



RG.6727.313.23.GP

Oława, dnia 2023-08-09

## **WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Data wniosku:  
**2023-08-09**

Wnioskodawca:  
**GMINA OŁAWA**

### **1. Podstawa prawna**

Uchwała Rady Gminy Oława Nr XLV/279/2017 z dnia 2017-10-27 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława ogłosz. w dzienniku Województwa Dolnośląskiego Nr - z dnia 2017-11-22, poz. 4820.

### **2. Lokalizacja, przeznaczenie w mpzp**

Dz. nr 297/22, obręb MARCINKOWICE

- Tereny dróg publicznych: droga dojazdowa „9KDD”
- Tereny zabudowy usługowej „M4U”

Działka 297/22 znajduje się w strefie:

Granica strefy "OW" ochrony zabytków archeologicznych

### **3. Charakter zabudowy (wypis z planu)**

Dla „9KDD”

§ 74. Dla terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 9KDD – 17KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga dojazdowa D1/2 lub D1/1;
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi 9KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 8 m do 30 m);
  - b) drogi 10KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 6 m do 27 m);
  - c) drogi 11KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 7 m do 20 m);
  - d) drogi 12KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 7 m do 20 m);
  - e) drogi 13KDD – szerokość od 7 m do 24 m;
  - f) drogi 14KDD – szerokość od 7 m do 18 m;
  - g) drogi 15.1KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 7 m do 12 m);
  - h) drogi 15.2KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 7 m do 30 m);
  - i) drogi 16KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 6 m do 14 m);
  - j) drogi 17KDD – w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 7 m do 16 m).

Dla „M4U”

§ 50. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem M4U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzone;
- 3) dopuszcza się usługi w zakresie określonym w § 2 pkt 5 lit. a, h, l i m.

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

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,00 – 0,80;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,42;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 20%;

- 4) dach: stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy, dwuspadowy lub wielospadowy;
- 5) kąt nachylenia połaci dachu: 20° – 45°;
- 6) maksymalna wysokość kalenicy: 10 m;
- 7) maksymalna szerokość elewacji wzdłuż frontu działki: budynku usytuowanego kalenicowo – 66 m, budynku usytuowanego szczytowo – 22 m;
- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 4 m do 6 m.

#### **4. Inne warunki i zasady wynikające z planu oraz odrębnych przypisów**

##### **Rozdział 1.**

##### **Przepisy ogólne.**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Olawa.

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, 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 stanowią ustaleń planu.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Olawa;
- 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 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 nauki, 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, w 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) usług turystyki,
  - h) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
  - i) usług informatycznych, poligrafii i łączności,
  - j) wystawiennictwa i działalności targowej,
  - k) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - l) kultury i rozrywki,
  - m) oświaty i wychowania,
  - n) ochrony zdrowia (bez terenów szpitala),
  - o) działalności kościołów,
  - p) handlu hurtowego,

- q) obsługi komunikacji samochodowej, obejmujące wyłącznie myjnie samochodowe i stacje wymiany opon i kontroli 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,
  - 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) usługi turystyki,
  - e) projektowania i innych form pracy twórczej,
  - f) 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 wyłącznie w budynkach do 4 mieszkań;
  - c) zabudowę usługową,
  - d) zabudowę usługowo-mieszkaniową,
  - 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, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
  - b) obiekty służące sprzedaży i naprawy sprzętu rolniczego,
  - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej (ogólnodostępne),
  - d) stacje gazu płynnego,
  - e) dystrybucji detalicznej paliw i produktów naftowych – stacje paliw;
- 10) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia 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 40 kW, na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;
- 11) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) ciągi piesze i place piesze,
  - b) ciągi pieszo-jezdne,
  - c) dojazdy, drogi dojazdowe do gospodarstw rolnych,
  - d) parkingi;
- 12) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie elewacji nadziemnych kondygnacji budynku (zewnątrznej ściany budynku); nie dotyczy ona wysuniętych do 1,6 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;
- 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, gzymsów, schodów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 14) wskaźnik 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 / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 120) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 17) dach symetryczny – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 18) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 120;
- 19) 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;
- 20) budynku istniejącym / zabudowie istniejącej – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

**§ 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) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, granica obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi – 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 „W” ścisłej ochrony archeologicznej;
- 10) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych;
- 11) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 12) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji;
- 13) zabytki nieruchome ujęte w wykazie zabytków nieruchomych;
- 14) obszary zieleni historycznej wpisane do ewidencji zabytków;
- 15) stanowiska archeologiczne;
- 16) granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza;
- 17) zabytkowe nawierzchnie brukowe.

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. 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, zieleni, urządzenia rekreacyjne oraz obiekty małej architektury, 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.

### **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 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, w tym dotyczących infrastruktury technicznej i dróg;
  - 2) wywołane eksploatacją wszelkich instalacji technicznych, jak i prowadzoną działalnością gospodarczą (usługową i produkcyjną), przekroczenia standardów jakości środowiska nie mogą wykraczać poza tereny określone 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.
2. W zakresie ochrony przed uciążliwością hałasu, ustala się:
- 1) tereny oznaczone symbolami MN i MN,MW – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 2) teren oznaczony symbolami M1MW – podlegają ochronie jak tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - 3) tereny oznaczone symbolami MU, MN,MW,U, RM oraz J1U – J3U, M5U – M7U – podlegają ochronie jak tereny mieszkaniowo-usługowe / tereny zabudowy zagrodowej;
  - 4) tereny oznaczone symbolami m<sup>2</sup>U, M3U, M4U – podlegają ochronie jak tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 5) tereny oznaczone symbolami J4U, J1US, J1ZP – J2ZP oraz M1US,U – podlegają ochronie przed hałasem jak tereny rekreacyjno-wypoczynkowe.
3. Pozostałe tereny objęte planem, nie wymienione w ust. 2, nie podlegają ochronie przed hałasem.

§ 6. 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 i 5:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami US, US,U, P,U i RUP, ustala się nakaz realizacji ciągów zieleni izolacyjnej wzdłuż linii rozgraniczających te tereny;
  - 2) na terenach przestrzeni publicznych zieleni kształtować w nawiązaniu do układu działki, usytuowania elementów infrastruktury drogowej oraz rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego; zachować zasady kompozycji urbanistycznej;
  - 3) na terenach MU, MN, MN,MW, MW, MN,MW,U, U i RM oraz określonych 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 i ciągów zieleni drzew wzdłuż dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz wzdłuż układu dróg rolniczych i cieków.
4. Na terenie 1.1MN,MW,U i 1.2MN,MW,U układy zieleni dostosować do osiowej i zgeometryzowanej kompozycji wnętrza dawnego założenia folwarcznego.
5. Wykluczyć zieleni wysoką (drzewa) i krzewy:
- 1) w odległości 10 m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV;
  - 2) w odległości 3 m od osi linii elektroenergetycznych 20 kV;
  - 3) w odległości 3 m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia;
  - 4) w odległości 15 m od terenu kolejowego, oznaczonego symbolem 1KK.
6. Zasady zagospodarowania terenów cmentarzy, będących obszarami zieleni historycznej wpisanymi do ewidencji

zabytków (oznaczonych symbolem ZC), określa rozdział 4.

7. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych określono w rozdziale 12.

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

2. Z terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji i infrastruktury, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi, wody deszczowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.

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

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

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

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

**§ 8.** 1. Część obszaru planu położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000 „Grądy Odrzańskie”.

2. Granicę Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000 „Grądy Odrzańskie” oznaczono na rysunku planu.

3. Na rysunku planu oznaczono granicę projektowanego Nadodrzańskiego Oławsko-Wrocławskiego Parku Krajobrazowego.

4. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszarów, o których mowa w ust. 1 i 3, określają przepisy odrębne oraz uchwała (ustalenia planu).

5. Granice udokumentowanych złóż kopalin (KN 1791 – “Siedlce” i KN 5481 – “Jankowice”) oznaczono na rysunku planu. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszarów objętych granicami udokumentowanych złóż określa uchwała oraz przepisy odrębne.

7. Obszar planu miejscowego obejmuje obszary krajobrazu kulturowego.

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

**§ 9.** 1. Na obszarze planu nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze oraz krajobrazy priorytetowe.

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 (określone symbolem Q10%);

2) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (określone symbolem Q1%);

3) granice obszarów zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (określone symbolem Q0,2%);

4) granice obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

3. Obszary, 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. Część obszaru objętego planem położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 320 „Pradolina rzeki Odra”.

2. Granicę obszaru, którym mowa w ust 1, oznaczono na rysunku planu.

3. Sposób zagospodarowania terenów położonych w granicy, o której mowa w ust. 1, określa uchwała oraz przepisy odrębne.

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

5. Dla obszaru, o którym mowa w ust 4, 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 oraz powiatu brzeskiego

w województwie opolskim (Dz. U. Woj. Doln. poz. 918 z dnia 8 lutego 2013 r.) oraz Rozporządzenia nr 6 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 11 kwietnia 2017 r. zmieniające rozporządzenie 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 dotyczącej zabytkowego zespołu sakralnego wraz z terenem przykościelnym w Marcinkowicach (kościół par. p. w. św. Marcina wpisany do rejestru zabytków dec. A/1311/1586 z dn. 28. 08. 2009 r.), obowiązuje:

- 1) nakaz prowadzenia działań odtworzeniowych i rewitalizacyjnych;
- 2) zakaz wprowadzania nowej zabudowy;
- 3) utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania terenu, rewitalizacji i konserwacji budynku kościoła, elementów historycznego układu, ogrodu i zieleni;
- 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 Jankowice i Marcinkowice – ujętych w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:

- 1) pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym; należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zagospodarowania terenu;
- 2) zachowanie historycznego układu przestrzennego w tym: rozplanowania dróg, ulic, placów, przebiegu linii zabudowy, kompozycji układu przestrzennego, wnętrza zabudowy, kompozycji historycznej zieleni; oraz poszczególnych elementów tego układu w tym: historycznych nawierzchni ulic, placów i chodników, historycznych obiektów technicznych, zabudowy i zieleni;
- 3) zachować istniejącą zabytkową nawierzchnię brukową drogi, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 4) wprowadzenie i utrzymanie obowiązujących linii zabudowy odpowiadających historycznemu zagospodarowaniu, w tym dla terenu 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 wsi; 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 jako zieleńce wewnątrz zabudowy, wg. indywidualnych projektów, 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, lokowane jako uzasadnione historycznie uzupełnienie przestrzeni; obszary pod ewentualną zabudowę lokalizować wzdłuż istniejącego układu dróg;
- 9) 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;
- 10) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzennoarchitektoniczną 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;

11) następujące kształtowanie nowej zabudowy:

- a) budynki o dwóch kondygnacjach nadziemnych z kondygnacją drugą w poddaszu, wysokość do 9 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, zawartych w rozdziale 12, dopuszczających inne wysokości budynków,
- b) bryła na planie prostokąta, dopuszcza się aneksy w tym ganek bądź garaż; wyklucza się możliwość wprowadzania portyków, przypór bądź innych elementów nie występujących w lokalnej zabudowie o funkcji mieszkaniowej bądź gospodarczej, powstałej przed 1945 r.,
- c) dachy dwuspadowe, symetryczne, o kącie nachylenia 38°-45°, pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej w kolorze ceglastym, o matowym wykończeniu powierzchni – z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych określonych § 13 ust. 10 dopuszczających inne formy dachów i materiały ich pokrycia – łącznie z kolorystyką; w obiektach historycznych, które posiadały inną bryłę dachu i inne pokrycie niż ceramiczne stosuje się formy i pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- d) 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,
- e) 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,
- f) okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach;

12) 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;

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

14) zakaz:

- a) umieszczanie na dachach ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych,
- b) budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; formę, materiał i wysokość ogrodzeń dostosować do istniejących historycznych ogrodzeń, stosując ogrodzenia murowane z elementami drewna, metaloplastyki,
- c) lokalizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,60 m,
- d) lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru; zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji,
- e) lokalizacji elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii na terenie, powyżej 2,1 m,
- f) prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych,
- g) stawiania wolno stojących silosów za wyjątkiem silosów obudowanych, w budynkach;

15) umieszczanie nośników reklamy, w tym tablic reklamowych, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest zabronione; dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;

16) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego;

17) utrzymanie krajobrazu przyrodniczego związanego przestrzennie z historycznym układem miejscowości, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlegają istniejące tereny zielone, drzewostan, układ dróg, cieków wodnych;

18) dla założenia pofołwarcznego z domem zarządcy, obejmującego tereny M1.1MN,MW,U i M1.2MN,MW,U, obowiązują następujące ustalenia:

- a) obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne,
- b) należy zachować historyczny układ przestrzenny – dziedziniec z układem drogowym,
- c) nowa zabudowa możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejącej już zabudowy,



- d) należy zachować historyczne nawierzchnie dróg i placów,
  - e) zakazuje się wprowadzenie przegrodzeń dzielących optycznie zespół zabudowy.
4. Dla strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
- 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 kolorystyk, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych określonych § 13 ust. 10, dopuszczających inne formy dachów i materiały ich pokrycia – łącznie z kolorystyką;
  - 2) stosowanie materiałów:
    - a) pokrycia dachu – dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze matowym ceglastym, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych określonych §13 ust. 10 dopuszczających inne formy dachów i materiały ich pokrycia – łącznie z kolorystyką,
    - b) elewacje tynkowane w stonowanej gamie kolorystycznej: odcienie bieli, rozbielone beże, jasne szarości, kolory piaskowe, ugry, z dopuszczeniem ceramicznych materiałów elewacyjnych;
  - 3) następujące kształtowanie nowej zabudowy, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, zawartych w rozdziale 12, dopuszczających inne wysokości budynków oraz ustaleń szczegółowych określonych §13 ust. 10 dopuszczających inne formy dachów i materiały ich pokrycia – łącznie z kolorystyką:
    - a) wysokości i gabaryty obiektów nie mogą przewyższać skalą budynków o podobnej funkcji ulokowanych w otoczeniu,
    - b) wymagane dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w dachu stromym o maksymalnej wysokości – 9 m,
    - c) dach dwuspadowy o symetrycznych układach połaciach i kalenicy, o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem dachu wielospadowego (z dominującą kalenicą główną), ukształtowanego na warunkach określonych w rozdziale 6, a dla zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz gospodarczej dachów pulpitowych o nachyleniu połaci od 120 do 450; dla dachów o spadkach w granicach 120 – 250 dopuszcza się obudowę budynku attyką;
  - 4) 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 terenu;
  - 5) 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;
  - 6) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy, zachować istniejącą zieleń – ochronie podlega istniejący drzewostan: aleje, zadrzewienia śródpolne, szpalery, układ dróg;
  - 7) należy przewidzieć ochronę istniejącego układu zieleni (w tym zadrzewienia) w obrębie działki budowlanej;
  - 8) wyklucza się:
    - a) możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przesłach, formę, materiał i wysokość ogrodzeń dostosować do istniejących historycznych ogrodzeń, stosując ogrodzenia murowane z elementami drewna, metaloplastyki,
    - b) lokalizacji konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy wsi i obiektów zabytkowych;
  - 9) umieszczenia nośników reklamy, w tym tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione; dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie;
  - 10) linie energetyczne i telekomunikacyjne projektować jako kablowe, podziemne;
  - 11) wszelkie urządzenia infrastruktury technicznej winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego.
5. Dla strefy „E” ochrony ekspozycji, oznaczonej na rysunku planu, obowiązuje:
- 1) ograniczenie planowanego zagospodarowania, w tym infrastruktury i obiektów budowlanych, posiadających negatywny wpływ na lokalne wartości kulturowe, szczególnie na: krajobraz kulturowy – historycznych panoram, osi widokowych w historycznie ukształtowanym terenie osadniczym i układzie ruralistycznym oraz

- przedpola ekspozycji sylwetki wsi, w tym ze stron najazdów dróg na wieś;
- 2) zakaz wprowadzania rozwiązań formalnych negatywnie wpływających na istniejące relacje przestrzenne i mogących tworzyć wyraźny dysonans w krajobrazie miejscowości.
6. Ustalenia zawarte w ust. 3, 4, 5 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.
7. Dla strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych, obejmującej 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.
8. Dla strefy „W” ścisłej ochrony archeologicznej dla założenia sakralnego, 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.
9. Ustala się ochronę obszarów zieleni historycznej, obejmujących, oznaczone na rysunku planu, cmentarze w Jankowicach i Marcinkowicach, 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. 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.
11. 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	Dokumentacja archiwalna	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
-------------	--	-------------------------	-----------------------------	-----------------------

Jankowice	1/34/82-30	-	znaleziska luźne	neolit
			cmentarzysko ciałopalne	kultura łużycka
			ślady osadnictwa	późna lateńska
			cmentarzysko ciałopalne	kultura przeworska
			osada	kultura przeworska
			cmentarzysko	wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	średniowiecze
	2/35/82-30	-	śląd osadnictwa	neolit, wczesna epoka brązu
			śląd osadnictwa	II-I w. p.n.e., kultura przeworska
			śląd osadnictwa	pradzieje
			osada	wczesne średniowiecze
	3/36/82-30	-	osada	neolit
			cmentarzysko szkieletowe	kultura pucharów lejkowatych
			osada	kultura łużycka
			osada	okres wpływów rzymskich, kultura przeworska
			śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	XIII-XIV w., średniowiecze
			śląd osadnictwa	neolit, wczesna epoka brązu
	4/37/82-30	-	osada	okres późny lateński – okres wpływów rzymskich, kultura przeworska
			śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
			śląd osadnictwa	neolit, wczesna epoka brązu
	5/38/82-30	-	osada	neolit
			osada	kultura łużycka
			osada	kultura przeworska
			śląd osadnictwa	pradzieje
			cmentarzysko szkieletowe	wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	średniowiecze
			osada	kultura łużycka
	6/39/82-30	-	cmentarzysko ciałopalne	okres wpływów rzymskich
			śląd osadnictwa	pradzieje
			osada	X-XI w., wczesne średniowiecze
			osada	neolit, wczesne brąz
	7/40/82-30	-	śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
			śląd osadnictwa	neolit
	8/41/82-30	-	śląd osadnictwa	epoka brązu
			śląd osadnictwa	III-IV w. n.e., kultura przeworska
	9/42/82-30	-	śląd osadnictwa	średniowiecze
	10/43/82-30	-	śląd osadnictwa	nieokreślone
	11/44/82-30	-	śląd osadnictwa	nieokreślone
	12/45/82-30	-	śląd osadnictwa	nieokreślone
			śląd osadnictwa	pradzieje
	13/46/82-30	-	śląd osadnictwa	nieokreślone
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	14/47/82-30	-	śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze /średniowiecze
	15/48/82-30	-	osada	okres późny lateński, kultura przeworska
	16/49/82-30	-	cmentarzysko ciałopalne	kultura łużycka
	17/50/82-30	-	osada	pradzieje
	18/51/82-30	-	osada	neolit
	19/52/82-30	-	osada	epoka brązu, kultura łużycka
			śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	27/60/82-30	-	śląd osadnictwa	okres lateński, kultura celtycka
			śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	28/61/82-30	-	osada	X-XIII w., wczesne średniowiecze
	29/61/82-30	-	śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
			śląd osadnictwa	kultura łużycka
	30/63/82-30	-	śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	średniowiecze
			osada	kultura łużycka
	31/64/82-30	-	śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	faza młodsza, wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
			śląd osadnictwa	epoka kamienia
	32/65/82-30	-	śląd osadnictwa	kultura łużycka
			śląd osadnictwa	faza D, kultura przeworska
			śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	33/66/82-30	-	śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	34/67/82-30	-	śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
			śląd osadnictwa	średniowiecze

Marcinkowice	21/22/83-30	-	śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	1/20/83-30	PSOZ O/W	śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	X-XI w.
	2/73/82-30	MAW, mapa 2956	osada	kultura ceramiki sznurowej
	3/74/82-30	PSOZ O/W	osada	kultura ceramiki sznurowej
			śląd osadnictwa	pradzieje
	4/21/83-30	PSOZ O/W	osada	wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	5/75/82-30	MAW, mapa 2956	śląd osadnictwa	epoka kamienia
	6/76/82-30	MAW, mapa 2956	osada	wczesne średniowiecze
	7/19/83-30	MAW, mapa 2956, PSOZ O/W	cmentarzysko brytualne	IV-V okres epoki brązu
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
			śląd osadnictwa	późny okres wpływów rzymskich
	8/77/82-30	MAW, mapa 2956	cmentarzysko szkieletowe	okres lateński – kultura celtycka
			śląd osadnictwa	neolit
	9/78/82-30	PSOZ O/W	śląd osadnictwa	kultura przeworska faza C-D
			śląd osadnictwa	pradzieje
	21/115/82-30	-	śląd osadnictwa	średniowiecze – nowożytność
	13/82/82-30	PSOZ O/W	osada	kultura przeworska
			śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
	14/83/82-30	-	śląd osadnictwa	średniowiecze
	15/84/82-30	PSOZ O/W	śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	X-XIII w., wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	16/85/82-30	PSOZ O/W	śląd osadnictwa	epoka brązu – wczesny okres epoki żelaza
			śląd osadnictwa	okres wpływów rzymskich – okres wędrówek ludów
			śląd osadnictwa	pradzieje
			osada	wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	18/87/82-30	-	śląd osadnictwa	pradzieje
	17/86/82-30	-	śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	19/88/82-30	PSOZ O/W	śląd osadnictwa	II-I w. p.n.e.
			śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze
	20/89/82-30	PSOZ O/W	śląd osadnictwa	pradzieje
			śląd osadnictwa	wczesne średniowiecze
			śląd osadnictwa	późne średniowiecze

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.

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

13. 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.

14. Wszelkie działania w historycznym układzie ruralistycznym wsi, wpisanym 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.

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

16. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekt zabytkowy podlegający ochronie na podstawie przepisów odrębnych (kościół par. p. w. św. Marcina wpisany do rejestru zabytków dec. A/1311/1586 z dn. 28. 08. 2009 r.), którym mowa w ust. 2.

17. Zabytkowy kościół par. p. w. św. Marcina 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, KDZ, KDL, KDD;
- 2) teren sportu i rekreacji, oznaczony symbolem: J1US;
- 3) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: J1ZP i J2ZP.

2. Na terenach obszaru przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizację:
  - 1) wiat przystankowych;
  - 2) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia;
  - 3) innych elementów zagospodarowania określonych w ustaleniach szczegółowych planu dla terenów oznaczonych symbolami J1US, J1ZP i J2ZP;
  - 4) komponowanych zespołów zieleni – niskiej i wysokiej.
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 m<sup>2</sup>;
  - 3) wysokości urządzeń infrastruktury technicznej, określa rozdział 10;
  - 4) tablice i urządzenia reklamowe realizować zgodnie z przepisami odrębnymi; wyklucza się lokalizację reklam świetlnych emitujących zmienne obrazy oraz wolno stojących tablic reklamowych o powierzchni przekraczającej 1,2 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem ust. 4;
  - 5) zasady kształtowania zieleni określa § 6.
4. Zasady kształtowania pasa drogowego dróg publicznych, a także tablic informacyjnych, 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 ładu 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 stacji transformatorowych (w tym słupowych stacji transformatorowych), obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania minimalnych – dopuszczonej przepisami odrębnymi – odległości od krawędzi jezdni.
  3. Wyznaczona obowiązująca linia zabudowy na terenach oznaczonych symbolem MU i MN należy traktować jako nieprzekraczalną, w przypadku:
    - 1) lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garaży oraz budynków związanych z przeznaczeniem uzupełniającym;
    - 2) lokalizacji budynku przeznaczenia podstawowego po uprzednim zrealizowaniu budynku, usytuowanego w miejscu wyznaczonym obowiązującą linią zabudowy.
  4. Na terenach oznaczonych symbolami MU, MN oraz MN,MW,U budynki z dopuszczonymi w planie dachami pulpitowymi lub płaskimi (budynki gospodarcze) lokalizować w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi.
  5. Wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.
  6. Dopuszcza się odchylenie kierunku elewacji projektowanego budynku maksymalnie o 300 od oznaczonej na rysunku planu linii zabudowy, w przypadku kontynuacji linii zabudowy budynków istniejących, sąsiadujących z lokalizacją nowego budynku.
  7. Dopuszcza się lokalizację zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, pod warunkiem realizacji obiektów na obydwu działkach stycznych do granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z zasadami ochrony zabytków i z przepisami odrębnymi, a w szczególności dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących:
    - 1) wysokości kalenicy i okapu,
    - 2) spadku połaci dachu,
    - 3) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru.
  8. Określone w rozdziale 12 zasady i parametry kształtowania geometrii dachu stromego dotyczą bryły głównej budynku i głównej połaci dachu. Nie obejmują zasad kształtowania zadaszeń ganków, stref wejściowych, ryzalitów usytuowanych w osi bryły budynku oraz lukarn, naświetli i innych drobnych zadaszeń związanych z elementami regionalnej tradycji architektonicznej.
  9. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania zabudowy:
    - 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 dróg w ramach poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, powinny tworzyć ciąg wzajemnie ze sobą architektonicznie zharmonizowanych i jednorodnych stylistycznie elewacji od strony dróg i przestrzeni publicznych;

3) stykające się ze sobą segmenty zabudowy bliźniaczej i szeregowej realizować z zachowaniem jednakowych parametrów, dotyczących:

- a) wysokości kalenicy i okapu,
- b) spadku połąci dachu,
- c) materiału pokrycia dachu, sposobu jego ułożenia i koloru;

4) dla dachów wielospadowych przewidzieć kalenicę główną (wiodącą), której długość powinna wynosić co najmniej 70 % długości elewacji budynku, w wzdłuż której jest usytuowana;

5) na terenach położonych poza strefą "B" ochrony konserwatorskiej i strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego, dach stromy budynku, dla którego ustalono wymóg realizacji dachu stromego, powinien obejmować co najmniej 80% powierzchni zabudowy budynku; maksymalna wysokość dachu płaskiego nie może przekraczać wysokości okapu;

6) na terenach oznaczonych symbolami MU, MN, U oraz MN,MW,U wyklucza się lokalizację garaży blaszanych;

7) w rozwiązaniach architektonicznych, wyklucza się:

- a) stosowania jako materiałów wykończeniowych plastikowych listew elewacyjnych typu "siding",
- b) stosowania jako materiałów wykończeniowych blachy falistej i trapezowej na terenach objętych strefą "B" ochrony konserwatorskiej i strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego.

10. 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 kalenicowych – dwuspadowych: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej),
- b) pulpitowych: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej),
- c) płaskich: materiał bitumiczny, blachodachówka - koloru grafitowego (szarego) lub ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej);

2) dachów budynków zlokalizowanych na terenach strefą "K" ochrony krajobrazu kulturowego:

- a) stromych kalenicowych – dwuspadowych lub wielospadowych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN,MW,U, US: dachówka ceramiczna lub cementowa (matowa) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej),
- b) stromych kalenicowych – dwuspadowych lub wielospadowych na terenach oznaczonych symbolami U, RM, RUP: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa) lub materiał dachówkopodobny (tym blachodachówka) – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej),
- c) pulpitowych: dachówka ceramiczna, cementowa lub materiał dachówkopodobny – koloru ceglastego (czerwonego nawiązująca do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego),
- d) płaskich: materiał bitumiczny, blachodachówka – koloru grafitowego (szarego);

3) budynków zlokalizowanych poza strefami, o których mowa w pkt 1 i 2:

- a) stromych kalenicowych – dwuspadowych lub wielospadowych na terenach oznaczonych symbolami MN, MN,MW, MN,MW,U, RM, US,U: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa) lub materiał dachówkopodobny – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub grafitowego (szarego); dopuszcza się łupek;
- b) stromych kalenicowych – dwuspadowych lub wielospadowych na pozostałych terenach: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa), materiał dachówkopodobny – koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) beżowego, czarnego lub grafitowego (szarego);
- c) pulpitowych i płaskich: nie określa się rodzaju pokrycia i kolorystyki.

**§ 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) utrzymanie istniejącej zabudowy i przeznaczenia terenu, oraz zachowanie w obecnej formie

- architektoniczno-przestrzennej obiektów istniejących, w tym niespełniających parametrów i wskaźników określonych w planie;
- 2) adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków, na warunkach określonych w planie;
- 3) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy 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;
- 4) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków.
2. 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.
3. 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.

## **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 terenach oznaczonych symbolem J1US dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie związane z obsługą imprez / festynów i spotkań rekreacyjno-wypoczynkowych. Tymczasowe zagospodarowanie lokalizować na okres trwania imprez okolicznościowych, spotkań i festynów, lecz nie dłużej niż 5 miesięcy.
4. 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. 1. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 12 m<sup>2</sup>;
  - 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 5 m;
  - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° do 120°
2. Parametry, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą działek zlokalizowanych w zabytkowych zespołach zabudowy, które podlegają ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

## **Rozdział 9.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

- § 17. 1. Na terenach oznaczonych symbolami J1ZP – J2ZP, M1ZP (tereny zieleni urządzonej), 1R – 21R (tereny rolnicze) oraz 1R,Z – 3R,Z (tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w § 33, § 55, § 57 i § 58.
3. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV i 20 kV oraz strefy kontrolowane:
- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0MPa;
  - 2) gazociąg średniego ciśnienia DN300 PN 0,3MPa;

- 3) gazociągu wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4MPa (relacji Zdieszowice – Wrocław).
4. Zasady zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych linii elektroenergetycznych i stref kontrolowanych gazociągów, określają ustalenia rozdziału 10 oraz przepisy odrębne.
5. Na rysunku planu oznaczono granicę strefy ochronny sanitarnej cmentarza od granic istniejących cmentarzy we wsi Jankowice i Marcinkowice o maksymalnej szerokości 50 m.
6. W strefie, o której mowa w ust 5, wyklucza się lokalizację ujęć wody oraz lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i zabudowy związanej z produkcją lub sprzedażą żywności, w tym usług gastronomii.
7. Na terenach położonych w obszarach 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%) – oznaczonych na rysunku planu, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.
8. 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.
9. Na terenach oznaczonych symbolem 2R, 3R, 4R, 5R, 20R, 21R wykluczyć zagospodarowanie zakłócające eksploatację linii kolejowej na terenie 1KK oraz działanie urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także powodujące zagrożenie bezpieczeństwa ruchu kolejowego.
10. Zasady zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii kolejowej określają przepisy odrębne.

## **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,
  - 2) drogi zbiorcze, oznaczone symbolami 1KDZ i 3KDZ,
  - 3) drogi lokalne, oznaczone symbolami 4.1 KDL – 8KDL,
  - 4) drogi dojazdowe, oznaczone symbolami 9KDD – 17KDD,
  - 5) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolami 1KDW – 34KDW.
3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewniają drogi: 1KDGP, 3KDZ, 7.1KDL, 13KDD i 15.1KDD.
4. Szerokość dróg (psa drogowego) w liniach rozgraniczających określono w rozdz. 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) obiektów małej architektury i 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 pasa drogowego.
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.
- § 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 (pracowników),
  - 3) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
    - a) biura – 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> p.u.,



- b) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe/ na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> p.u.,
- c) obiekty sportu i rekreacji – 1 miejsce parkingowe / na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> p.u.,
- d) obiekty gastronomi – 1 miejsce parkingowe / na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> p.u.,
- e) usługi pozostałe – 1 miejsce postojowe / na każde rozpoczęte 80 m<sup>2</sup> p.u. 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 miejsce 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 miejsc postojowych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych studni i ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi; lokalizację indywidualnych studni i ujęć wody dopuszcza się wyłącznie w odległości co najmniej 150 m od granic istniejących cmentarzy, oznaczonych na rysunku planu symbolami J1ZC, M1ZC i M2ZC;
- 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 – do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, poprzez instalacje umożliwiające odprowadzenie wody do gruntu lub do istniejących cieków i rowów;
- 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 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) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje wykorzystujące jako źródło ciepła: gaz, energię elektryczną, olej opałowy oraz paliwo stałe, spalane w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych – o sprawności energetycznej co najmniej 80%.

2. Dopuszcza się zasilanie i pokrycie potrzeb w energię elektryczną lub ciepło z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 40 kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego.

3. Ustala się następujące zasady gromadzenia, usuwania i utylizacji odpadów stałych:

- 1) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych;
- 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 zagrożeń dla wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) na obszarze planu wyklucza się odzysk i unieszkodliwianie odpadów.

**§ 21.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dystrybucyjnych 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 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;

3) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; dla linii 110 kV dopuszcza się wyłącznie remont sieci;

4) 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;

5) projektowa infrastruktura techniczna nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym; w strefie "B" ochrony konserwatorskiej i strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego, w szczególności wykluczyć nowe napowietrzne przewody infrastruktury technicznej.

2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

4. Na rysunku planu oznaczono wodociąg tranzytowy  $\varnothing 600$  Mokry Dwór – Oława.

5. Ustala się następujące maksymalne wysokości nowych budowli infrastruktury technicznej dla sieci dystrybucyjnych, z wyjątkiem obiektów zlokalizowanych na wydzielonych liniach rozgraniczających terenach, oznaczonych symbolami J1E, J2E, J1K, M1E:

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 „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej: zakaz lokalizacji obiektów naziemnych,
- b) na terenach położonych w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego: 2,1 m,
- c) na pozostałych terenach określonych w planie: w obszarze wyznaczonym linią zabudowy: 3,5 m;

2) masztów i słupów – łącznie z umieszczonymi na nich urządzeniami technicznymi:

- a) na terenach położonych w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej: zakaz lokalizacji obiektów naziemnych,
- b) na terenach położonych w obrębie strefy „B” ochrony konserwatorskiej oraz strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego i strefy „E” ochrony ekspozycji układu ruralistycznego wsi: 9 m,
- c) na pozostałych terenach określonych w planie: 15 m.

6. Ustala się następujące zasady lokalizacji indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 40 kW:

- 1) urządzenia lokalizować wyłącznie na terenach przeznaczonych pod lokalizację budynków;
- 2) dopuszcza się wyłącznie urządzenia wykorzystujące wyłącznie energię promieniowania słonecznego; 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;
- 3) zlokalizowane na terenie instalacje sytuować na w głębi działki i na zapleczu działki, w odległości co najmniej 10 m od określonej na rysunku planu linii zabudowy od strony drogi;
- 4) wyklucza się lokalizacje urządzeń na dachach budynków w obrębie strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, strefy „B” ochrony konserwatorskiej.

**§ 22.** 1. Na rysunku planu oznaczono:

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

- w obu kierunkach;
- 3) kablowe linie elektroenergetyczne 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 4 m.
2. W pasach technologicznych linii, 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 § 6 ust. 5.
4. Na rysunku planu oznaczono:
- 1) gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0MPa wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 50 m, tj. po 25 m od osi gazociągu;
  - 2) gazociąg średniego ciśnienia DN300 PN 0,3MPa;
  - 3) gazociąg wysokiego ciśnienia DN1000 MPO 8,4MPa (relacji Zdieszowice – Wrocław) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości 12 m, tj. po 6 m od osi gazociągu.
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. Obowiązuje zakaz sadzenia drzew w odległości 3 m od osi gazociągów.

## **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 KDGP, KDZ, KDL, KDD i KDW w wysokości 0,1%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

## **Rozdział 13.**

### **Przepisy końcowe.**

§ 76. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

**Wójt Gminy Oława**

**Artur Piotrowski**

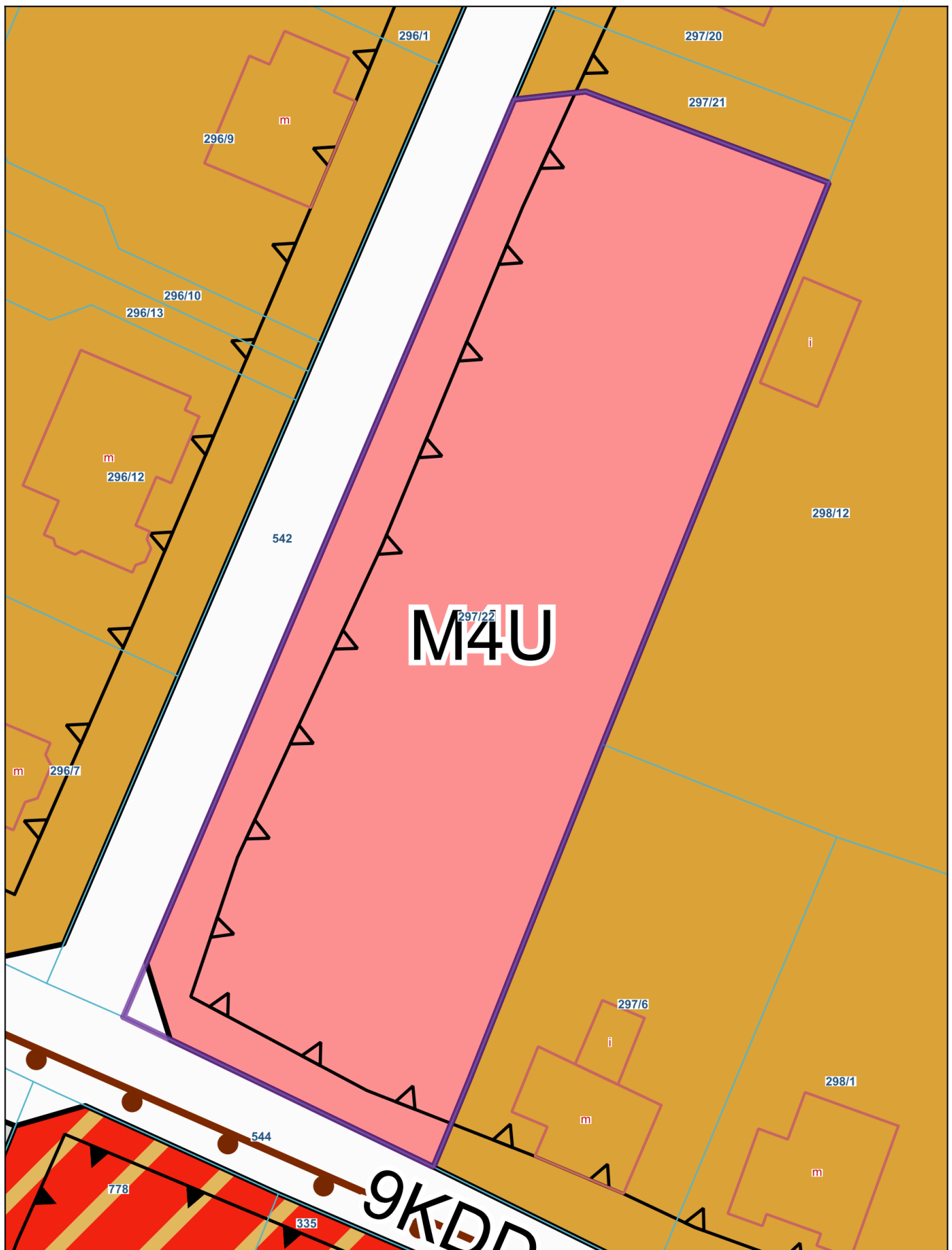
## **5. Załączniki**

- wyrys z planu

## **Otrzymują**

1. GMINA OŁAWA
2. UG - WUG a/a

Sprawę prowadzi: Aleksandra Skrzydlewska  
tel: 691207222



Dotyczy działki numer 297/22 z obrębu MARCINKOWICE

# Legenda

dla planu zatwierdzonego uchwałą nr XLV/279/2017 z dn. 27.10.2017 r.

## OGÓLNE



Granica planu



Nieprzekraczalna linia zabudowy



Obowiązująca linia zabudowy

## PRZEZNACZENIA TERENU



Teren kolejowy



Teren ogrodów działkowych



Teren wód powierzchniowych śródlądowych



Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



Tereny cmentarzy



Tereny dróg publicznych: droga dojazdowa



Tereny dróg publicznych: droga główna ruchu przyspieszonego



Tereny dróg publicznych: droga lokalna



Tereny dróg publicznych: droga zbiorcza



Tereny dróg wewnętrznych



Tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka



Tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja



Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, terenów zabudowy usługowej



Tereny obsługi i produkcji rolnej



Tereny rolnicze



Tereny rolnicze, tereny zieleni nieurządzonej



Tereny sportu i rekreacji



Tereny sportu i rekreacji, tereny usług



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej



Tereny zabudowy usługowej



Tereny zabudowy zagrodowej



Tereny zabudowy mieszkaniowej oraz usługowo-gospodarczej



Tereny zieleni urządzonej

## POZOSTAŁE OZNACZENIA



Granica strefy "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej, obszar historycznego układu ruralistycznego wsi - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową



Granica strefy "K" ochrony krajobrazu kulturowego



Granica strefy "OW" ochrony zabytków archeologicznych



Gazociąg średniego ciśnienia DN300 PN 0,3MPa



Granica strefy "W" ścisłej ochrony archeologicznej



Granice obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%)



Granice obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego



Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%)



Granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%)



Granice zasięgu głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 320 "Pradolina rzeki Odra"



Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków



Pasy technologiczne linii elektroenergetycznych 20 kV



Stanowiska archeologiczne



Zasięg strefy "E" ochrony ekspozycji



Granica terenów zamkniętych



Obszary zieleni historycznej wpisane do ewidencji zabytków



Pas technologiczny linii elektroenergetycznych 110kV



Strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia



Zabytki nieruchome ujęte w wykazie zabytków nieruchomych



Granica strefy "B" ochrony konserwatorskiej, granica obszaru historycznego układu ruralistycznego wsi - ujęty w wykazie zabytków nieruchomych wraz z zabudową



Granica strefy ochrony sanitarnej cmentarza



Szpalery drzew



Wodociąg tranzytowy o średnicy 600 mm (relacji Mokry Dwór - Oława)



Gazociąg wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0MPa i DN1000 MOP 8,4MPa (relacji Zdzieszowice-Wrocław)



Granica projektowanego Nadodrzańskiego Oławsko-Wrocławskiego Parku Krajobrazowego



Granica Specjalnego Obszaru Ochrony Ptaków Natura 2000 "Grądy Odrzańskie"



Granice udokumentowanych złóż kopalin (z oznaczeniem kodu złoża w systemie MIDAS)  
KN1791 - złoża kruszywa naturalnego "Siedlce"  
KN5481 - złoża kruszywa naturalnego "Jankowice"



Linie elektroenergetyczne 110kV



Linie elektroenergetyczne 20 kV - napowietrzne



Linie elektroenergetyczne 20kV - kablowe



Miejsca i kierunki wglądów widokowych



Stacje transformatorowe



Granica strefy ochronnej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji



Zabytkowe nawierzchnie brukowe