem DWKZ. Podstawą formalną wprowadzenie regulacji dla zabudowy na działce nr 406/1 jest art. 1 ust. 2 i 3, art. 15 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4, art. 7 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

8		Dopuszczenie dachu płaskiego i pulpitowego o kącie nachylenia dachu $0^{\circ} - 20^{\circ}$.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego krajobrazu kulturowego (objętego strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego) i określone przez DWKZ zasady kształtowania nowej zabudowy (określone w wytycznych konserwatorskich), dla dachów pulpitowych kąt nachylenia połaci dachu winien wynosić od $12^{\circ} - 45^{\circ}$.</p> <p>Brak zgody DWKZ na przyjęcie innych minimalnych wartości nachylenia połaci dachu niż określony w planie, uniemożliwia uwzględnienie uwagi.</p> <p>Podstawą formalną wprowadzenie regulacji dla zabudowy na działce nr 406/1 jest art. 1 ust. 2 i 3, art. 15 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4, art. 7 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p>
9		Wprowadzenie zapisu w §32 ust.2 pkt 5 o dopuszczeniu kąta nachylenia dachu od $0^{\circ} - 45^{\circ}$.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego krajobrazu kulturowego (objętego strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego) i określone przez DWKZ zasady kształtowania nowej zabudowy (określone w wytycznych konserwatorskich) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych kąt nachylenia połaci dachu winien wynosić od $35^{\circ} - 45^{\circ}$.</p> <p>Brak zgody DWKZ na przyjęcie innych minimalnych wartości nachylenia połaci dachu niż określony w planie, uniemożliwia uwzględnienie uwagi.</p> <p>Podstawą formalną wprowadzenie regulacji dla zabudowy na działce nr 406/1 jest art. 1 ust. 2 i 3, art. 15 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4, art. 7 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p>
10		Zlikwidować pas zielni w obrębie działki (wynikającego z pasa terenu określonego liniami zabudowy na zapleczu działki, w obrębie którego wyklucza się zabudowę).	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego układu zabudowy wsi (objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B” i strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego) oraz przyjęte zasady kształtowania nowej zabudowy na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej, wymagane jest – zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi DWKZ – przestrzenne oddzielenie zabudowy związanej z historycznym układem ruralistycznym wsi od zabudowy współczesnej. Przestrzeń rozdzielająca powinna stanowić obszar zagospodarowany na cele związane z przeznaczeniem terenów (zieleń), ale bez budynków.</p> <p>Ustalenie wynika z wytycznych konserwatorskich i uzgodnienia projektu planu z DWKZ.</p> <p>Podstawą powyższej regulacji są:</p> <p>- art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy opizp (nakładający obowiązek określenia w planie zasad ochrony</p>

			<p>dziedzictwa kulturowego i zabytków);</p> <ul style="list-style-type: none"> - art. 4, art. 7 pkt 4 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (upoważniający do wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej wraz ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów i zabudowy); - art. 1 ust. 2 ustawy opizp (określający zasady kształtowania przestrzennego realizowane w planie miejscowym, w tym ładu przestrzennego); - art. 6 ustawy opizp (upoważniający gminę do regulacji w planach sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości prze możliwość formułowania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów).
11		Brak zgody na wydzielenie pasa zielni w obrębie działki lub wydzielenie jak najmniejszego celem umożliwienia zabudowy (wynikającego z pasa terenu określonego liniami zabudowy na zapleczu działki, w obrębie którego wyklucza się zabudowę).	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego układu zabudowy wsi (objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B” i strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego) i przyjęte zasady kształtowania nowej zabudowy na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej, wymagane jest – zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi DWKZ – przestrzenne oddzielenie zabudowy związanej z historycznym układem ruralistycznym wsi od zabudowy współczesnej. Przestrzeń rozdzielająca powinna stanowić obszar zagospodarowany na cele związane z przeznaczeniem terenów (zieleń), ale bez budynków.</p>
12		Brak zgody na zajęcie cz. działki 2/2 pod drogę (ul. Spokojna).	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Zgodnie z wymaganiami urbanistyki i architektury (art. 1 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – droga 10KDW jest niezbędna do obsługi wyznaczonych w projekcie planu terenów do zabudowy (oznaczonych symbolami MN,MW,U; MU, MN i U – położonych w północnej i zachodniej części wsi). Oznacza to, że droga musi zapewnić dostęp do drogi publicznej dużej ilości wydzielonych w przyszłości działek budowlanych na wymienionych wyżej terenach – zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i potrzebami funkcjonalnymi, wynikającymi z dużej aktywności inwestycyjnej tego obszaru.</p> <p>Dodatkowo informuje się:</p> <ul style="list-style-type: none"> - szerokość drogi uwzględnia dokonane podziały na poszerzenie drogi na działkach zlokalizowanych na północ i na południe od działki nr 2/2 (wynikające z dotychczas obowiązującego planu z 2002 r.); - określona w planie szerokość pasa drogowego zapewnia lokalizację jezdni o szerokości 5 m (wymaganej jako minimalna) oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi zabudowy istniejącej i projektowanej zabudowy; - układ drogi zapewni realizację zabudowy zgodnie z wymaganiami warunków technicznych

