

UCHWAŁA NR
RADY GMINY OŁAWA
z dnia r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr XLIV/297/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Marszowice, Miłonów, Sobocisko, Lizawice, Zabardowice w gminie Oława oraz uchwałą nr XXXI/189/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Marszowice, Miłonów, Sobocisko, Lizawice, Zabardowice w gminie Oława, 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 2005r. 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 Marszowice w gminie Oława.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, 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) Załącznik nr 4 - dane przestrzenne w postaci cyfrowej, na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.).

§ 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 Marszowice w gminie Oława;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu 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, które może być realizowane jako uzupełnienie funkcji podstawowej/przeznaczenia podstawowego;
- 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, z wyłączeniem tartaków i kamieniarstwa,
 - g) turystyki, odnowy biologicznej, fizjoterapii
 - h) usług informatycznych i łączności,
 - i) poligrafii, reklamy i działalności wystawienniczej,
 - j) projektowania,
 - k) kultury i rozrywki,
 - l) ochrony zdrowia, z wyłączeniem szpitala,
 - m) działalności kościołów,
 - n) handlu hurtowego,
 - o) sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli – z wyłączeniem robót blacharskich i lakierniczych oraz składowania i przechowywania samochodów, jak też 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 sąsiednich, obejmujące wyłącznie:
- a) biura,
 - b) handel detaliczny bez dystrybucji paliw płynnych,
 - c) usługi drobne związane z obsługą mieszkańców, w tym usługi fryzjerskie, kosmetyczne, krawieckie, szewskie, tapicerskie, pralnicze, weterynaryjne, naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
 - d) punkt przedszkolny,
 - e) turystykę z odnową biologiczną,
 - f) kulturę,
 - g) projektowanie,
 - h) ochronę zdrowia obejmującą wyłącznie gabinety lekarskie;
- 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 szczegółowych planu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - b) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - c) zabudowę usługowo-mieszkaniową,
 - d) zabudowę usługową,
 - e) zabudowę zagrodową;
- 8) **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 500 kW;
- 9) **obowiązującej linii zabudowy** – linia, przy której należy sytuować ścianę co najmniej jednego budynku, przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego w pierwszej linii zabudowy; dla budynków przeznaczenia podstawowego położonych w drugiej i dalszych liniach zabudowy oraz pozostałych budynków oraz wiat i altan linia ta stanowi jednocześnie nieprzekraczalną linię zabudowy. Dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
- a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczający dany teren,
 - b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków,

architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;

- 11) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną od średniego poziomu terenu do kalenicy lub wysokość obiektów i urządzeń niebędących budynkami liczoną od średniego poziomu terenu do najwyższej położonego elementu obiektu lub urządzenia;

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 5) obowiązujące linie zabudowy,
 - 6) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - 7) granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej, granica obszaru historycznego układu ruralistycznego – ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wraz z zabudową,
 - 8) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - 9) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji,
 - 10) zasięg strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
 - 11) stanowiska archeologiczne wraz ze strefą „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
 - 12) wnętrze historycznego zespołu budowlanego wyłączone z zabudowy (podwórze / majdan),
 - 13) granica stanowiska archeologicznego dla wsi średniowiecznej wraz ze strefą „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
 - 14) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
 - 15) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza – 50 m i 150 m,
 - 16) pasy technologiczne linii elektroenergetycznych;
 - 17) wymiarowanie wyrażone w metrach.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów.

§ 4. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu. 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, zieleń, urządzenia rekreacyjno - sportowe oraz obiekty małej architektury, garaże i obiekty gospodarcze, dojścia, dojazdy, miejsca do parkowania.

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 terenów faktycznie zagospodarowanych ustala się:

- 1) tereny oznaczone symbolem MN – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) tereny oznaczone symbolami MU – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe;
 - 3) tereny oznaczone symbolem RM – podlegają ochronie jak tereny zabudowy zagrodowej;
 - 4) tereny oznaczone symbolami US – podlegają ochronie jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.
 - 5) tereny oznaczone symbolem MN, MW, U – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo – usługowe.
2. Pozostałe tereny objęte planem nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do zawsze mogących znacząco oddziałujących na środowisko, o których mowa w przepisach odrębnych, za wyjątkiem

przedsięwzięć będących inwestycjami celu publicznego, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i dróg publicznych;

§ 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. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni:

- 1) wzdłuż linii rozgraniczających tereny, oznaczone symbolami 1RUP,U, 1MN,MW,U ustala się nakaz realizacji zwartego ciągu zieleni izolacyjnej, w tym szpaleru drzew, w sposób umożliwiający wjazd oraz wejście na teren;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 1MU, 2MU, 1RPU, 1ZP, (obejmujących zespoły pałacowo-folwarczne i założenia parkowe) zieleni realizować zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 4 w zakresie dotyczącym ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz ochrony, odtworzenia i rewaloryzacji założeń parkowo-pałacowych; układy zieleni zrealizować w nawiązaniu do historycznej kompozycji układu zabudowy folwarcznej z uwzględnieniem w szczególności historycznych ciągów komunikacyjnych i lokalizacji dziedzińców/podwórz oraz zabudowy zabytkowej, w tym przewidzianej do odtworzenia;
- 3) ciągi i zespoły zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
- 4) roślinność zróżnicować gatunkowo ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku; w pasach zieleni izolacyjnej wprowadzić gatunki roślin zimozielonych;

