DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 5 stycznia 2024 r.

Poz. 91

Podpisany przez:
Agnieszka Augustynowicz
Data: 05.01.2024 11:40:44

UCHWAŁA NR LXXXV/531/2023
RADY GMINY OŁAWA

z dnia 20 grudnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach miejscowości Gaj Oławski, Godzinowice, gmina Oława

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r., poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), oraz art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z uchwałą nr XLVIII/283/2021 z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach miejscowości Gaj Oławski, Godzinowice, gmina Oława, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 roku z późniejszymi zmianami, Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach miejscowości Gaj Oławski, Godzinowice, gmina Oława, zwana dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. Dane przestrzenne dla planu miejscowego stanową załącznik nr 4 do uchwały.

5. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;

2) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak takiego audytu;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na brak takich przestrzeni;

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak takiej potrzeby.

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

a) granice obszaru objętego planem,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy,

d) granica strefy „OW" ochrony zabytków archeologicznych,

e) granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrowni słonecznej,

f) granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej,

g) stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP,

h) symbol terenu;

2) oznaczenia informacyjne:

a) oś planowanej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV,

b) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** - należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem;

2) **przeznaczenie podstawowe terenu** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na działce budowlanej lub terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie;

4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - należy przez to rozumieć linię ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;

5) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków - mierzoną według wytycznych zawartych w przepisach odrębnych,

b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) **P-U** - teren produkcji lub usług;

2) **R** - teren rolnictwa;

3) **KR** - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 220 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;

2) na obszarze planu dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów małej architektury oraz zieleni urządzonej;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego: zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) ustala się strefę "OW" ochrony zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków nieruchomych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów;

3) na obszarze planu znajdują się udokumentowane stanowiska archeologiczne, oznaczone na rysunku planu:

miejscowość	numer stanowiska na obszarze/ numer obszaru AZP	dokumentacja archiwalna	rodzaj stanowiska (funkcja)	chronologia (kultura)
Gaj Oławski, Godzinowice	5/16/84-30	APWr, sygn. 747	ślad osadnictwa	epoka kamienia - I okres epoki brązu
			ślad osadnictwa	późne średniowiecze
Gaj Oławski	6/17/84-30	APWr, sygn. 747	osada	epoka brązu
			osada	kultura przeworska
Godzinowice	2/22/84-30	WUOZ	ślad osadnictwa	kultura łużycka
			ślad osadnictwa	pradzieje

4) stanowiska archeologiczne, o których mowa w pkt 3 wraz z ich sąsiedztwem podlegają ochronie konserwatorskiej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m nad poziomem terenu należy zgłaszać do organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 100 m nad poziomem terenu, kwalifikuje się jako przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) część terenów znajduje się w strefie technicznej od planowanej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 40,00 m (po 20,00 m od osi linii), w której w przypadku realizacji linii elektroenergetycznej obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w odległości mniejszej niż 12,5 m w obu kierunkach od skrajnego przewodu linii nie należy sadzić drzew, krzewów i innej zieleni, której wysokość może przekroczyć 3 m;

4) pozostałe szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych Rozdział 3.

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

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 1000 m² dla terenów **P-U**,

b) 2 m² dla infrastruktury technicznej;

3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 20 m dla terenu **P-U**,

b) 1 m dla komunikacji i infrastruktury technicznej;

4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o komunikację drogową wewnętrzną oraz drogi znajdujące się poza granicami planu;

2) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, parkingów, dróg rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na terenach **R**;

3) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg wewnętrznych:

a) szerokość pasa drogowego nie mniejsza niż 6 m,

b) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,

c) nawierzchnia utwardzona;

4) parametry i standardy nowo wydzielanych dróg rowerowych i ciągów pieszych:

a) szerokość nie mniejsza niż 1,5 m,

b) nawierzchnia utwardzona;

5) obowiązują następujące ustalenia dotyczące parkowania pojazdów:

a) minimalna liczba miejsc do parkowania pojazdów:

- dla produkcji – 15 miejsc postojowych na 100 stanowisk pracy, ale nie mniej niż 3 miejsca,