			<p>jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;</p> <p>- droga została wytyczona w dotychczas obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXXIX/436/2002 z dnia 10.10.2002 r.);</p> <p>- droga służy wspólnocie społecznej wsi Godzikowice, stanowi więc element zagospodarowania związany z realizacją interesu publicznego (mieszkańców wsi), jej wyznaczenia (w parametrach zapewniających jej funkcjonowanie) jest zgodne z art. 1 ust.2 pkt 9 ustawy opizp.</p>
13		Odsunięcie granicy strefy ochrony konserwatorskiej poza granice działek nr 16/11 i 16/14.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Godzikowice – ukształtowanego na kanwie wsi średniowiecznej (z zachowanymi wartościami zabytkowymi i krajobrazowymi), niezbędne jest objęcie części wsi strefą ochrony konserwatorskiej „B” i strefą „K”-ochrony krajobrazu kulturowego.</p> <p>Ustalenie planu, w tym przebieg granic stref ochrony konserwatorskiej, wynikają z analizy zasięgu występowania historycznego układu wsi zawartych w szczegółowych wytycznych konserwatorskich i uzgodnienia projektu planu z DWKZ. Wynikają też z ustaleń suikzp oraz ustawowego obowiązku objęcia ochroną układu ruralistycznego wsi</p> <p>Podstawą powyższej regulacji są:</p> <ul style="list-style-type: none"> - art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy opizp (nakładający obowiązek określenia w planie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków); - art. 7 pkt 4 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (upoważniający do wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej wraz ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów i zabudowy); - art. 1 ust. 2 ustawy opizp (określający zasady kształtowania przestrzennego realizowane w planie miejscowym, w tym ładu przestrzennego); - art. 6 ustawy opizp (upoważniający gminę do regulacji w planach sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości przez możliwość formułowania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów).
14		Przeznaczenie terenów określonych symbolami 4P,U i 5P, U (tereny obiektów produkcyjnych, tereny zabudowy usługowej) na tereny MN (tereny zabudowy mieszkaniowej) lub MU (tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej).	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława.</p>

15		Wprowadzić zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.	<p>Uwaga nieuwzględniona:</p> <p>a) dla terenów 5P,U; 4P,U; 3P,U; 6P,U i 9P,U w zakresie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;</p> <p>b) dla terenów 3P,U i 9P,U w zakresie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>Uzasadnienie: Wykluczenie w obszarze planu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko skutkowałoby wykluczeniem dotychczasowej działalności gospodarczej prowadzonej na obszarze wsi oraz działalności projektowanej, w tym działalności obejmującej typowe i powszechne dziedziny w strefach gospodarczych (zakłady przemysłowe, zabudowa przemysłowa na terenie o powierzchni 1 ha, stacje paliw, itp.), szczegółowo wymienione w §3 rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ze względu na znaczne oddalenie terenów 3P,U i 9P,U od zabudowy wsi, nie zachodzi potrzeba wykluczenia w ich obrębie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo informuje się, że ustaleniach planu wprowadzono zapisy zapewniające ochronę terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych przed uciążliwościami działalności gospodarczej (w §5 i w §6 projektu planu). Ustalono też wymóg realizacji zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych P,U.</p>
16		Dopuszczyć dachy w kolorze szarym / grafitowym.	<p>Uwaga nieuwzględniona na terenach 2.1MN – 2.3MN.</p> <p>Uzasadnienie: Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego układu zabudowy wsi objętego strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego i przyjęte zasady kształtowania nowej zabudowy na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej, wymagane jest – zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi DWKZ – pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową (matowa) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej). Ustalenie wynika z wytycznych konserwatorskich i uzgodnienia projektu planu z DWKZ.</p>
17		Dopuszczyć portyki i kolumny na terenach poza strefą „B” ochrony konserwatorskiej.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie: Obszar wsi jest obszarem o walorach kulturowych i krajobrazowych, charakteryzującym się odrębnym i oryginalnym układem realistycznym z charakterystyczną (indywidualną) w jego obrębie formą zabudowy – właściwą dla tradycji budowlanej Dolnego Śląska. Cechy stylistyczne tej zabudowy nie uwzględniają portyków i kolumn.</p> <p>Zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu</p>