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

2. Wody opadowe i roztopowe odprowadzić powierzchniowo na teren własnej działki.

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

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

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

Rozdział 4

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

§ 10. 1. W granicach planu znajdują się następujące zabytki podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) Kościół fil. Narodzenia NMP wpisany do rejestru zabytków (nr A/1286/1595 z dnia 22.03.1966r.),

b) Pałac (ruina) wpisany do rejestru zabytków (nr A/983 z dnia 09.11.2006r.),

c) Park pałacowy wpisany do rejestru zabytków (nr A/3990/564/W z dnia 27.12.1984r.),

2. Wobec obiektów wpisanych do rejestru zabytków stosuje się odpowiednie przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

2. Ustala się strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, (obejmującą obszary historycznych układów ruralistycznych – ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z zabudową), celem ochrony następujących obiektów:

a) zespołu pałacowo-folwarchnego i parkowego,

b) zespołu kościelnego (obejmującego kościół Narodzenia NMP, d. cmentarz przykościelny);

3. Dla zespołu kościelnego położonego w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- 1) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;

- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
 - 3) wymóg utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenów, rewaloryzacji i konserwacji budynków kościołów, elementów historycznego układu, historycznej zabudowy, ogrodzeń bram, obiektów sztuki sepulkralnej i zieleni;
 - 4) wszelkie zamierzenia i działania inwestycyjne planowane na terenie zespołów i przy ich poszczególnych elementach oraz przy budynku kościoła należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - 5) zakaz wprowadzenia podziałów historycznego założenia kościelnego.
4. Dla zespołu pałacowo-folwarcznego i parkowego położonego w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązuje:
- 1) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych przy zmianie zagospodarowania i użytkowania terenów;
 - 2) nakaz prowadzenia wszelkich prac restauracyjnych i konserwatorskich oraz prac budowlanych przy obiektach zabytkowych i w obszarach zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - 3) wymóg zachowania historycznego układu przestrzennego zespołu i jego poszczególnych komponentów; poszczególne obiekty historyczne należy poddać pracom remontowym, restauracyjnym i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub nowej funkcji do wartości obiektu;
 - 4) nakaz zachowania zabytkowych cech wszelkich obiektów historycznych w przypadku poddania ich przebudowie lub adaptacji;
 - 5) dopuszczenie realizacji nowej zabudowy wyłącznie w miejscu historycznej zabudowy folwarcznej i dotychczasowego usytuowania budynków;
 - 6) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych i archeologiczno-architektonicznych na podstawie przepisów odrębnych w przypadku zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi;
 - 7) wymóg zachowania w zagospodarowaniu terenu i w zabudowie wartościowych relikwów architektonicznych i archeologicznych zabudowy (relikwów historycznej zabudowy, fragmentów muru i piwnic, ogrodzeń, bram);
 - 8) wymóg zachowania historycznych nawierzchni dróg i placów (podwórze);
 - 9) wymóg realizacji nowej zabudowy jako niekolidującej z historycznym charakterem obiektu i całego założenia, dopuszcza się możliwość rozszerzenia lub kontynuację istniejących form zainwestowania (w tym gospodarstwa rolnego);
 - 10) wymóg dostosowania sztyldów do wymagań ochrony zabytków w zakresie lokalizacji i sposobu usytuowania: stosować nieagresywne ich formy;
 - 11) wymóg projektowania elementów infrastruktury w sposób uwzględniający ochronę zabytków oraz ochronę historycznego krajobrazu kulturowego (o gabarytach niekolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru wsi);
 - 12) zakaz lokalizacji wiat i składowisk oraz obiektów i urządzeń kolidujących z zabytkowym charakterem założenia;
 - 13) zakaz wprowadzenia obiektów kubaturowych w obrębie placów i podwórze gospodarczych założeń folwarcznych;
 - 14) zakaz prowadzenia nowych napowietrznych linii teletechnicznych i elektroenergetycznych niskiego, średniego i wysokiego napięcia;
 - 15) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji;
 - 16) zakaz budowy ogrodzeń z elementów prefabrykowanych – jako niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną i wymogami ochrony konserwatorskiej;
 - 17) zakaz podziałów założenia parkowego;
 - 18) następujące zasady ochrony oraz odtworzenia i rewaloryzacji założenia parkowo-pałacowego dla terenu oznaczonego symbolem 1ZP:
 - a) zachować historyczny układ przestrzenny i kompozycję zieleni parku, w tym układy zieleni, wnętrza krajobrazowe, ciągi zieleni i aleje, układ dróg i dojść, elementy małej architektury, budowle ogrodowe, pomniki, inne elementy określające układ kompozycyjny i osie kompozycyjne,
 - b) zachować historyczne elementy sztuki ogrodowej (rabaty, gazony) i nawierzchnie dróg i ścieżek,

- c) wykluczyć nową zabudowę (budynki, budowle, obiekty małej architektury),
 - d) wykluczyć obiekty budowlane i urządzenia infrastruktury technicznej związane z obsługą terenu,
 - e) zachować lub odtworzyć ogrodzenia i bramy.
5. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, tożsamą z obszarem historycznego układu ruralistycznego (ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków wraz z zabudową), dla której obowiązuje:
- 1) prowadzenie wszelkich prac restauracyjnych i konserwatorskich oraz prac budowlanych przy obiektach i w obszarach zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - 2) wymóg zachowania historycznych układów przestrzennych, w tym: rozplanowania dróg, placów, kompozycji układów przestrzennych i historycznej zieleni;
 - 3) nowe budynki dostosować do charakteru zabudowy występującej w obrębie układu ruralistycznego i usytuować na zasadzie uzupełnienia historycznej kompozycji przestrzennej;
 - 4) kształtowanie nowej zabudowy:
 - a) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną,
 - b) dla obiektów zabytkowych stosować historyczne formy dachów i ich pokrycia, właściwe dla danego obiektu,
 - c) modernizacja, rozbudowa, przebudowa obiektów istniejących wymaga nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejącego obiektu – po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią,
 - d) elewacje budynków należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych,
 - e) elewacje budynków tynkowane w stonowanej kolorystyce (biele, beże, piaski, jasna szarość);
 - e) bryła na planie prostokąta (dopuszcza się przy tym aneksy – np. ganek bądź garaż), wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór, bądź innych elementów niewystępujących w lokalnej zabudowie historycznej;
 - 5) zachowanie i uzupełnianie zieleni wysokiej, w tym zieleni w obrębie działek budowlanych oraz nasadzeń przydrożnych;
 - 6) dostosowanie nowych ogrodzeń w zakresie formy i wysokości do istniejących historycznych ogrodzeń;
 - 7) nowe linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne projektować jako kablowe, podziemne;
 - 8) zakaz:
 - a) budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych – jako niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną i wymogami ochrony konserwatorskiej,
 - b) lokalizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,60 m, z wyjątkiem stanowiących odbudowę nieistniejących lub zdegradowanych ogrodzeń historycznych;
6. Dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:
- 1) wymóg harmonijnego wkomponowania nowej zabudowy w krajobraz;
 - 2) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, obejmującego w szczególności tereny zieleni, drzewostany, pojedyncze drzewa, układ dróg i alej;
 - 3) ochrona istniejącej zieleni i jej uzupełnienie, w tym nasadzeń przydrożnych lub w obrębie działki budowlanej;
 - 4) zakaz lokalizacji dominant architektonicznych, urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
7. Dla strefy „E” ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu obowiązuje:
- 1) ochrona przedpola widokowego panoramy historycznego układu ruralistycznego wsi z miejsca objętego strefą ochrony ekspozycji i linii kierunku wglądu widokowego, oznaczonego na rysunku planu miejscowego;
8. Określa się następujące wymagania dotyczące stosowania kolorystyki dla dachów budynków zlokalizowanych:
- 1) na terenach objętych strefą „A” ochrony konserwatorskiej:
 - a) dachów stromych: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym matowym;
 - 2) na terenach objętych strefą „B” ochrony konserwatorskiej;

- a) dachów stromych: dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym matowym;
- b) dachów jednospadowych: dachówka, blachodachówka – w kolorze ceglastym matowym,
- 3) na terenach objętych strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego:
 - a) dachów stromych: dachówka lub blachodachówka w odcieniach czerwieni, grafitu lub brązu;
 - b) dachów jednospadowych: dachówka, blachodachówka – w odcieniach czerwieni, grafitu lub brązu;
- 9. Dla obszaru zieleni historycznej obejmującej teren zabytkowego cmentarza (teren oznaczony symbolem 1ZC) obowiązuje:
 - 1) priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich,
 - 2) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewaloryzacyjnych;
 - 3) prowadzenie wszelkich działań inwestycyjnych i prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - 4) wymóg zaznaczenia w terenie obszaru cmentarza poprzez trwałe ogrodzenie (funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np.: mur, estetyczne ogrodzenie, jak i naturalny, np.: żywopłot);
 - 5) zachowanie i konserwacja historycznych elementów układu przestrzennego cmentarza – historycznych ogrodzeń, bram, nagrobków i zieleni;
 - 6) zachowanie i konserwacja historycznych nagrobków, w tym z możliwością ich wyeksponowania w postaci lapidarium;
 - 7) wymóg wykluczenia wszelkich działań inwestycyjnych kolidujących z historycznym charakterem założeń; dopuszcza się nowe zagospodarowanie na cmentarzu poprzez kontynuację i rozbudowę dotychczasowych elementów historycznego układu przestrzennego.
- 10. Dla strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej założenia kościelnego wraz z cmentarzem przykościelnym oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, obowiązuje:
 - 1) dla dopuszczonych prac ziemnych wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, archeologiczno – architektonicznych, prac rewaloryzacyjnych i badawczych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) zakaz działań nie związanych z konserwacją i rewaloryzacją strefy zabytkowej;
- 11. Dla strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych obowiązuje:
 - 1) dla dopuszczonych prac ziemnych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 2) dla nowo odkrywanych stanowisk należy przeprowadzić ratownicze badania archeologiczne,
- 12. 1. Ustala się zasady ochrony zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków i oznaczonych na rysunku planu, tj.
 - a) zespół kościelny:
 - kościół fil. p.w. Narodzenia NMP, XV w., XVIII w., rejestr zabytków nr A/1286/1595 z dnia 22.03.1966 r.
 - cmentarz przykościelny, XV w., XVII w.
 - b) cmentarz ewangelicki, ob. komunalny, pocz. XX w.
 - c) zespół pałacowo - folwarczny:
 - pałac (ruina), XIV-XVII w., 1833 r., rejestr zabytków nr A/983 z dnia 09.11.2006r.
 - oficyna nr 8, 2 poł. XIX w.,
 - obora, pocz. XX w.,
 - obora, pocz. XX w.,
 - magazyn, 2 poł. XIX w.,
 - stodoła, XIX/XX w.,
 - stodoła, XIX/XX w.,
 - park, XVIII w., poł. XIX w. rejestr zabytków nr A/3990/564/W z dnia 27.12.1984r.
 - d) dom nr 28, 2 poł. XIX w.
 - e) dom nr 35, pocz. XX w.
 - f) dom nr 40, XIX/XX w.
 - g) dom nr 46, XIX/XX w.
 - h) dom nr 47, XIX/XX w.
 - i) transformator, ok. 1912r.;
 - 1) obiekty zabytkowe podlegają restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu;
 - 2) zachować lub odtworzyć ich rozplanowanie, bryłę, kształt i geometrię dachu,;

