



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 11 lipca 2014 r.

Poz. 3182

### UCHWAŁA NR LXVII/408/2014 RADY GMINY OŁAWA

z dnia 27 czerwca 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jaczkowice w gminie Oława**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami), w związku z uchwałą nr XLI/240/2013 Rady Gminy Oława z dnia 7 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jaczkowice w gminie Oława, zmienionej uchwałą nr XLII/261/2013 z dnia 26 marca 2013 r., po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan 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 zmienionego uchwałą nr LXV/393/2014 z dnia 29 kwietnia 2014 r., Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jaczkowice w gminie Oława, zwany dalej planem, obejmujący 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 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. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 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;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

5. 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 „B” ochrony konserwatorskiej, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków,
  - e) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
  - f) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych,
  - g) symbol terenu;
- 2) oznaczenia informacyjne:
- a) granica obrębu,
  - b) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy ograniczającą fragment terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy wysuniętych do 1,5 m przed linię zabudowy, gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych;
- 2) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć wolno stojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 3) **szyld** - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 5) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków – mierzona od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu,
  - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole – tereny zabudowy mieszkaniowej – MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) zakazuje się lokalizacji:
  - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
  - b) zakazuje się lokalizowania garaży i budynków gospodarczych krytych blachą;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

- 1) cały obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 321 „Subzbiornik Kąty Wrocławskie – Oława – Brzeg”;
- 2) teren oznaczony symbolem **MN** kwalifikuje się jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
  - a) obowiązuje zachowanie i uporządkowanie historycznego układu przestrzennego, w tym elementów zagospodarowania terenu,
  - b) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym: kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy utrzymanie skali i charakteru zabudowy,
  - c) napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę krajobrazu kulturowego,

- d) obowiązuje wymóg kształtowania ogrodzeń w nawiązaniu do lokalnych tradycyjnych rozwiązań;
- 2) wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
  - a) planowane zagospodarowanie nie może mieć negatywnego wpływu na lokalne wartości kulturowe, a szczególnie na krajobraz kulturowy,
  - b) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywania formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
  - c) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
  - d) wszelkie prace budowlane w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków;
- 3) wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
  - a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów.

**§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad 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 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 2 m<sup>2</sup> dla uzbrojenia terenu;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:
  - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1 m dla uzbrojenia terenu;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego – 90°.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić w oparciu o drogę znajdującą się poza granicami planu;
- 2) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

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

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej oraz planowanej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty z nimi związane na terenie;
- 3) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnego ujęcia wody,
  - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
  - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych i wywożenie do oczyszczalni ścieków, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny własne inwestora pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych źródeł ciepła,
  - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii elektrycznej, słonecznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych,
  - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolno stojące lub wbudowane, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) budowa stacji transformatorowych wolno stojących na wydzielonych działkach, z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:
  - a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
  - b) sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się gromadzenie odpadów w sposób zorganizowany dla kilku budynków.

**§ 10.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:  
Określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – na jednej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolno stojący;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległościach 6 m i 42 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wysokość zabudowy – nie większa niż 9 m,
  - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: nie większa niż 2,
  - d) obowiązuje bryła budynku na planie prostokąta z zakazem portyków,
  - e) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,1,
    - maksymalna – 0,4,
  - f) geometria dachu – dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 35° do 45°,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustalenia dotyczące sposobu usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
  - a) prostopadłe lub równoległe usytuowanie budynków w stosunku do dróg,
  - b) elewacje tynkowane o stonowanej kolorystyce w gamie bieli, beżu, kolorów piaskowych z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki, z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) dopuszcza się elewacje klinkierowe,
  - d) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową matową w kolorze ceglastym;
- 5) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:

- a) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
- b) dla szyldów umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje zgrupowanie w pionie lub poziomie, oraz jednakowe tło i wymiary,
- c) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w formie betonowych: prefabrykatów, przęsł.

#### **Rozdział 4**

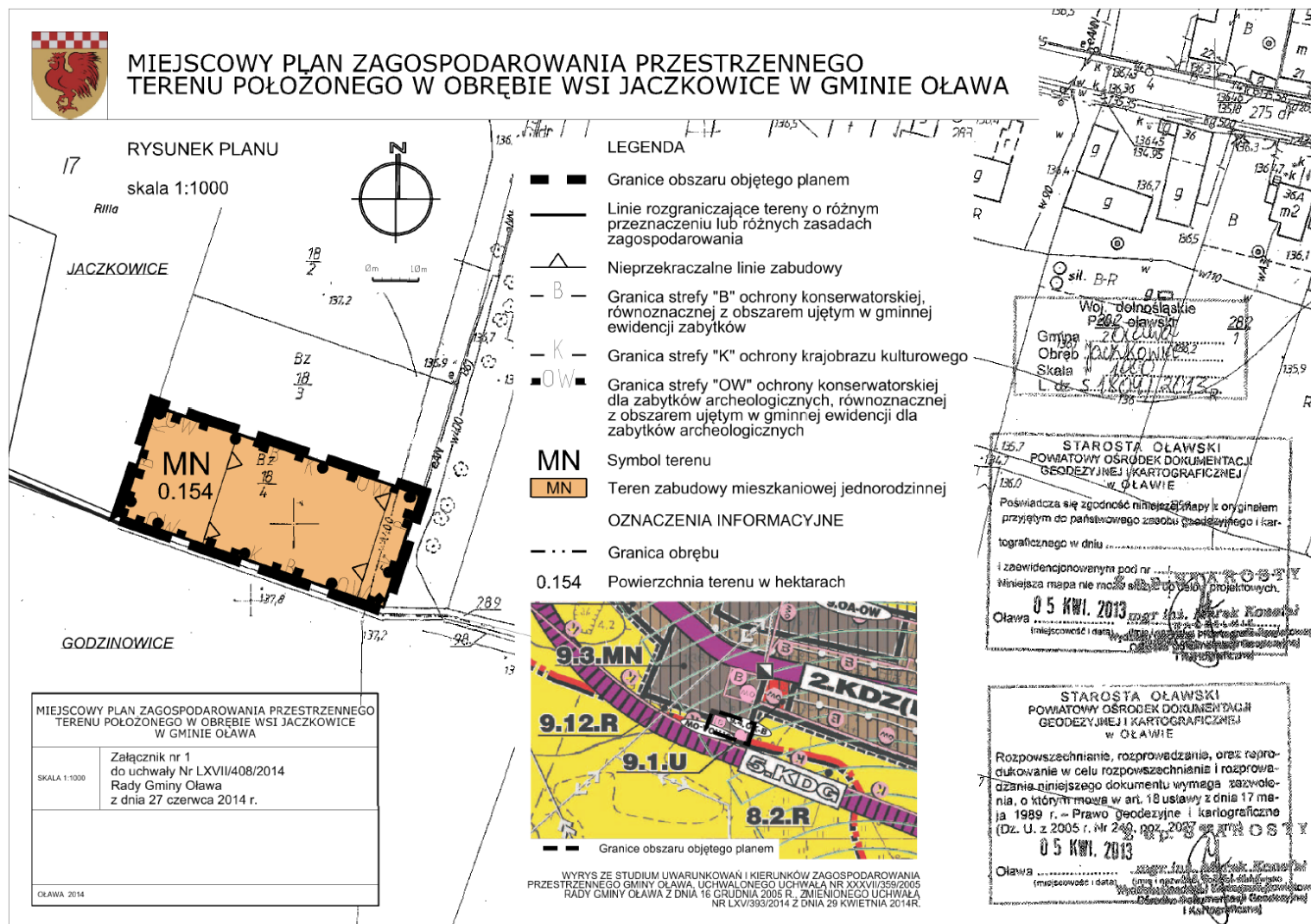
##### **Przepisy końcowe**

**§ 12.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady Gminy Oława:  
*D. Witkowski*

Załącznik nr 1 do uchwały nr LXVII/408/  
/2014 Rady Gminy Oława z dnia 27 czerwca  
2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr LXVII/408/  
/2014 Rady Gminy Oława z dnia 27 czerwca  
2014 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Do wyłożonego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Jaczkowice w gminie Oława nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LXVII/408/  
/2014 Rady Gminy Oława z dnia 27 czerwca  
2014 r.

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.

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