			<p>przestrzennym istnieje potrzeba takiego określenia zasad kształtowania zabudowy, które zapewnią ochronę wartości kulturowych obszaru (w tym krajobrazu) i jego dotychczasowej tradycji budowlanej z równoczesnym wymogiem wkomponowania nowej zabudowy w sposób harmonijny w stosunku do zastanych cech stylistycznych zabudowy o wartościach kulturowych.</p> <p>Zasady urbanistyki i architektury, o których mowa w art. 1 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wymagają więc dostosowania nowej zabudowy do charakterystycznych cech zabudowy historycznej – określającej charakter obszaru wsi.</p> <p>Tak ukształtowana zabudowa w obrębie wsi (na zasadzie ładu przestrzennego) – zgodnie z dotychczasową praktyką urbanistyczną i wiedzą odnoszącą się do kształtowania architektonicznego obiektów wyznaczających cechy tożsamościowe obszaru – skutkować będzie wysokim standardem zagospodarowania przestrzennego i poczuciem satysfakcji z zamieszkiwania z tak ukształtowanej zabudowy. Powyższe ma też przełożenie na wartość ekonomiczną przestrzeni (chaos i obcość form architektonicznych, bałagan – wynikający z braku właściwych regulacji skutkuje zawsze niskim standardem zamieszkiwania i nieatrakcyjnością).</p> <p>Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Godzikowice – ukształtowanego na kanwie wsi średniowiecznej (z zachowanymi wartościami krajobrazu kulturowego), niezbędne jest odpowiednie ukształtowanie zabudowy – w sposób umożliwiający dostosowania nowej zabudowy do wartości kulturowych obszaru stanowiących o jego indywidualnych cechach.</p> <p>Zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi również w strefach „B” i „K” wyklucza się elementy architektonicznego ukształtowania zabudowy, obce lokalnej tradycji architektonicznej.</p> <p>Ustalenie planu, w tym przebieg granic stref ochrony konserwatorskiej, wynikają z analizy zasięgu występowania historycznego układu wsi i jego zabudowy, zawartych w szczegółowych wytycznych konserwatorskich i uzgodnienia projektu planu z DWKZ.</p>
18		Wyznaczyć stację GPZ 110/20kV na terenie 7P,U.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie: Brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława.</p>

19		Dopuszczyć budowę nowych linii elektroenergetycznych w formie napowietrznej.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Nie przewiduje się budowy nowych napowietrznych linii 110 kV i 20 kV – innych niż określonych na rysunku planu (nie wyznaczono też pasów innych technologicznych linii napowietrznych, innych niż określonych na rysunku planu). Do planu nie przedłożono wniosków w sprawie usytuowania nowych linii napowietrznych z określeniem ich szczegółowego przebiegu, warunkującym ich uwzględnienie w planie miejscowym.
20		Opis stosowanych urządzeń elektroenergetycznych przez przedsiębiorstwo energetyczne.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Zasady kształtowania zabudowy wynikają z wymogów ochrony zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych wartości układu przestrzennego wsi (objętego strefą „B” ochrony konserwatorskiej i strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego) – zgodnie z wymogami DWKZ. Zapis wynika z wytycznych konserwatorskich i uzgodnienia projektu planu z DWKZ. Uwaga: Treść uwagi stanowi informację w zakresie funkcjonowania sieci przedsiębiorstwa energetycznego w przypadku ustaleń planu realizujących wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.
21		Wprowadzić nowe szerokości pasów technologicznych dla linii 110 kV z warunkami: - zakaz sadzenia drzew o wysokości powyżej 3 m; - zapewnić dostęp i dojazd do linii i słupów.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Zastosowano szerokości pasów technologicznych wynikający z dotychczasowego opiniowania projektu planu przez operatora sieci. Zapisy w planie zapewniają właściwą ochronę eksploatację linii. Operator jednocześnie nie określił danych technicznych słupów określających położenie przewodów, umożliwiającą inne wyznaczenie pasa technologicznego (brak możliwości finansowych prawnych i technicznych dokonania przez gminę właściwych pomiarów technicznych słupów i przebiegu przewodów).

22		<p>Odsunięcie granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej poza działki. Brak zgody na objęcie nadzorem konserwatorskim terenu działek i określenia przez konserwatora „swoich wizualizacji” (ograniczeń w zagospodarowaniu).</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Uzasadnienie:</p> <p>Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Godzikowice – ukształtowanego na kanwie wsi średniowiecznej (z zachowanymi wartościami zabytkowymi i krajobrazowymi), niezbędne jest objęcie części wsi strefą ochrony konserwatorskiej „B” i strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego.</p> <p>Ustalenie planu, w tym przebieg granic stref ochrony konserwatorskiej, wynikają z analizy zasięgu występowania historycznego układu wsi zawartych w szczegółowych wytycznych konserwatorskich i uzgodnienia projektu planu z DWKZ. Wynikają też z ustaleń suikzp oraz ustawowego obowiązku objęcia ochroną układu ruralistycznego wsi.</p> <p>Podstawą powyższej regulacji są:</p> <ul style="list-style-type: none">- art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy opizp (nakładający obowiązek określenia w planie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków);- art. 7 pkt 4 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (upoważniający do wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej wraz ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów i zabudowy);- art. 1 ust. 2 ustawy opizp (określający zasady kształtowania przestrzennego realizowane w planie miejscowym, w tym ładu przestrzennego);- art. 6 ustawy opizp (upoważniający gminę do regulacji w planach sposobu wykonywania prawa własności nieruchomości prze możliwość formułowania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów).
----	--	--	---

23		<p>Wprowadzić zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona: a) dla terenów 5P,U; 4P,U; 3P,U; 6P,U i 9P,U w zakresie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko; b) dla terenów 3P,U i 9P,U w zakresie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>Uzasadnienie: Wykluczenie w obszarze planu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko skutkowałoby wykluczeniem dotychczasowej działalności gospodarczej prowadzonej na obszarze wsi oraz działalności projektowanej, w tym działalności obejmującej typowe i powszechne dziedziny w strefach gospodarczych (zakłady przemysłowe, zabudowa przemysłowa na terenie o powierzchni 1 ha, stacje paliw, itp), szczegółowo wymienione w §3 rozporządzenia w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Ze względu na znaczne oddalenie terenów 3P,U i 9P,U od zabudowy wsi, nie zachodzi potrzeba wykluczenia w ich obrębie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo informuje się, że ustaleniach planu wprowadzono zapisy zapewniające ochronę terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych przed uciążliwościami działalności gospodarczej (w §5 i w §6 projektu planu). Ustalono też wymóg realizacji zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych P,U.</p>
24		<p>Brak zgody na zajęcie cz. działki pod drogę (ul. Spokojna).</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Zgodnie z wymaganiami urbanistyki i architektury (art. 1 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) – droga 5KDW jest niezbędna do obsługi wyznaczonych w projekcie planu terenów do zabudowy (oznaczonych symbolami MN,MW,U; MU, MN i U oraz P,U – położonych w północnej i zachodniej części wsi). Oznacza to, że droga musi zapewnić dostęp do drogi publicznej dużej ilości wydzielonych w przyszłości działek budowlanych na wymienionych wyżej terenach – zgodnie z przepisami Prawa budowlanego i potrzebami funkcjonalnymi, wynikającymi z dużej aktywności inwestycyjnej tego obszaru. Dodatkowo informuje się: - szerokość drogi jest węższa od drogi wyznaczonej w dotychczasowym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXXIX/436/2002 z dnia 10.10.2002 r.); - określona w planie szerokość pasa drogowego zapewnia lokalizację jezdni o szerokości 5 m (wymaganej jako minimalna) oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej, niezbędnych do obsługi zabudowy istniejącej i projektowanej zabudowy; - układ drogi zapewni realizację zabudowy</p>

			zgodnie z wymaganiami warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; - droga służy wspólnocie społecznej wsi Godzikowice, stanowi więc element zagospodarowania związany z realizacją interesu publicznego (mieszkańców wsi), jej wyznaczenia (w parametrach zapewniających jej funkcjonowanie) jest zgodne z art. 1 ust.2 pkt 9 ustawy opizp.
Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Oława, które wpłynęły do wyłożonego w dniach od 8 marca 2018 r. do 6 kwietnia 2018 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława - etap 3.			
25		Prośba o przesunięcie linii zabudowy na terenie działek 50/4 i 50/6 obr. Godzikowice do wysokości linii ustanowionej na działce 47. Alternatywnie zmiana linii zabudowy umożliwiającej wybudowanie domów na każdej z działek.	Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej przeznaczenia całej powierzchni działek pod zabudowę. Uzasadnienie: całkowite przeznaczenie działek pod zabudowę będzie niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława.
26		Zlikwidować w ustaleniach planu zakaz zabudowy dla działki nr 674/1. Wnosi o przeznaczenie działki pod usługi, handel, bazy składowe, biura, magazyny z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i produkcji.	Uwaga nieuwzględniona. Rozwiązanie – jak w uwadze – jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława.
27		Wnosi o usunięcie z projektu planu zapisu dot. zakazu zabudowy dla działki 674/1.	Uwaga nieuwzględniona. Rozwiązanie – jak w uwadze – jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława.
28		Wnosi o likwidację zapisów dot. zakazu korzystania ze źródeł energii odnawialnej.	Uwaga nieuwzględniona w zakresie lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego. W/w instalacje: - nie zostały wskazane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz w przepisach odrębnych (elektrownie wiatrowe), - mogą powodować zagrożenie poprzez znaczące negatywne oddziaływanie na środowisko i krajobraz, uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz konflikty sąsiedzkie.

29		Wnosi o likwidację zapisów dot. ograniczenia zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych z kondygnacją drugą w poddaszu.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W obrębie strefy „B” (obejmującej historyczny układ ruralistyczny wsi) i w strefie „K”, zabudowa winna zostać dostosowana do charakterystycznych cech zabudowy zabytkowej i lokalnej tradycji budowlanej.</p> <p>W związku z powyższym – zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami– plan miejscowy winien określić właściwe regulacje (gabaryty zabudowy), zapewniające ochronę zidentyfikowanych wartości kulturowych i krajobrazowych oraz kontynuację cech zabudowy dotychczasowej, w tym cech określonych szczegółowo przez DWKZ.</p> <p>Określenie zakwestionowanej regulacji wiąże się również z zachowaniem zasad ładu przestrzennego (art. 1 ust. 2).</p> <p>Podstawą formalną wprowadzenie regulacji jest art. 1 ust. 2 i 3, art. 15 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4, art. 7 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p>
30		Wnosi o likwidację zapisów dot. kolorystyki dachów lub rozszerzenia listy kolorów.	<p>Uwaga nieuwzględniona dla strefy „B”.</p> <p>W obrębie strefy „B” – obejmującej historyczny układ ruralistyczny wsi – zabudowa winna zostać dostosowana do charakterystycznych cech zabudowy zabytkowej i lokalnej tradycji budowlanej.</p> <p>W związku z powyższym - zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami– plan miejscowy winien określić właściwe regulacje (pokrycie dachu i jego kolor), zapewniające ochronę zidentyfikowanych wartości kulturowych i krajobrazowych oraz kontynuację cech zabudowy dotychczasowej, w tym cech określonych szczegółowo przez DWKZ.</p> <p>Podstawą formalną wprowadzenie regulacji jest art. 1 ust. 2 i 3, art. 15 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4, art. 7 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p>
31		Wprowadzenie stref konserwatorskich zgodnych ze starym, obowiązującym planem oraz studium.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Godzikowice – ukształtowanego na kanwie wsi średniowiecznej (z zachowanymi wartościami zabytkowymi i krajobrazowymi), niezbędne jest objęcie części wsi strefą ochrony konserwatorskiej „B” i strefą „K” – ochrony krajobrazu kulturowego.</p> <p>Ustalenie planu, w tym przebieg granic stref ochrony konserwatorskiej, wynikają z aktualnej analizy zasięgu występowania historycznego układu wsi, zawartych w szczegółowych wytycznych konserwatorskich (określonych graficznie przez DWKZ) i uzgodnienia projektu planu z DWKZ.</p>

32		Wprowadzenie terenów dla obsługi mieszkańców w okolicach sali, na osiedlu, w szczególności terenu usług oświaty – możliwość budowy szkoły lub przedszkola.	Uwaga nieuwzględniona. Rozwiązanie – jak w uwadze – jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława. Wymagana jest zmiana studium.
33		Wniosek o poprawę rozwiązań komunikacyjnych – w szczególności z drogą krajową (rodzaj skrzyżowań i organizacja ruchu – sygnalizacja).	Uwaga nieuwzględniona. Organizacja ruchu nie może być przedmiotem ustaleń planu. Brak wniosków i decyzji zarządcy drogi w zakresie planowanej modernizacji i przebudowy drogi oraz typu skrzyżowań. Zachowano tereny w liniach rozgraniczających umożliwiające modernizację dróg.
34		Wprowadzenie komunikacji (drogi) zbiorczej poza teren istniejącego osiedla (na terenach zabudowanych należy utrzymać drogi wewnętrzne).	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie nowej drogi zbiorczej wymaga aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo przeciwwskazaniami do zaproponowanego przebiegu drogi zbiorczej są: - droga wytrasowana została przez środek osiedla domków jednorodzinnych, - brak warunków przestrzennych do lokalizacji pasa drogowego o szerokości 20 m w obrębie w/w osiedla.
35		Mapa wykorzystywana do planu jest nieaktualna (nastąpił podział działki 152, co nie jest uwidocznione w planie). Zgodnie z projektem nie będzie możliwości zabudowy działek zgodnie z przeprowadzonym podziałem.	Uwaga nieuwzględniona. Uwaga nie dotyczy przedmiotu ustaleń planu miejscowego. Brak możliwości ingerowania w treść mapy. Ustalenia planu zapewnią możliwość realizacji budynku.
36		Wnoszą o likwidację zapisów odnoszących się do kalenicy wiodącej (brak możliwości budowy dachów kopertowych).	Uwaga nieuwzględniona. W obrębie strefy „B” (obejmującej historyczny układ ruralistyczny wsi) i w strefie „K” ochrony krajobrazu kulturowego, zabudowa winna zostać dostosowana do charakterystycznych cech zabudowy zabytkowej i lokalnej tradycji budowlanej. W związku z powyższym – zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – plan miejscowy winien określić właściwe regulacje (gabaryty i kształt dachu), zapewniające ochronę zidentyfikowanych wartości kulturowych i krajobrazowych oraz kontynuację cech zabudowy dotychczasowej, w tym cech określonych szczegółowo przez DWKZ. Dach kopertowy stanowi formę architektoniczną obcą dla lokalnej tradycji budowlanej. Określenie zakwestionowanej regulacji wiąże się również z zachowaniem zasad ładu przestrzennego (art. 1 ust. 2). Podstawą formalną wprowadzenia regulacji jest art. 1 ust. 2 i 3, art. 15 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4, art. 7 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

37		Wnoszą o likwidację zapisów odnoszących się do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym jednej w połaci dachu	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>W obrębie strefy „B” (obejmującej historyczny układ ruralistyczny wsi) i w strefie „K”, zabudowa winna zostać dostosowana do charakterystycznych cech zabudowy zabytkowej i lokalnej tradycji budowlanej.</p> <p>W związku z powyższym – zgodnie z wymogami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami – plan miejscowy winien określić właściwe regulacje (gabaryty zabudowy), zapewniające ochronę zidentyfikowanych wartości kulturowych i krajobrazowych oraz kontynuację cech zabudowy dotychczasowej, w tym cech określonych szczegółowo przez DWKZ.</p> <p>Określenie zakwestionowanej regulacji wiąże się również z zachowaniem zasad ładu przestrzennego (art. 1 ust. 2).</p> <p>Podstawą formalną wprowadzenie regulacji jest art. 1 ust. 2 i 3, art. 15 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4, art. 7 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p>
38		Wnoszą o likwidację zapisów odnoszących się do zakazu stosowania prefabrykatów betonowych (należy sprecyzować zapis).	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Zapis wynika z wytycznych i uzgodnień konserwatorskich (DWKZ).</p> <p>Dotyczy historycznego układu ruralistycznego i krajobrazu kulturowego wymagających ochrony przed zagospodarowaniem niedostosowanym do wartości zabytkowych oraz naruszającego zasady ładu przestrzennego.</p>
39		Wnoszą o likwidację zapisów odnoszących się do zakazów prowadzenia nowych napowietrznych linii energetycznych.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Zapis wynika z wytycznych i uzgodnień konserwatorskich (DWKZ).</p> <p>Dotyczy historycznego układu ruralistycznego i krajobrazu kulturowego wymagających ochrony przed zagospodarowaniem niedostosowanym do wartości zabytkowych oraz naruszającego zasady ładu przestrzennego.</p> <p>Podstawą formalną wprowadzenie regulacji jest art. 1 ust. 2 i 3, art. 15 i art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4, art. 7 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.</p>

40		Wnoszą o likwidację zapisów odnoszących się do zakazów zabudowy ograniczających zabudowę wewnątrz działki, wzdłuż drogi, wyznaczonych liniami zabudowy.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego układu zabudowy wsi (objętego strefą ochrony konserwatorskiej „B” i strefą „K” – ochrony krajobrazu kulturowego) i przyjęte zasady kształtowania nowej zabudowy na terenach objętych strefami ochrony konserwatorskiej, wymagane jest – zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi DWKZ – w niezbędnym zakresie (częściowe) przestrzenne oddzielenie zabudowy związanej z historycznym układem ruralistycznym wsi od zabudowy współczesnej. Przestrzeń rozdzielająca powinna stanowić obszar zagospodarowany na cele związane z przeznaczeniem terenów (zieleń), ale bez budynków.</p> <p>Ustalenie wynika z wytycznych konserwatorskich i uzgodnienia projektu planu z DWKZ.</p> <p>Podstawą powyższej regulacji są:</p> <ul style="list-style-type: none"> - art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy opizp (nakładający obowiązek określenia w planie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków); - art. 4, art. 7 pkt 4 i art. 19 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (upoważniający do wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej wraz ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów i zabudowy); - art. 1 ust. 2 ustawy opizp (określający zasady kształtowania przestrzennego realizowane w planie miejscowym, w tym ładu przestrzennego).
41		Wnoszą o wprowadzenia stref konserwatorskich zgodnych ze starym, obowiązującym planem oraz ze studium.	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Godzikowice – ukształtowanego na kanwie wsi średniowiecznej (z zachowanymi wartościami zabytkowymi i krajobrazowymi), niezbędne jest objęcie części wsi strefą ochrony konserwatorskiej „B” i strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego.</p> <p>Ustalenie planu, w tym przebieg granic stref ochrony konserwatorskiej, wynikają z aktualnej analizy zasięgu występowania historycznego układu wsi, zawartych w szczegółowych wytycznych konserwatorskich (określonych graficznie przez DWKZ) i uzgodnienia projektu planu z DWKZ.</p>
42		Wprowadzenie terenów dla obsługi mieszkańców w okolicach sali, na osiedlu (teren usług oświaty, tereny handlu).	<p>Uwaga nieuwzględniona.</p> <p>Rozwiązanie – jak w uwadze – jest niezgodne ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława. Wymagana jest zmiana studium.</p>