- dla usług – 1 miejsca postojowe na 500 m² powierzchni użytkowej usług, ale nie mniej niż 2 miejsca,

b) obowiązuje zapewnienie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, w tym magazynów energii oraz masztów z urządzeniami do pomiaru kierunku i prędkości wiatru, na wszystkich terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi za wyjątkiem inwestycji, które wymagałyby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na terenach **R**;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,

c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują przepisy odrębne;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) zaopatrzenie z sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,

b) dopuszcza się stosowanie zbiorników gazowych;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i planowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,

b) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe;

8) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje:

a) rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,

b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu,

c) budowa sieci telekomunikacyjnych oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej;

9) w zakresie odpadów, w granicach planu, obowiązuje nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1P-U**, **2P-U** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- teren produkcji,

- teren usług,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe śródlądowe;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - elektrowni słonecznej, tożsame z granicami terenu,

b) wyznacza się strefy ochronne od elektrowni z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w których obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji na budynkach - 4 m,

- maksymalna wysokość instalacji wolnostojącej - 8 m;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości od 5 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

b) wysokość budynków nie większa niż 18 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna - 0,1,

- maksymalna - 1,5,

d) geometria dachu – dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°,

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.R**, **2.R** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe - teren rolnictwa,

b) uzupełniające - wody powierzchniowe związane z obsługą rolnictwa;

2) zasady zagospodarowania terenu: obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym magazynów energii oraz masztów z urządzeniami do pomiaru kierunku i prędkości wiatru.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR**, **2KR**, **3KR** obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) szerokość w liniach rozgraniczających, z zastrzeżeniem lit. b, zgodnie z rysunkiem planu, dla:

- **1KR**, **2KR** – 5 m,

- **3KR** – 10 m,

b) dopuszcza się poszerzenia w obrębie skrzyżowań.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady Gminy Oława:
Mariusz Michałowski

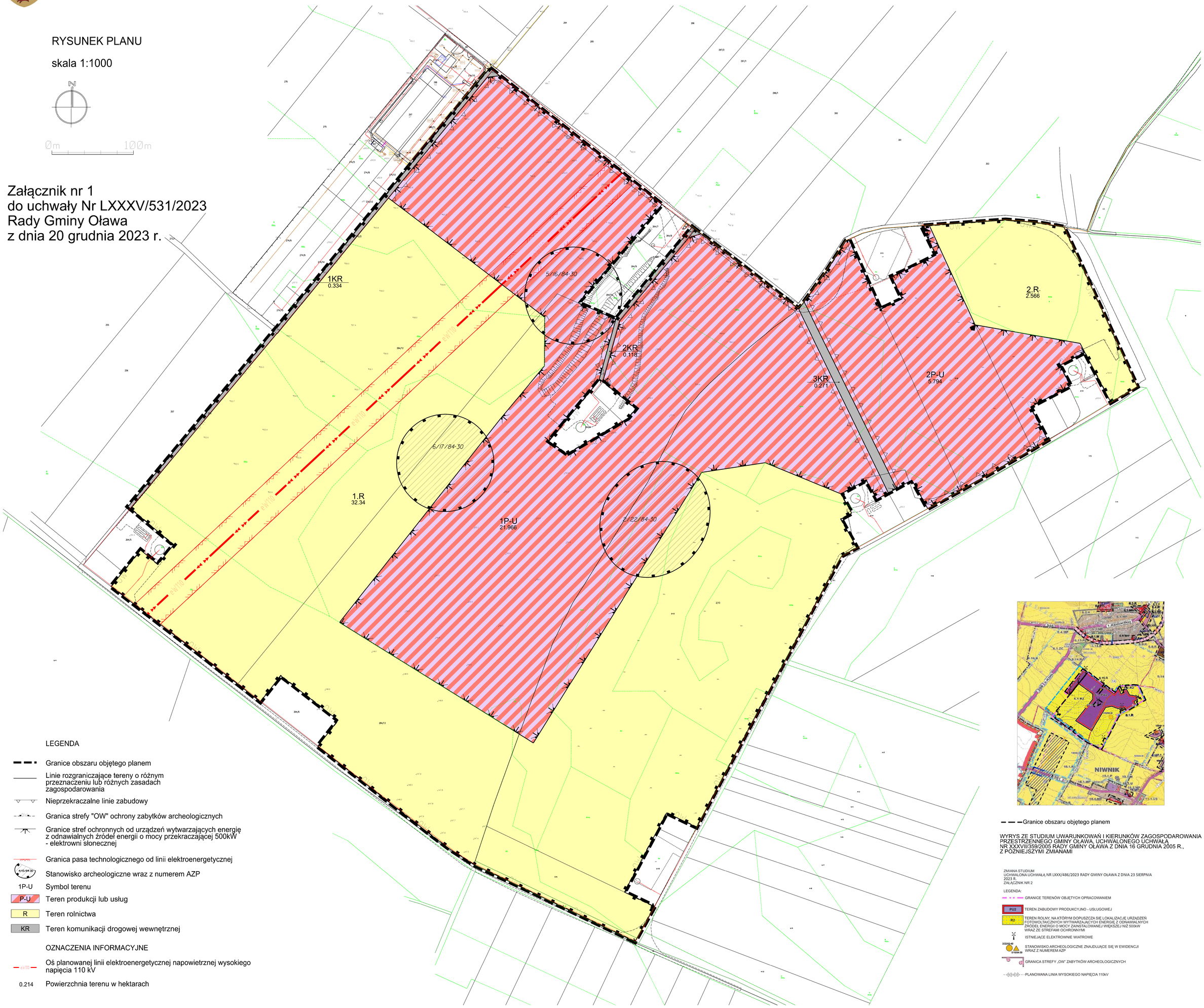
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH MIEJSCOWOŚCI GAJ OŁAWSKI, GODZINOWICE, GMINA OŁAWA

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

0m 100m

Załącznik nr 1
do uchwały Nr LXXXV/531/2023
Rady Gminy Oława
z dnia 20 grudnia 2023 r.



LEGENDA

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Granica strefy "OW" ochrony zabytków archeologicznych
- Granice stref ochronnych od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500kW - elektrowni słonecznej
- Granica pasa technologicznego od linii elektroenergetycznej
- 4/15/84-30 Stanowisko archeologiczne wraz z numerem AZP
- 1P-U Symbol terenu
- P-U Teren produkcji lub usług
- R Teren rolnictwa
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- eW110 Oś planowanej linii elektroenergetycznej napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV
- 0.214 Powierzchnia terenu w hektarach

Granice obszaru objętego planem

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŁAWA, UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XXXVII/359/2005 RADY GMINY OŁAWA Z DNIA 16 GRUDNIA 2005 R., Z PÓŹNIEJSZYMI ZMIANAMI

ZMIANA STUDIUM
UCHWALONA UCHWAŁĄ NR LXXX/486/2023 RADY GMINY OŁAWA Z DNIA 23 SIERPNIA 2023 R.
ZAŁĄCZNIK NR 2

LEGENDA:

- GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH OPRACOWANIEM
- PU2 TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ
- R2 TEREN ROLNY, NA KTÓRYM DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ URZĄDZEŃ FOTOWOLTAICZNYCH WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY ZAINSTALOWANEJ WIĘKSZEJ NIŻ 500kW WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- ISTNIEJĄCE ELEKTROWNIE WIATROWE
- 2/22/84-30 5/16/84-30 STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE ZNAJDUJĄCE SIĘ W EWIDENCJI WRAZ Z NUMEREM AZP
- GRANICA STREFY „OW" ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
- PLANOWANA LINIA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV

Załącznik nr 2

do uchwały nr LXXXV/531/2023

Rady Gminy Oława

z dnia 20 grudnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Oława
o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach miejscowości Gaj Oławski, Godzinowice, gmina Oława

Rada Gminy Oława, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach miejscowości Gaj Oławski, Godzinowice, gmina Oława, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Oława, zgodnie z załączoną tabelą (wyłożenie do publicznego wglądu w okresie od 13 października 2023 r. do 3 listopada 2023 r.)