- 3) utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
 - 4) zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodne z historycznym wizerunkiem obiektu;
 - 5) elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz szyldy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów;
 - 6) historyczne obiekty małej architektury oraz obiekty ruchome, wolnostojące w terenie należy zachować, konserwować oraz zabezpieczać przed dewastacją;
13. Dla terenów zlokalizowanych w obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, tj.
- a) Nr 13/13/84-30 AZP - osada - kultura łużycka; osada – pradzieje;
 - b) Nr 4/4/84-30 AZP - cmentarzysko ciałopalne - nieokreślona chronologia;
 - c) Nr 3/3/84-30 AZP - nieokreślona funkcja - nieokreślona chronologia;
 - d) Nr 2/2/84/30 AZP - cmentarzysko szkieletowe - kultura unietycka (I okres epoki brązu; osada - epoka brązu; grób ciałopalny - kultura przeworska (I w. p.n.e.); osada - kultura przeworska (II w. n.e.); osada - wczesne średniowiecze;
 - e) Nr 1/1/84-30 AZP - cmentarzysko ciałopalne - kultura łużycka (V okres epoki brązu); ślad osadnictwa - kultura przeworska (późny okres wpływów rzymskich);
 - f) Nr 12/12/84-30 AZP - osada - późne średniowiecze; wieś - średniowiecze (1250 r.)/ nowożytność; zespół dworski (pałac, folwark, park) - 1250 r., XVI w., XVII-XIX w.;
 - g) Nr 5/5/84-30 AZP - ślad osadnictwa - późne średniowiecze;
 - h) Nr 7/111/83-30 AZP - rondel - kultura ceramiki wstęgowej klutej - neolit; ślady osadnictwa - pradzieje; kultura unietycka, kultura łużycka - I-II okres epoki brązu, kultura przeworska, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze; osada – pradzieje, osada - pradzieje;
 - i) Nr 10/120/83-30 AZP - znalezisko luźne - kultura łużycka - IV-V okres epoki brązu;
 - j) Nr 15/129/83-30 AZP: osady i cmentarzyska - neolit – średniowiecze;
 - k) Nr 14/128/83-30 AZP: osada ?, pradzieje ?;
 - l) Nr 16/130/83-30 AZP: założenie z rowem - pradzieje lub wczesne średniowiecze
- wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych dla dopuszczonych prac ziemnych, w obrębie i zasięgu chronionych stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; w obrębie stanowisk archeologicznych obowiązuje zakaz wprowadzania zalesień.
14. Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

- § 12. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje następujące tereny:
- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone symbolami: 1KDG, 1KDZ – 2 KDZ, 1KDL, 1KDD – 10 KDD;
 - 2) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem: 1US;
 - 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 1ZP – 2ZP.
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;
 - 4) innych elementów zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów, o których mowa w ust. 1 pkt 2 i 3.
3. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2 pkt 1:
- 1) maksymalna wysokość wiat przystankowych nie może przekroczyć 3,5 m;
 - 2) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych nie może przekroczyć 20 m².

Rozdział 6

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

- § 13. 1. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się:
- 1) lokalizację budynków stacji transformatorowych, pod warunkiem zachowania minimalnych, dopuszczonych przepisami odrębnymi, odległości od krawędzi jezdni dróg.

- 2) dla budynków istniejących zlokalizowanych poza wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy:
 - a) możliwość ich przebudowy, remontów oraz termomodernizacji poza tymi liniami,
 - b) możliwość ich rozbudowy z zachowaniem wyznaczonych linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 2. 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 i przepisów odrębnych.
 3. 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.
 4. Ustala się następujące ogólne zasady usytuowania i kształtowania zabudowy:
 - 1) wyznaczone nieprzekraczalną lub obowiązującą linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy; dopuszcza się odchylenie kierunku elewacji nowego budynku maksymalnie o 30^0 od oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy;
 - 2) stykające się ze sobą segmenty zabudowy bliźniaczej realizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących:
 - a) wysokości kalenicy i okapu,
 - b) spadku połaci dachu,
 - c) jednakowego pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru;
 - 3) w rozwiązaniach architektonicznych wyklucza się stosowanie:
 - a) elementów architektonicznego ukształtowania zabudowy niezgodnych z lokalną tradycją architektoniczną, w tym wież, kolumn i portyków oraz jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu „siding”;
 - b) ścian budynków z blachy falistej i trapezowej zlokalizowanych w strefie A i B ochrony konserwatorskiej;
 5. Na terenach przeznaczonych pod lokalizację budynków dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o mocy nieprzekraczającej 500 kW.
- § 14. 1. Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków z kontynuacją dachu o takim samym kącie nachylenia połaci dachowych i koloru pokrycia dachowego.

Rozdział 7

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

- § 15. 1. Na terenach objętych ustaleniami planu nie ustala się tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu, z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem 1US, gdzie dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez/festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych.
2. Tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów, lecz nie dłużej niż 4 miesiące.
 3. Pod potrzeby związane z organizacją i obsługą imprez/festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych.

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 90^0 do 120^0 .

Rozdział 9

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

- § 17. 1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków na terenach:
- 1) 1ZP (teren zieleni urządzonej – zespół parkowo-pałacowy);
 - 2) 1ZC (teren cmentarza);
 - 3) 2ZP (tereny zieleni urządzonej);
 - 4) 1ZL – 8ZL (tereny lasów);
 - 5) 1R – 18R (tereny rolnicze);
 - 6) 1WS - 4WS (tereny wód powierzchniowych śródlądowych);
 - 7) 1WR – 4WR (tereny rowów melioracyjnych).
2. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych następującymi ustaleniami:
- 1) linie elektroenergetyczne o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 10 m, tj. po 5 m od osi linii w obu kierunkach.
 - 2) wykluczyć zieleń wysoką (drzewa) i krzewy: w odległości 3 m od osi linii elektroenergetycznej 20 kV;
 - 3) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania ograniczających bezpieczeństwo, dostępność, trwałość i prawidłową eksploatację linii.
3. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochrony sanitarnej cmentarza oznaczonego symbolem 1ZC o szerokości 50 m i 150 m, z następującymi ustaleniami:
- 1) w strefie o szerokości 50 m od cmentarza wyklucza się lokalizację ujęć wody i studni oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej;
 - 2) w strefie o szerokości 150 m od cmentarza (w pasie terenu pomiędzy strefą o szerokości 50 m i 150 m od cmentarza) wyklucza się lokalizację ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

- § 18. 1. System komunikacji tworzy sieć następujących dróg:
- 1) droga główna, oznaczona symbolem KDG,
 - 2) drogi zbiorcze, oznaczone symbolem KDZ,
 - 3) drogi lokalne, oznaczone symbolem KDL,
 - 4) drogi dojazdowe, oznaczone symbolem KDD,
 - 5) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW
 - 6) drogi rowerowe, oznaczone symbolem KDR.
2. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do osób ze szczególnymi potrzebami.
3. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zieleń wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.
4. 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.
- § 19. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych.
2. Minimalną liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:
- 1) na potrzeby zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – 2 miejsca parkingowe / 1 mieszkanie,
 - 2) na potrzeby obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce parkingowe / 4 pracowników,
 - 3) na potrzeby usług- 1 miejsce parkingowe /80m² 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 parkingowych, usytuowanych na terenie działki budowlanej lub w garażach.

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

- 1) tereny dróg publicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) tereny dróg wewnętrznych;
- 3) tereny oznaczone symbolami ZP i US;
- 4) tereny lasów – oznaczone symbolem ZL, z wykorzystaniem wewnętrznych dróg leśnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych studni i ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi; indywidualne zaopatrzenie w wodę realizować w sposób określony w przepisach odrębnych;
 - 2) odprowadzenie ścieków (komunalnych i bytowych) poprzez istniejące sieci kanalizacyjne (gminnego systemu kanalizacyjnego); dopuszcza się gromadzenie 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 zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
 - 5) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię elektryczną z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 500 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego.
 3. Gospodarkę odpadami rozwiązać zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 22. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) 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;
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację wszelkich urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych – niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę wsi,
 - b) remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; przebudowę linii elektroenergetycznych 20 kV dopuszcza się pod warunkiem zachowania lokalizacji słupów oraz zmiany paramentów użytkowych i technicznych na rzecz zmniejszenia jej oddziaływania na środowisko,
 - c) wydzielenie działek pod urządzenia związane z infrastrukturą techniczną pod warunkiem zapewnienia do nich dojazdu z drogi publicznej,
 - d) skablowanie linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
- 3) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować w następujący sposób:
 - a) przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w obrębie terenów publicznych oraz w pasach dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem, 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.

Rozdział 11

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

- § 23. 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 KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, KDR w wysokości 0,1%;
 - 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

- § 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM – 6RM** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzone, wody powierzchniowe śródlądowe.
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) minimalna intensywność zabudowy działki - 0,00
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki - 0,50;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 50%;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 40 %;
 - 5) dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowych od 38° - 45°;
 - 6) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;
 - 7) maksymalna wysokość budynków do 9 m,
 - 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 3m;
 - 9) maksymalna wysokość budynku z dachem jednospadowym – 3 m,
 - 10) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów: do 9 m;
 - 11) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu usytuowane w odległości od linii rozgraniczających dróg od 0 m do 10 m.
- § 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MU i 2MU** ustala się następujące przeznaczenie:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (teren obejmuje część zespołu pałacowo-folwarcznego i parkowego);
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zieleń urządzone, wody powierzchniowe śródlądowe.
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) minimalna intensywność zabudowy działki - 0,01,
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki – 0,75;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;
 - 5) dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowych od 38° - 45°;
 - 6) maksymalna wysokość budynków do 9 m,
 - 7) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 9 m,
 - 8) maksymalna wysokość budynku z dachem jednospadowym – 3 m,
 - 9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów do 9 m;

- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu usytuowane w odległości od linii rozgraniczających dróg od 0 m do 6m.
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych min. 700m².

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3MU** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej (ruiny pałacu).
2. Dla terenu obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - 2) nakaz prowadzenia wszelkich prac restauracyjnych i konserwatorskich oraz prac budowlanych przy obiektach zabytkowych i w obszarach zabytkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków;
 - 3) ruiny pałacu należy poddać odbudowie zgodnie z materiałami ikonograficznymi;
 - 4) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych i archeologiczno-architektonicznych na podstawie przepisów odrębnych w przypadku zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi.
3. Dla terenu obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej.

§27.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN,MW,U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, zielenć urządzona.
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) minimalna intensywność zabudowy działki - 0,02
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki - 0,60;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki: 30%;
 - 5) dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowych od 38° - 45°;
 - 6) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;
 - 7) maksymalna wysokość nowobudowanych budynków do 9 m;
 - 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 3 m;
 - 9) maksymalna wysokość budynku z dachem jednospadowym do 3 m;
 - 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu usytuowane w odległości od linii rozgraniczających dróg od 0 m do 6m.
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych min. 700m².

§28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN – 7MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, zielenć urządzona.
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) minimalna intensywność zabudowy działki - 0,05
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki - 0,60;
 - 3) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki max: 50%;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40 %;
 - 5) dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowych od 38° - 45°;
 - 6) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;
 - 7) maksymalna wysokość budynków do 9 m;

- 8) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 3m;
- 9) maksymalna wysokość budynku z dachem jednospadowym do 3m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu usytuowane w odległości od linii rozgraniczających dróg od 6m do 10m.
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych min. 700m².

§29. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8MN – 10MN** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;
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) minimalna intensywność zabudowy działki - 0,01
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki - 0,40;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 50 %;
 - 5) dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowych od 38⁰ – 45⁰;
 - 6) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 20⁰;
 - 7) maksymalna wysokość zabudowy do 9 m;
 - 8) maksymalna wysokość zabudowy budynków gospodarczych do 3m;
 - 9) maksymalna wysokość elewacji budynku z dachem jednospadowym do 3m,
 - 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu usytuowane w odległości od linii rozgraniczających dróg od 6 m do 10 m.
 - 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych min. 1000m².

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej – zespół kościelny Narodzenia NMP z zielenią pocmentarną – d. cmentarzem przykościelnym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona.
2. Dla terenu obowiązują zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej i w obszarze “W” ścisłej ochrony archeologicznej.

§ 31.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RUP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji rolnej oraz produkcji rolnej (teren obejmuje część zespołu pałacowo-folwarcznego i parkowego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
 - 1) minimalna intensywność zabudowy działki - 0,01
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki – 0,35;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
 - 5) maksymalna wysokość budynków do 9 m;
 - 6) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów do 9 m;
 - 7) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu usytuowane w odległości od linii rozgraniczających dróg od 6 m do 11,3 m.

§32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RUP,U** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi produkcji rolnej oraz produkcji rolnej, tereny zabudowy usługowej,
- 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 i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) minimalna intensywność zabudowy działki - 0,05;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy działki – 0,35;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 60%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 35 %;
- 5) dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowych od 38^0 – 45^0 ;
- 6) dla wolnostojących budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się dach stromy dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 25^0 – 45^0 lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 20^0 ;
- 7) maksymalna wysokość budynków do 9 m;
- 8) maksymalna wysokość budynku z dachem jednospadowym do – 3 m;
- 9) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych, w tym silosów do 9 m;
- 10) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu usytuowane w odległości od linii rozgraniczających dróg od 6 m do 10 m.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa;
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków.
3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 90 %.
4. Dla terenu obowiązują dodatkowo, określone w rozdziale 4, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w obszarze strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony, odtworzenia i rewitalizacji założeń parkowo – pałacowych.

§34.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowa usługowa;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.
1. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:
- 1) minimalna intensywność zabudowy działki - 0,02;
 - 2) maksymalna intensywność zabudowy działki – 0,65;
 - 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 80%;
 - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki min. 10 %;
 - 5) dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy o symetrycznym układzie połaci dachowych o kątach nachylenia połaci dachowych do 25^0 do 40^0 lub jednospadowy o kącie nachylenia połaci dachowej do 20^0 ;
 - 6) maksymalna wysokość zabudowy do 12 m
 - 7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń przemysłowych, w tym silosów: 18 m;
 - 8) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowana w odległości 25 m od dróg.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna związana z obsługą cmentarza, kolumbarium, kaplica;
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy do 8m;
 - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki do 75%.
3. Dla terenu obowiązują dodatkowo, zasady ochrony i zagospodarowania terenów zieleni historycznej obejmujących zabytkowe cmentarze.

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

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

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

- 1) minimalna intensywność zabudowy działki - 0,00;
- 2) maksymalna intensywność zabudowy działki – 0,25;
- 3) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: 40%;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 70 %;
- 5) dach o dowolnym układzie połaci dachowych i dowolnych kątach nachylenia połaci dachowych;
- 6) maksymalna wysokość budynków do 9 m;
- 7) maksymalna wysokość budowli oraz urządzeń sportu i rekreacyjnych: 6 m;
- 8) maksymalna wysokość tymczasowych obiektów budowlanych: 3 m;
- 9) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogę.

§37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2ZP** ustala się następujące przeznaczenie:

- 10) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
 - 11) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa, urządzenia sportu i rekreacji.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 80 %;
 - 3) maksymalna wysokość urządzeń sportu i rekreacji: 3,0 m,
3. Dla terenu obowiązują dodatkowo zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w obszarze strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

§ 38. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZL – 8ZL** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Ustala się zakaz zabudowy.
3. Dopuszcza się budowę określone w przepisach odrębnych.

§39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R – 16R** 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.

§40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS – 4WS** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, urządzenia i obiekty gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.
2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WR – 4WR** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) Przeznaczenie podstawowe: tereny rowów melioracyjnych,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, urządzenia i obiekty gospodarki wodnej.
2. Ustala się zakaz lokalizacji budynków.

§42. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** (droga nr 346) ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga główna G1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 11 m do 24 m.

§43. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ – 2KDZ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga zbiorcza Z1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 18 m.

§44. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga lokalna L1/2;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 9 m do 41 m.

§45. Dla terenu dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDD - 10KDD** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: tereny drogi publicznej;
- 2) Klasa drogi: droga dojazdowa;
- 3) Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określa tabela:

Oznaczenie drogi	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających
1KDD	od 5 m do 6 m
2KDD	od 18 m do 23 m
3KDD	od 7m do 8 m
4KDD	od 5 m do 17 m
5KDD	od 5 m do 10 m
6KDD	od 13 do 30 m
7KDD	od 8 m do 10 m
8KDD	od 11 m do 21 m
9KDD	od 5 m do 27 m
10KDD	od 9 m do 22m

§46. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających określa tabela:

Oznaczenie drogi	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających
1KDW	od 5 m do 15 m
2KDW	od 4 m do 21 m

§ 47. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDR - 2KDR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny trasy rowerowej;
- 2) szerokość trasy w liniach rozgraniczających od 8m do 13m.

Rozdział 13

Przepisy końcowe.

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Oława

z dniar.

Zalacznik1.pdf

Załącznik Nr 2

do uchwały NrRady Gminy Oława
z dnia

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Zgodnie z art. 17 pkt 9 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023r., poz. 977 z późn. zm.) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **dla terenu położonego w obrębie wsi Marszowice w gminie Oława** został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od do dnia z terminem określonym w art. 17 pkt 11 składania uwag, który upłynął w dn. 14 kwietnia 2025r.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr

Rady Gminy Oława

z dnia

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

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn.zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 609 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 356) Rada Gminy Oława rozstrzyga, co następuje:

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

- 1) Przewiduje się realizację zadań w zakresie realizacji nowych i poszerzenia istniejących dróg publicznych.
- 2) Przewiduje się rozbudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej.

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

- a) Wydatki z budżetu gminy,
- b) Współfinansowanie środkami zewnętrznymi poprzez budżet gminy, w ramach m.in.:
 - Dotacji unijnych,

- Dotacji samorządu województwa,
 - Dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - Kredytów i pożyczek bankowych,
 - Innych środków zewnętrznych;
- c) Udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Oława

z dnia

Załącznik 4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.),
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

UZASADNIENIE

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

Projekt mpzp został sporządzony na podstawie delegacji zawartej w uchwale Nr XLIV/297/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Marszowice, Miłonów, Sobocisko, Lizawice, Zabardowice w gminie Oława oraz uchwale nr XXXI/189/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Marszowice, Miłonów, Sobocisko, Lizawice, Zabardowice w gminie Oława.

Prace nad przedmiotowym projektem planu miejscowego zostały podjęte po przystąpieniu do jego sporządzenia. Zostały zebrane i rozpatrzone wnioski do planu, a następnie przeprowadzona pełna procedura planistyczna włącznie z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu. Na tym etapie prace nad projektem zatrzymały się z uwagi na sytuację polityczną i zmianę władz w Gminie Oława. Po ponownym podjęciu prac nad projektem planu z uwagi na upływ czasu skutkujący m.in. zmianą przepisów z zakresu planowania przestrzennego zdecydowano sporządzić nowy projekt planu i przeprowadzić ponownie procedurę planistyczną od etapu opiniowania i uzgadniania.

Projekt miejscowego planu sporządzony został w oparciu o ustalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława” uchwalonego uchwałą Nr XXXIV/196/2020 Rady Gminy Oława z dnia 29 września 2020r. oraz zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 503, 1846, 2185, 2747 z późn. zm.) zwaną dalej ustawą i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy, w tym:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - oznaczone na rysunku planu miejscowego kolorem i symbolem z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych jednostek zawartych w §24 - §47. W planie miejscowym przewidziano następujące przeznaczenia terenów:
 - RM - tereny zabudowy zagrodowej;
 - MU – tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo – gospodarczej;
 - MN,MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej;
 - MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - U – teren zabudowy usługowej,
 - RUP – tereny obsługi produkcji rolnej oraz produkcji rolnej;
 - RUP,U - teren obsługi produkcji rolnej oraz produkcji rolnej, tereny zabudowy usługowej;
 - ZP – tereny zieleni urządzonej;

- P – tereny obiektów produkcyjnych, składów magazynów, zabudowa usługowa;
- ZC – tereny cmentarza;
- US – terenu sportu i rekreacji;
- E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka
- ZL - tereny lasów;
- R – tereny rolnicze;
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- WR – tereny rowów melioracyjnych;
- KDG – tereny drogi publicznej – klasy głównej;
- KDZ - tereny drogi publicznej– klasy zbiorczej;
- KDL - tereny drogi publicznej – klasy lokalnej;
- KDD - teren drogi publicznej– klasy dojazdowej;
- KDW – teren dróg wewnętrznych;
- KDR – tereny trasy rowerowej.
- 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 zawarte w Rozdziale 3 określają między innymi:
 - o zasady dotyczące wszystkich terenów odnoszące się do należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego.
 - o ustalenia dotyczące ochrony środowiska przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko,
 - o zasady kształtowania zieleni;
- W rozdziale 4, określono zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej dla:
 - Strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
 - strefy „B” ochrony konserwatorskiej,
 - strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - strefy „E” ochrony ekspozycji,
 - strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej,
 - strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych
 - stanowiska archeologiczne.
- W rozdziale 5 określono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej, tj. dla terenów dróg publicznych, terenów sportu i rekreacji, terenów zieleni urządzonej.
- W rozdziale 6, zawarto zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.

- W rozdziale 7 określono sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.
- W rozdziale 8 zawarto szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.
- W rozdziale 9 zawarto szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.
- W rozdziale 10 umieszczono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.
- W rozdziale 11 określono stawki procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
- W rozdziale 12 określono ustalenia szczegółowe dla terenów.

Załącznikami do uchwały są:

- załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący integralną część uchwały;
- załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, o których mowa w art.18 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) wniesionych przez osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy w Oławie 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;
- załącznik nr 4 - zbiór danych przestrzennych w rozumieniu art. 3 pkt 11 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 214 z późn. zm.).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W planie miejscowym uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie funkcji, która może być realizowana na wyznaczonych terenach oraz wyznaczenie wskaźników i parametrów określających charakter zagospodarowania i gabaryty zabudowy;
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez: zakaz określenia lokalizacji inwestycji związanych z wykorzystaniem lub unieszkodliwianiem odpadów, zasady dotyczące wszystkich terenów odnoszące się do należytego zabezpieczenia środowiska gruntowo-wodnego; ustalenia dotyczące ochrony

środowiska przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko; zasady kształtowania zieleni;

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez zasady określone dla: strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej; strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego; strefy „E” ochrony ekspozycji; strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych oraz stanowisk archeologicznych.
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami - poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów kierowanych przez osoby ze szczególnymi potrzebami, zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- walory ekonomiczne przestrzeni – dla terenów, gdzie nastąpi wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono opłatę planistyczną, która będzie mogła być wykorzystana na dofinansowania inwestycji niezbędnych do przygotowania nowych terenów budowlanych pod przyszłe zainwestowanie;
- prawo własności - poprzez szczegółową analizę złożonych wniosków i predyspozycji poszczególnych terenów do jak najlepszego zagospodarowania. Ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności, w przypadkach niemożności takiego działania linie zostały poprowadzone w najlepszy dla właściciela, możliwy sposób. Ponadto w trakcie opracowania planu miejscowego zapewniono wszystkie przewidziane prawem możliwości udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej (wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna, składanie uwag);
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez wyznaczania nowych dróg o parametrach zgodnych z ich przewidzianą klasą techniczną oraz dokonanie wymaganych uzgodnień z organami ochrony państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez dokonanie uzgodnień z organami odpowiedzialnymi za realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - poprzez ustalenia dotyczące realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - poprzez obwieszczenia na tablicy ogłoszeń urzędu oraz ogłoszenia w lokalnej prasie, a także na stronach internetowych urzędu informacji o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego projektu zagospodarowania przestrzennego, możliwości składania wniosków oraz informacji o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu, planowanej dyskusji publicznej i możliwości

składania uwag do sporządzanego projektu oraz dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;

- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenia dotyczące realizacji urządzeń infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy, polega na tym, że przy ustaleniu przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określeniu zasad jego zagospodarowania, Wójt Gminy Oławy uwzględnił złożone do planu wnioski, uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne oraz wagę interesu publicznego i prywatnego. W celu doprecyzowania uwarunkowań środowiskowych na potrzeby zmiany planu miejscowego została sporządzona Prognoza oddziaływania na środowisko zgodna z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

W celu doprecyzowania uwarunkowań ekonomicznych na potrzeby zmiany miejscowego planu została sporządzona Prognoza Skutków Finansowych, która zgodnie z §11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinna w szczególności zawierać:

- 1) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Wnioski i zalecenia dotyczące proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych sprzyjają rentowności ich zainwestowania.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 Ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - zostało spełnione w wyniku optymalnego rozplanowania układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą

techniczną wyznaczonego i istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zostało spełnione w wyniku rozplanowania układu komunikacyjnego;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego. Ponadto przygotowując projekt planu miejscowego kierowano się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną. Istotna jest możliwość wykorzystania i modernizacji istniejącej infrastruktury. W pierwszej kolejności przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę, uwzględniane były grunty w sąsiedztwie istniejących dróg oraz posiadające uzbrojenie techniczne wytaczające do realizacji określonych funkcji.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały,
o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy:**

Przestrzeń objęta granicami niniejszej uchwały nie jest zlokalizowana w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Na podstawie przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, że realizacja projektu planu miejscowego wpłynie na dochody i wydatki jakie poniesie gmina w związku z przyjętymi w planie rozwiązaniami.

Przewidywane są wpływy z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości oraz wpływy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Dochody pochodzące ze wzrostu podatku od nieruchomości ocenia się jako najbardziej prawdopodobne.

Przyjęte założenia nowego planu mają na celu rozwój społeczno-gospodarczy. Realizacja przedsięwzięć infrastrukturalnych jest zawsze związana z koniecznością ponoszenia wysokich nakładów finansowych jednak są one niezbędne. Gmina może finansować inwestycje infrastrukturalne ze środków własnych ale także ma możliwość pozyskiwania środków finansowych na te cele z zewnątrz, np. z funduszy unijnych. Jakość otaczającego nas środowiska jest jednym z podstawowych elementów poziomu jakości i długości życia, a nowoczesne rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej w znaczny sposób przyczyniają się do ochrony środowiska.

PODSUMOWANIE

Opracowanie planu miejscowego jest wynikiem przyjętej przez gminę polityki funkcjonalno - przestrzennej. Zachowanie równowagi w procesie projektowania jest istotne dla dalszej możliwości rozwoju wsi Marszowice oraz gminy. Ważne jest odpowiednie zagospodarowanie przestrzeni i przypisanie na projektowanych terenach odpowiednich funkcji

wynikających z możliwości rozwojowych danych terenów i istniejących uwarunkowań. Biorąc powyższe pod uwagę, wszystkie wcześniejsze analizy i opracowania oraz spełnienie wymogów formalnych i merytorycznych przyjęcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w miejscowości Marszowice rozstrzyga się jako zasadne.