43		Wnoszą o zmniejszenie strefy ochrony krajobrazu.	Uwaga nieuwzględniona. Ze względu na wymogi ochrony zabytkowego układu ruralistycznego wsi Godzikowice – ukształtowanego na kanwie wsi średniowiecznej (z zachowanymi wartościami zabytkowymi i krajobrazowymi), niezbędne jest objęcie części wsi strefą ochrony konserwatorskiej „B” i strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego. Ustalenie planu, w tym przebieg granic stref ochrony konserwatorskiej, wynikają z aktualnej analizy zasięgu występowania historycznego układu wsi, zawartych w szczegółowych wytycznych konserwatorskich (określonych graficznie przez DWKZ) i uzgodnienia projektu planu z DWKZ.
44		Wniosek o poprawę rozwiązań komunikacyjnych – w szczególności z drogą krajową (rodzaj skrzyżowań i organizacja ruchu – sygnalizacja).	Uwaga nieuwzględniona. Organizacja ruchu nie może być przedmiotem ustaleń planu. Brak wniosków i decyzji zarządcy drogi w zakresie planowanej modernizacji i przebudowy drogi oraz typu skrzyżowań. Zachowano tereny w liniach rozgraniczających umożliwiające modernizację dróg.
45		Wprowadzenie komunikacji (drogi) zbiorczej poza teren istniejącego osiedla (na terenach zabudowanych należy utrzymać drogi wewnętrzne).	Uwaga nieuwzględniona. Wyznaczenie nowej drogi zbiorczej wymaga aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo przeciwwskazaniami do zaproponowanego przebiegu drogi zbiorczej, są: - droga wytrasowana została przez środek osiedla domków jednorodzinnych, - brak warunków przestrzennych do lokalizacji pasa drogowego o szerokości 20 m w obrębie w/w osiedla.
46		Wnoszą o określenie innych parametrów dla terenów zielonych.	Uwaga nieuwzględniona. Teren zieleni określone zostały jako tereny bez możliwości lokalizacji budynków. Brak podstaw do określania innych parametrów.
47		Komentarze, wyjaśnienia i uwagi do zapisów dotyczących linii 110 kV, 20 kV i ich pasów technologicznych. Wnioski w sprawie dotyczące odległości drzew, zasad przebudowy sieci oraz przeznaczenia uzupełniającego (zawarte w zapisach projektu planu).	Uwaga nieuwzględniona. Brak możliwości wprowadzenia zapisów dotyczących pasów technologicznych ustalonych w przepisach odrębnych. Zapis dotyczące odległości drzew, zasad przebudowy sieci oraz przeznaczenia uzupełniającego zawarte są w ustaleniach planu.
Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Oława, które wpłynęły do wyłożonego w dniach od 12 października 2018 r. do 12 listopada 2018 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława- etap 3.			
48		Brak zgody na likwidację drogi publicznej nr 1571 D (ul. Sportowa) i zastąpienie jej drogą wewnętrzną o symbolu 9KDW	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Warunki rozwiązania komunikacyjnego określa uzgodnienie GDDKiA z dnia 26.06.2017 r. znak: O.WR.Z-3.438.51.12017.rm.

49		Odsunięcie granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej poza granice działek 16/11 i 16/14 obszar 10MU.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Warunki zagospodarowania przyjęte w projekcie planu wynikają z uwzględnienia wytycznych konserwatorskich określających warunki dla określenia strefy „B” ochrony konserwatorskiej.
50		Zmiana przeznaczenia obszaru 1P,U i 2P,U i zmiana przeznaczenia na obszar MU lub MN po uprzedniej zmianie obowiązującego suikzp.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Brak zgodności z ustaleniami obowiązującego suikzp.
51		Ograniczenie lokalizacji inwestycji zaliczonych do potencjalnie i zawsze znacząco oddziałujących na środowisko do terenów oznaczonych symbolem 1P,U i 2P,U.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Wyznaczona powierzchnia terenów P,U w planie (powyżej 1ha) wyklucza możliwość zaliczenia terenów do lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
52		Zmiana zapisu w planie dotyczącym klasy drogi (ul. Spacerowa) z 6.2KDZ1/2 droga zbiorcza na klasę drogi lokalnej zgodnie ze studium.	Przedłożona uwaga nie została uwzględniona przez Wójta Gminy, w związku z czym została przedłożona do rozpatrzenia przez Radę Gminy na sesji w dniu 19 grudnia. Radni podjęli decyzję o uwzględnieniu złożonej przez zainteresowanego. W związku z uwzględnieniem uwagi projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.
53		Brak zgody na poszerzenie pasa drogowego drogi 11KDW kosztem działki nr 115 i przesunięcie jej przebiegu do granicy działki.	Uwaga nieuwzględniona - uwaga złożona po terminie.
Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Oława, które wpłynęły do wyłożonego w dniach od 18 stycznia 2019 r. do 15 lutego 2019 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława- etap 3.			
54		Brak zgody na zajęcie działek nr 79 i 80 pod cmentarz. Wniosek o zmianę planu (wnioskodawca planuje zabudowę pod działalność gospodarczą).	Uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy przedmiotu wyłożenia projektu planu. Teren, którego dotyczy uwaga, położony jest poza obszarem będącym przedmiotem wyłożenia.
55		Wniosek o odsunięcie granicy strefy B ochrony konserwatorskiej poza działkę nr 16/11 (nie obejmować działki nr 16/11 strefą B ochrony konserwatorskiej)	Uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy przedmiotu wyłożenia projektu planu. Teren, którego dotyczy uwaga, położony jest poza obszarem będącym przedmiotem wyłożenia.
56		Wniosek o odsunięcie granicy strefy B ochrony konserwatorskiej poza działkę nr 16/14 (nie obejmować działki nr 16/14 strefą B ochrony konserwatorskiej)	Uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy przedmiotu wyłożenia projektu planu. Teren, którego dotyczy uwaga, położony jest poza obszarem będącym przedmiotem wyłożenia.
57		Zmiana przeznaczenia obszaru 1P,U i 2P,U i zmiana przeznaczenia na obszar MU lub MN po uprzedniej zmianie obowiązującego suikzp.	Uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy przedmiotu wyłożenia projektu planu. Teren, którego dotyczy uwaga, położony jest poza obszarem będącym przedmiotem wyłożenia.

58.	Ograniczenie lokalizacji inwestycji zaliczonych do potencjalnie i zawsze znacząco oddziałujących na środowisko do terenów oznaczonych symbolem 1P,U i 2P,U.	Uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy przedmiotu wyłożenia projektu planu. Teren, którego dotyczy uwaga, położony jest poza obszarem będącym przedmiotem wyłożenia.
59.	Wniosek w sprawie zakazu lokalizacji budowli przemysłowych i usługowych w odległości 350 m od zabudowy mieszkaniowej.	Uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy przedmiotu wyłożenia projektu planu. Teren, którego dotyczy uwaga, położony jest poza obszarem będącym przedmiotem wyłożenia.
60.	Zabezpieczyć tereny zabudowy mieszkaniowej przed ponadnormatywnym oddziaływaniem hałasu. Uwzględnić strefowanie rozmieszczenia terenów polegających na lokalizacji terenów nie podlegających ochronie akustycznej w sąsiedztwie terenów, na których usytuowane są ponadnormatywne źródła dźwięku.	Uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy przedmiotu wyłożenia projektu planu. Teren, którego dotyczy uwaga, położony jest poza obszarem będącym przedmiotem wyłożenia.
61	Zapewnić mieszkańcom dostęp do aktualizacji na bieżąco informacji na temat terenów z ponadnormatywnym przekroczeniem zanieczyszczeń, w tym hałasu, w postaci map.	Uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy przedmiotu wyłożenia projektu planu. Teren, którego dotyczy uwaga, położony jest poza obszarem będącym przedmiotem wyłożenia.
62	Wnioskodawca podtrzymuje wniosek (przyjęty 06.04.2018 r.) w sprawie działki nr 674/1: Zlikwidować w ustaleniach planu zakaz zabudowy dla działki nr 674/1. Wnosi o przeznaczenie działki pod usługi, handel, bazy składy, biura, magazyny z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i produkcji. Wnosi o usunięcie z projektu planu zapisu dot. zakazu zabudowy dla działki 674/1.	Uwaga nieuwzględniona – nie dotyczy przedmiotu wyłożenia projektu planu. Teren, którego dotyczy uwaga, położony jest poza obszarem będącym przedmiotem wyłożenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr X/51/2019
Rady Gminy Oława
z dnia 29 marca 2019 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2016 r., poz. 1870) Rada Gminy Oława rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 3, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z rozbudową uzbrojenia, dojazdów i wewnętrznego układu dróg.
2. Inwestycje, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.