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Oława		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	17.11.2023 r.	**[…]***	Uwaga dotycząca następujących kwestii: 1. Brak podstawy faktycznej dla celów nakreślonych w uzasadnieniu do zmiany mpzp. Istnieje Energetyczny Klaster Oławski (EKO) i Gmina Oława jest jego członkiem. Należy domniemać, iż osoba odpowiedzialna za treść uzasadnienia nie miała pełnej wiedzy co do stanu faktycznego, tym samym celem wprowadzenia zmian nie może być stworzenie wspomnianego Oławskiego Klastra Energetycznego. https://www.energetyka-rozproszona.pl/artykuly/andrzej-jezewski-energetyczny -klaster-olawski-eko/ 2. Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego pismem DOR.7111.99.2023.PKR DOA.7111.56.2023 z dnia 14 września 2023 r. uchylił w całości i przekazał do ponownego rozpatrzenia organowi pierwszej instancji decyzję z dnia 30 sierpnia 2022 r. nr I-P-91/2022 znak IF-AB.7840.5.42.2022.AK, tym samym nastąpiła konieczność ponownego procedowania pozwolenia na budowę dwóch grawitacyjnych	Teren projektu planu	**P-U** - teren produkcji lub usług, **R** - teren rolnictwa, **KR**– teren komunikacji drogowej wewnętrznej		X	**Uwaga nieuwzględniona.** **Ad 1**. Podstawę faktyczną sporządzenia przedmiotowego projektu planu stanowi uchwała Nr LII/318/2021 z dnia 30 grudnia 2021 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania*

			magazynów energii. Mając na uwadze powyższe, procedowanie zmiany mpzp przed zakończeniem procedury w pierwszej instancji lub uzyskaniem prawomocnego wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego przez podmiot wymieniony w decyzji GINB, która stanowi załącznik do niniejszych uwag, jest bezpodstawne. 3. Nie wyraża się zgody na dopuszczenie wysokości zabudowy 220 m. Zabudowa o wysokości 220 m, narusza zasady ładu przestrzennego, ma bezpośredni wpływ na jakość upraw rolniczych oraz wielkość osiąganych z nich plonów. W sposób bezprecedensowy ma wpływ na życie codzienne mieszkańców okolicznych miejscowości. Rośliny oraz człowiek funkcjonują w rytmie egzogennym uzależnionym od czynników zewnętrznych takich jak: warunki oświetlenia, wilgoć, temperatura otoczenia, dodatkowo człowiek funkcjonuje w rytmie okołodobowym. Wzniesienie dwóch lub więcej magazynów energii, które dla organizmu ludzkie w sposób ciągły będą miały wpływ na zmianę natężenia światła słonecznego, dla roślin dodatkowo będą wpływać na zmianę temperatury oraz wilgoć. Jest nie tylko ingerencją w świat przyrody ale będzie powodowało długofalowy wpływ na zdrowie ludzkie. Ponadto tak wielkie budowle poprzez wprowadzenie dodatkowego zacienienia będą miały wpływ na spadek efektywności przydomowych instalacji fotowoltaicznych. 4. Wnosi się o dokonanie analizy nasłonecznienia oraz uwzględnienie w niej zacienienia jakie nastąpi z budynków o wysokościach i szerokościach podanych przez podmiot realizujący zamierzenia inwestycyjne na terenie objętym zmianą, czyli 220 m wysokości oraz ok. 70 m podstawy.					*przestrzennego dla wyodrębnionych obszarów w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława.* Powyższa uchwała, inicjująca zmianę planu, została przyjęta m.in. na wniosek inwestora, który w uzasadnieniu wniosku wskazał również wspomniane w uwadze docelowe „stworzenie Oławskiego Klastra Energetycznego” zaopatrującego w energię odnawialną m. in. miasto Oława, jako jeden z argumentów wskazujących na konieczność podjęcia procedury zmiany planu. Ponadto uwaga opierająca się na wskazywaniu chronologii faktycznego zawiązania się Klastra w kontekście braku wiedzy osoby „*odpowiedzialnej za treść uzasadnienia*” wykracza poza zakres

								merytoryczny ustaleń planu. **Ad 2**. Wspomniana w uwadze decyzja dotycząca budowy dwóch grawitacyjnych magazynów energii została wydana na podstawie obowiązującego w dniu jej wydania prawa miejscowego tj. *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Gaj Oławski, Jaczkowice, Godzinowice, Niwnik w gminie Oława, zatwierdzonego uchwałą Nr LXVII/404/2014 Rady Gminy Oława z dnia 27 czerwca 2014 r. i zmienionego uchwałą nr XV/81/2015 Rady Gminy Oława z dnia 30 października 2015 r.* Jakiekolwiek działania odwoławcze, stanowisko organu nadzoru

								budowlanego, czy też sprawy sądowe w przedmiocie wspomnianej decyzji nie stanowią podstawy prawnej do odstąpienia od procedowania przedmiotowego planu miejscowego. **Ad 3**. Zgodnie z definicją zawartą w ustaleniach przedmiotowego planu miejscowego przez wysokość zabudowy rozumie się a) wysokość budynków - mierzoną według wytycznych zawartych w przepisach odrębnych, b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyżej położonej części tego obiektu. W związku z tym, iż dla terenów inwestycyjnych P-U ustalono

								maksymalną wysokość budynków na poziomie 15 m, parametr wysokości zabudowy ustalony w obszarze planu na poziomie do 220 m dotyczy wyłącznie obiektów budowlanych niebędących budynkami. Dokładniej, dopuszczonego w jego granicach „*uzbrojenia terenu związanego z zagospodarowaniem na terenie planu, w tym magazynów energii oraz masztów z urządzeniami do pomiaru kierunku i prędkości wiatru”*. Ustalenie parametrów dla masztów z urządzeniami do pomiaru kierunku i prędkości wiatru czy też magazynów energii o niższych wartościach, stanowiłoby nieuzasadnione ograniczenie dla lokalizacji tego typu urządzeń w kontekście

								obowiązującego na tym terenie prawa miejscowego jak i niezbędnych parametrów ich budowy wynikających bezpośrednio z procesów technologicznych stosowanych dla takiej infrastruktury technicznej. Należy również zauważyć, iż w ostatnim czasie technologia budowy magazynów energii podlega dynamicznym zmianom zarówno w zakresie ich właściwości fizycznych, w tym gabarytów, jak i rozwiązań samej technologii magazynowania energii (chemiczne, kinetyczne itp.) wpływającej bezpośrednio na ich moc czy pojemność. Argumenty wymienione w uwadze, dotyczące m.in. wpływu magazynów energii na *„zmianę natężenia światła*

								słonecznego” czy też „*bezpośredniego wpływu na jakość upraw rolniczych oraz wielkość osiąganych z nich plonów*” nie poparte merytorycznymi przesłankami lub faktycznymi danymi nie uzasadniają konieczności odstąpienia od dopuszczenia tego typu budowli, dających możliwość prawidłowego i optymalnego w rozumieniu najnowszych technologii rozwoju energii OZE. Również podnoszone „*naruszenie ładu przestrzennego*”, nie znajduje uzasadnienia w kontekście lokalizacji magazynów energii w sąsiedztwie istniejących dziesięciu turbin wiatrowych o wysokości do 220 m oraz faktu iż najbliższa struktura

								zurbanizowana wsi znajduje się w odległości nie mniejszej niż 800-900 m od planowanych inwestycji. **Ad 4**. Uwaga dotycząca wniesienia o „*dokonanie analizy nasłonecznienia*..” wykracza poza zakres merytoryczny ustaleń planu miejscowego.
2.	17.11.2023 r.	**[…]***	Treść jak w uwadze nr 1.	Teren projektu planu	Jak w uwadze nr. 1		X	**Uwaga nieuwzględniona** Uzasadnienie jak w uwadze nr. 1
3.	17.11.2023 r.	**[…]***	Treść jak w uwadze nr 1.	Teren projektu planu	Jak w uwadze nr. 1		X	**Uwaga nieuwzględniona** Uzasadnienie jak w uwadze nr. 1
4.	17.11.2023 r.	**[…]***	Treść jak w uwadze nr 1.	Teren projektu planu	Jak w uwadze nr. 1		X	**Uwaga nieuwzględniona** Uzasadnienie jak w uwadze nr. 1
5.	17.11.2023 r.	**[…]***	Treść jak w uwadze nr 1.	Teren projektu planu	Jak w uwadze nr. 1		X	**Uwaga nieuwzględniona** Uzasadnienie jak w uwadze nr. 1
6.	17.11.2023 r.	**[…]***	Treść jak w uwadze nr 1.	Teren projektu planu	Jak w uwadze nr. 1		X	**Uwaga nieuwzględniona** Uzasadnienie jak w uwadze nr. 1
7.	17.11.2023 r.	**[…]***	Treść jak w uwadze nr 1.	Teren projektu planu	Jak w uwadze nr. 1		X	**Uwaga nieuwzględniona** Uzasadnienie jak w uwadze nr. 1
8.	17.11.2023 r.	**[…]***	Treść jak w uwadze nr 1.	Teren projektu planu	Jak w uwadze nr. 1		X	**Uwaga nieuwzględniona** Uzasadnienie jak

								w uwadze nr. 1
9.	17.11.2023 r.	**[…]***	Treść jak w uwadze nr 1.	Teren projektu planu	Jak w uwadze nr. 1		X	**Uwaga nieuwzględniona** Uzasadnienie jak w uwadze nr. 1
10.	17.11.2023 r.	**[…]***	Treść jak w uwadze nr 1.	Teren projektu planu	Jak w uwadze nr. 1		X	**Uwaga nieuwzględniona** Uzasadnienie jak w uwadze nr. 1
11.	17.11.2023 r.	Uwaga zbiorcza podpisana przez 16 Mieszkańców wsi Niwnik	Treść jak w uwadze nr 1.	Teren projektu planu	Jak w uwadze nr. 1		X	**Uwaga nieuwzględniona** Uzasadnienie jak w uwadze nr. 1
12.	17.11.2023 r.	**[…]***	1-4. Treść jak w uwadze nr 1. 5. W 2022 r. Urząd Gminy wystąpił o opinie i uzgodnienia dla projektowanej zmiany mpzp. Wystąpienie to miało miejsce przed uchwaleniem zmiany suikzp, które wprowadza zapisy dające podstawę do procedowania zmiany mpzp. O powyższym tutejszy Urząd został poinformowany przez PPIS w Oławie pismem ZNS.9022.3.623.06.2022.AZ z dnia 08 grudnia 2022 r. Tym samym Urząd Gminy miał pełną wiedzę o tym, że wystąpieniem o opinie i uzgodnienia do projektu planu miejscowego przed uchwaleniem Studium jest niezgodne z prawem i z premedytacją wprowadzał w błąd organy opiniujące oraz uzgadniające. W celu zachowania wymogów nałożonych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o opinie i uzgodnienia należało wystąpić po uchwaleniu Studium. W przypadku kiedy w wyniku wcześniejszego wystąpienia uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia, należało ponowić wystąpienie. Fakt, że poza PPIS w Oławie pozostałe organy uzgadniające i opiniujące nie zwróciły Urzędowi Gminy uwagi na postępowanie niezgodnie z literą prawa, nie oznacza, że Urząd Gminy może postępować wbrew prawu.	Teren projektu planu	**P-U** - teren produkcji lub usług, **R** - teren rolnictwa, **KR**– teren komunikacji drogowej wewnętrznej			**Uwaga nieuwzględniona. Ad 1-4**. Uzasadnienie jak w uwadze nr. 1 **Ad 5**. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 7.07.2023 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), która weszła w życie 24.09.2023 r. (czyli z okresu podejmowania wymienionych niżej uchwał Rady Gminy Oława) plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on

								ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Z brzmienia powołanego przepisu należy wnioskować, że rada gminy ocenia, czy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza studium, mimo że planu jeszcze nie uchwaliła. Stwierdzenie nienaruszania studium przez projekt planu niewątpliwie następuje przed uchwaleniem planu, co wynika m.in. z literalnego brzmienia

								przepisu. W przedmiotowej sprawie Rada Gminy Oława podjęła uchwałę w sprawie zmiany studium na tyle wcześnie, że podjęcie uchwały w sprawie zmiany planu nastąpiło już po ocenie jego zgodności z obowiązującym studium. Uchwała w sprawie zmiany studium weszła już bowiem w życie i nie została zakwestionowana przez organ nadzoru – Wojewodę. W powołanym w uwagach do projektu uchwały wyroku dnia 25 listopada 2011 roku (sygn. akt II OSK 1974/11) Sąd Najwyższy wyraźnie wskazał: Stanowisko Sądu stanowiące podstawę podjęcia zaskarżonego rozstrzygnięcia, nie wyklucza sytuacji, że do pewnego etapu prace nad zmianą studium i przygotowaniem projektu planu

								miejscowego mogą być prowadzone równolegle przez organy gminy”. Wyrok ten odnosi się jednak do uchwalenia przez radę gminy w tym samym dniu studium i planu, dlatego nie może być podstawą do rozstrzygania o prawidłowości działań organów Gminy Oława. W wyroku Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 17 stycznia 2018 r. II OSK 821/16 Sąd wskazał: „Złożona procedura ustalania studium, a następnie planu miejscowego, wyłącza dopuszczalność połączenia przez radę gminy podjęcia uchwały na tej samej sesji. **Zgodność planu miejscowego z postanowieniami studium musi bowiem istnieć w dacie podjęcia uchwały**. Jeśli nawet do pewnego etapu prace nad zmianą studium i przygotowaniem

								projektu planu miejscowego mogą być prowadzone równolegle przez organy gminy, to jednak uchwała w sprawie studium musi być podjęta wcześniej. Wykładnia systemowa i celowościowa przepisów art. 15 ust. 1 i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2012, poz. 647 ze zm.) prowadzi natomiast do wniosku, że dopuszczalne jest równoległe prowadzenie prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zmianą planu miejscowego. Brak jest bowiem nakazu, aby na całym etapie procedury planistycznej projekt planu był zgodny ze studium. Temporalnie

								zmiana studium może nastąpić w każdym momencie procedury uchwalania planu, czyli także po sporządzeniu przez organ gminy projektu planu”. Nie ma zatem jakichkolwiek przeszkód natury prawnej, czy też proceduralnej, aby do pewnego etapu prace nad zmianą studium i przygotowaniem projektu planu miejscowego były prowadzone równolegle przez organy gminy. Co więcej skoro dopuszczalne jest równoległe prowadzenie prac nad zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zmianą planu miejscowego, zmiana studium może nastąpić w trakcie procedury uchwalania planu, czyli także po sporządzeniu przez organ gminy projektu planu.

								Brak jest bowiem normatywnego nakazu, aby na całym etapie procedury planistycznej projekt planu był zgodny ze studium. **Zgodność planu miejscowego ze studium musi natomiast bezwzględnie istnieć w dacie podjęcia przez radę gminy uchwały w przedmiocie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**. (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 20 października 2022 r. II OSK 110/22). Poniżej przedstawiono kolejność procedowania zmiany studium i mpzp dla części terenu w obrębie wsi Gaj Oławski, Godzinowice: • Uchwałą Nr XLVIII/282/2021 Rada Gminy Oława z dnia 29 września 2021r., w sprawie przystąpiła do sporządzenia

								zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława. • Po przeprowadzeniu procedury planistycznej uchwałą Nr LXXX/486/2023 Rada Gminy Oława z dnia 23 sierpnia 2023r. uchwaliła zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława. • Uchwałą Nr XLVIII/283/2021 z dnia 29 września 2021r. Rada Gminy Oława przystąpiła do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w obrębach miejscowości Gaj Oławski, Godzinowice, gmina Oława. Ponadto należy zauważyć, iż wyrażone przez Państwowego

								Powiatowego Inspektora Sanitarnego stanowisko w zakresie dotyczącym prowadzonej procedury planistycznej wykracza poza kompetencje organu, bowiem zgodnie z art. 24 ustawy o pizp organy, które opiniują i uzgadniają projekt planu miejscowego lub projekt studium wyrażają swoje stanowisko „*w zakresie swojej właściwości rzeczowej lub* miejscowej”, z kolei zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 338 z późn. zm.). PIS opiniuje projekty mpzp w zakresie zapobiegawczego nadzoru sanitarnego. Organem sprawującym kontrolę nad poprawnością przeprowadzonej

								procedury planistycznej jest zgodnie z art. 20 ust. 2 ustawy o pizp wojewoda. Stanowiska PPIS oceniające zgodność z prawem w zakresie oceny prowadzonych przez radę gminy działań nie należy uznawać za wiążące.
13.	17.11.2023 r.	**[…]*** Uwaga zbiorcza dodatkowo podpisana przez 5 Mieszkańców wsi Godzinowice	Treść jak w uwadze nr 1.	Teren projektu planu	Jak w uwadze nr. 1		X	**Uwaga nieuwzględniona** Uzasadnienie jak w uwadze nr. 1

[…]* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych; na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 902)

Załącznik nr 3

do uchwały nr LXXXV/531/2023

Rady Gminy Oława

z dnia 20 grudnia 2023 r.

Rozstrzygniecie 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.

W obszarze objętym zmianą planu nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz nie określa się sposobu ich realizacji oraz zasady finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXV/531/2023

RADY GMINY OŁAWA

z dnia 20 grudnia 2023 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę