



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 17 października 2022 r.

Poz. 4992

UCHWAŁA NR LXV/383/2022 RADY GMINY OŁAWA

z dnia 30 września 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 40/3 obręb Siecieborowice, gmina Oława

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 559 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą nr XIV/84/2019 z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 40/3 obręb Siecieborowice, gmina Oława po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 r. ze zmianami

Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 40/3 obręb Siecieborowice, gmina Oława.

2. Granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego oznaczono na rysunku zmiany planu miejscowego, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią zmiany planu miejscowego są następujące załączniki:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu miejscowego sporządzony w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu miejscowego;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń zmiany planu miejscowego.

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

- 1) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji zmiany planu miejscowego powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, budowle, urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę i telekomunikację, stanowiące sieci rozdzielcze (związane z obsługą terenów zabudowy gminy), jak też indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy określonej w ustaleniach zmiany planu miejscowego, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,8 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania, w tym: okapów, gzymsów, schodów, ganków, przedsionków, wykuszy, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy;
- 5) wysokości okapu/kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym i wielospadowym), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 6) wysokości elewacji/attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połąci 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;
- 7) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki.

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

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenia terenów (symbol cyfrowy i literowy) – opis przeznaczenia podstawowego terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
- 6) wymiar odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających (w metrach).

2. Oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu miejscowego nie wymienione w ust. 1 pełnią funkcję informacyjną.

Rozdział 2. **Ustalenia zmiany planu**

§ 4. 1. W zakresie przeznaczenia terenów określa się:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1U:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: infrastruktura techniczna, zieleń urządzona;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1R:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy,

- b) przeznaczenie uzupełniające terenu: wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, wewnętrzne drogi rolnicze (gospodarcze) i technologiczne, urządzenia infrastruktury służące produkcji rolnej;
- 3) linia rozgraniczająca teren 1U jest tożsama z granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) w ramach określonego przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu 1U dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleń, miejsca rekreacji i wypoczynku oraz miejsca postojowe.

2. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, dla obszaru zmiany planu miejscowego określa się:

- 1) teren oznaczony symbolem 1U podlega ochronie przed hałasem jak tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) wody opadowe i roztopowe, pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni szczelnych, odprowadzić na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) gospodarkę odpadami należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi; dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów;
- 4) w zakresie funkcjonowania i eksploatacji instalacji grzewczych, w których następuje spalanie paliw, obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych;
- 5) na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, dla obszaru zmiany planu miejscowego określa się:

- 1) obszar zmiany planu miejscowego obejmuje się ochroną poprzez ustanowienie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych; granicę strefy oznaczono na rysunku zmiany planu miejscowego;
- 2) zasady ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia badań archeologicznych na obszarze strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, w związku ze zmianą zagospodarowania, projektowanymi pracami ziemnymi oraz budową obiektów budowlanych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; dla nowoodkrywanych stanowisk archeologicznych obowiązuje konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych;
- 3) na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

4. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad usytuowania i kształtowania zabudowy, określa się:

- 1) usytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy określa rysunek zmiany planu miejscowego oraz ustalenia ust. 5;
- 2) dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 3) na dachach oraz na terenie działek budowlanych dopuszcza się lokalizację urządzeń fotowoltaicznych i innych urządzeń wykorzystujących energię promieniowania słonecznego do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii, o mocy nieprzekraczającej 100 kW;

- 4) urządzenia, o których mowa w pkt 3, sytuować na dachach stromych zgodnie z wymogami kompozycji architektonicznej (wymogami architektury);
- 5) ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - a) zabudowę należy sytuować w równoległe do określonej na rysunku zmiany planu miejscowego nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) wprowadzić zielenń wysoką w otoczeniu zabudowy, w tym od strony dróg i przy granicach terenu,
 - c) obowiązuje dach stromy o symetrycznych układach połąci i kalenicy – dwuspadowy,
 - d) na pokrycie dachu stromego stosować dachówkę koloru ceglastego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej).

5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy dla terenu 1U określa się:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: minimalna – 0,03, maksymalna – 0,7;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,35;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 40%;
- 4) kąt nachylenia połąci dachu stromego: 25° – 45° ;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy: 14 m;
- 6) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 2 m;
- 7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 2,5 m;
- 8) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowana w odległości 6 m od linii rozgraniczających teren przy granicy obszaru objętego zmianą planu miejscowego od strony drogi powiatowej nr 1565D.

6. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenu oraz parametrów kształtowania zabudowy dla terenu 1R określa się:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i budowli;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%;
- 3) maksymalna wysokość urządzeń służących produkcji rolnej: 5 m.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej określa się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu ustala się z istniejącej drogi zlokalizowanej w otoczeniu obszaru objętego zmianą planu miejscowego (przy granicy obszaru objętego zmianą planu), tj. od drogi powiatowej nr 1565D (KDZ)– zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania;
- 2) w granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy ustalić w oparciu o wskaźnik: 1 miejsce postojowe/50 m² p.u. usług;
- 4) miejsca na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zapewnić w minimalnych ilościach, analogicznych jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkiwania i stref ruchu;
- 5) miejsca parkingowe na wyznaczonym terenie należy zrealizować poprzez usytuowanie miejsc postojowych na terenie działki budowlanej;
- 6) ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenu objętego zmianą planu miejscowego:
 - a) zaopatrzenie w wodę z sieci i urządzeń wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) odprowadzenie ścieków do sieci i urządzeń kanalizacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny (na warunkach określonych w przepisach odrębnych),
 - d) dostawa energii elektrycznej z istniejących sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego,
 - e) obsługę telekomunikacyjną za pośrednictwem sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - f) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje grzewcze;
- 7) dopuszcza się, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, lokalizację wszelkich obiektów, urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej oraz przyłączy obsługujących teren;
- 8) warunki i zasady budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych oraz ich przyłączenia i obsługi zabudowy określają przepisy odrębne;
- 9) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg i od zabudowy określają przepisy odrębne.

8. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości dla terenu 1U:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy obejmującej infrastrukturę techniczną: 3 m,
 - b) dla zabudowy usługowej: 35 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 75⁰ do 105⁰.

9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1R ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem sieci podziemnych infrastruktury technicznej;
- 2) na rysunku zmiany planu miejscowego oznaczono linię elektroenergetyczną 20 kV oraz jej strefę kontrolowaną o szerokości 10 m, tj. po 5 m od osi linii w obu kierunkach;
- 3) w pasie technologicznym linii, o której mowa w pkt 1 ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniającej bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii - wymagania dla zachowania bezpieczeństwa ludzi określają przepisy odrębne;
- 4) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznej 20 kV w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową.

10. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

11. Na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

Rozdział 3.

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

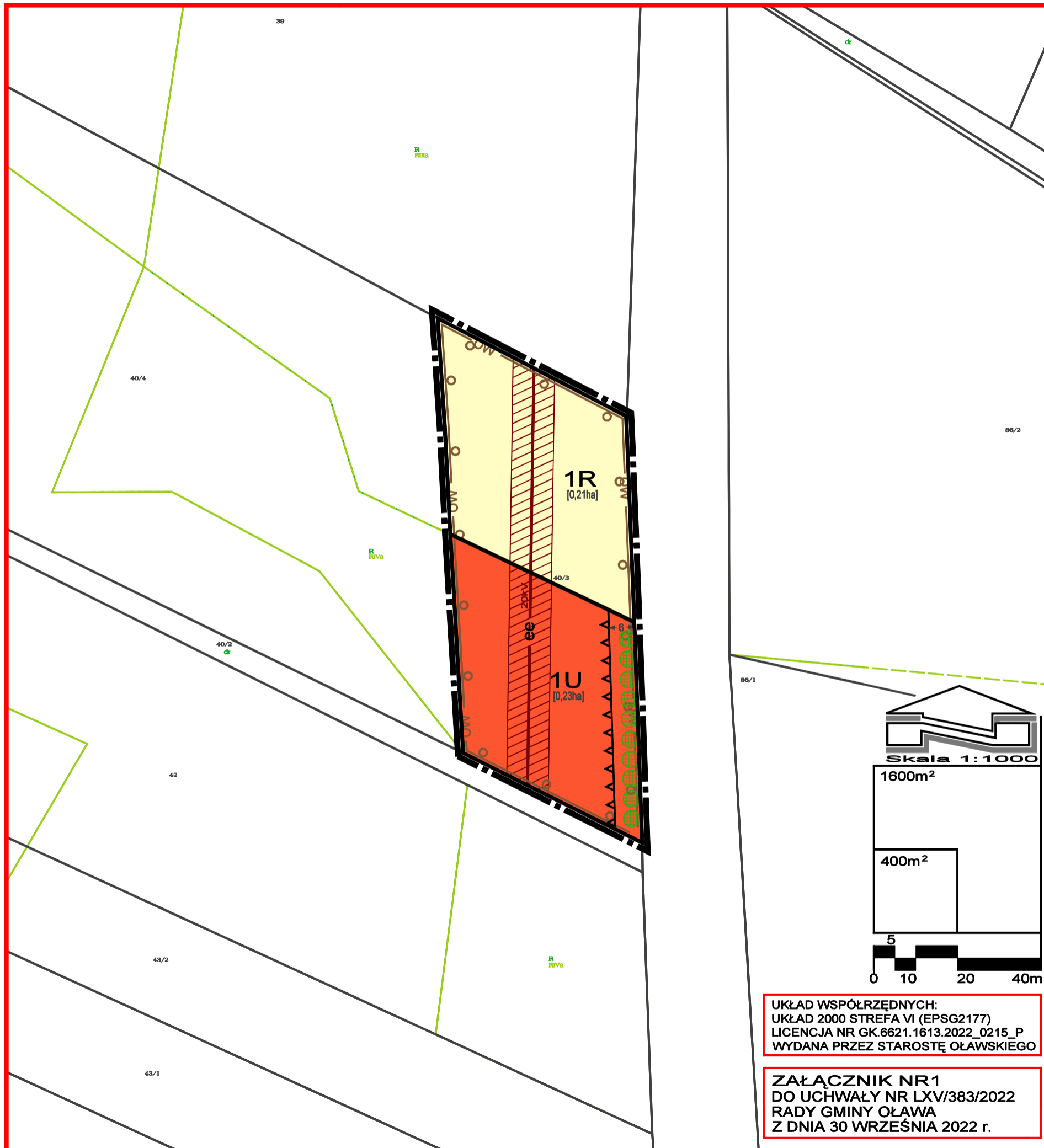
§ 5. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 0,01%.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gmina Oława.

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

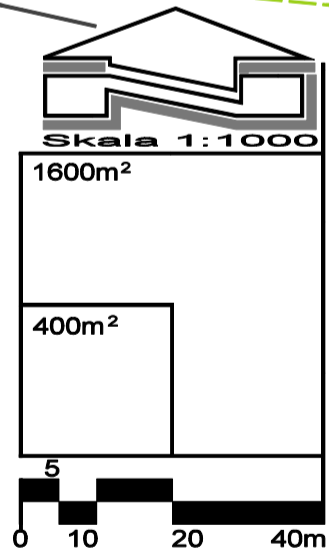
Przewodniczący Rady Gminy Oława:
Mariusz Michałowski



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU DZIAŁKI NR 40/3 OBREB SIECIEBOROWICE, GMINA OŁAWA SKALA 1:1000

- PROJEKT RYSUNEK ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO OZNACZENIA

- OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
 - LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 - 1U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - 1R** TEREN ROLNICZE
 - NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 - GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
 - WYMIAR ODLEGŁOŚCI LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCYCH (w metrach)
- OZNACZENIA PEŁNIĄCE FUNKCJĘ INFORMACYJNĄ (ZIELENI WYSOKIEJ)**
- SCHEMAT UKŁADU SZPALEROWEGO DRZEW (ZIELENI WYSOKIEJ)
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 20kV
 - PAS TECHNOLOGICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
 - POWIERZCHNIA TERENU WYZNACZONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI



UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH:
 UKŁAD 2000 STREFA VI (EPSG2177)
 LICENCJA NR GK.6621.1613.2022_0215_P
 WYDANA PRZEZ STAROSTĘ OŁAWSKIEGO

**ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR LXV/383/2022
 RADY GMINY OŁAWA
 Z DNIA 30 WRZEŚNIA 2022 r.**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŁAWA PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXVII/359/2005 RADY GMINY OŁAWA Z DNIA 16 GRUDNIA 2005 r. ZE ZMIANAMI



Załącznik nr 2
do uchwały Nr LXV/383/2022
Rady Gminy Oława
z dnia 30.09.2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 40/3 obręb Siecieborowice, gmina Oława

W związku z brakiem uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 40/3 obręb Siecieborowice, gmina Oława, wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 15 lipca 2022 r. do 7 sierpnia 2022 r. w terminie do 22 sierpnia 2022 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr LXV/383/2022
Rady Gminy Oława
z dnia 30.09.2022 r.

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

Na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 40/3 obręb Siecieborowice, gmina Oława, nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXV/383/2022

Rady Gminy Oława

z dnia 30 września 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę