

UCHWAŁA NR XC/563/2024
RADY GMINY OŁAWA

z dnia 26 kwietnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla działek nr 88/2, 132, 133 obręb Oleśnica Mała, gmina Oława

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.), w związku z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XLII/239/2021 Rady Gminy Oława z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla działek nr 88/2, 132, 133 obręb Oleśnica Mała, gmina Oława oraz po stwierdzeniu, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława uchwalonej uchwałą nr LXXVIII/467/2023 Rady Gminy Oława z dnia 26 maja 2023 r., Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla działek nr 88/2, 132, 133 obręb Oleśnica Mała, gmina Oława zwaną dalej planem, którego granice określono na rysunku planu w skali 1:1000.

2. Niniejszy plan stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Owczary, Oleśnica Mała w gminie Oława, uchwalonego uchwałą NR LII/345/2018 Rady Gminy Oława z dnia 26 kwietnia 2018r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 maja 2018r., poz. 2615.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych oraz granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 5) wymiary w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią obowiązujących ustaleń planu.

§ 3. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt 1 - 5, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ;

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu podstawowym terenu – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi możliwe do realizacji na przeważającej powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi;
- 2) przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych, niebędącymi liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz związanymi z nimi urządzeniami; następujące części budynków nie mogą pomniejszać odległości liczonej od linii rozgraniczającej do nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) schody zewnętrzne, wejścia do budynków, pochylnie i rampy dla osób niepełnosprawnych o więcej niż 1,30m,
 - b) balkony, galerie, tarasy i wykusze o więcej niż 1,0m,
 - c) okapy i gzymsy o więcej niż 0,8m,
 - d) łączna powierzchnia wysuniętych względem linii zabudowy tarasów, wykuszy, gzymsów, galerii i wejść do budynków liczona w ich widoku od strony linii zabudowy nie może przekraczać 40% powierzchni elewacji; nieprzekraczalna linia zabudowy obowiązuje nowe budynki oraz rozbudowy części budynków istniejących;
- 4) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, niezaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami odrębnymi nie przekracza swym zasięgiem granic własności terenu, w szczególności działalności z zakresu:
 - a) handlu detalicznego, z wyłączeniem obiektów wielkopowierzchniowych,
 - b) gastronomii,
 - c) ochrony zdrowia, odnowy biologicznej,
 - d) działalności biurowej, administracji i zarządzania,
 - e) ubezpieczeń i finansów,
 - f) poczty i telekomunikacji,
 - g) oświaty i nauki,
 - h) opieki społecznej,
 - i) kultury, sztuki i rozrywki,
 - j) projektowania i pracy twórczej,
 - k) drobnych usług rzemieślniczych takich, jak: usługi fryzjerskie, kosmetyczne, pralnicze oraz drobne,
 - l) usługi naprawcze sprzętu codziennego użytku;
- 5) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć ogół dystrybucyjnych podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu służących zaopatrzeniu

w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;

- 6) urządzeniach i obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe, budynki gospodarcze, inne obiekty i urządzenia pełniące pomocniczą rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Określa się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy zagrodowej – oznaczony symbolem RM;
- 2) teren usług sportu i rekreacji – oznaczony symbolem US.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z wymiarami na rysunku planu oraz szczegółowymi ustaleniami planu.

2. W granicach terenu usług sportu i rekreacji 1US odległości zabudowy od sąsiadujących bezpośrednio terenów leśnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

1. Działalność realizowana w granicach planu miejscowego nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, natężenia pola elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyłączeniem inwestycji w zakresie elektroenergetyki lub telekomunikacji.

2. W granicach obszaru objętego planem ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji związanych z budową dróg, infrastruktury technicznej i telekomunikacji;
- 2) zakaz trwałego składowania surowców i materiałów masowych, lokalizowania obiektów i urządzeń związanych ze składowaniem, gospodarczym wykorzystaniem, przetwarzaniem i utylizacją odpadów i surowców wtórnych.

3. Wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu zabudowy zagrodowej 1RM wskazuje się pas terenu pod nasadzenia szpaleru drzew.

4. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) na terenie 1RM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 2) na terenie 1US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków w tym krajobrazów kulturowych

1. Wyznacza się w granicach obszaru objętego planem strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której obowiązuje:

- 1) wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie: lokalizacji i skali zabudowy, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywania formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi.

2. Wyznacza się w granicach obszaru objętego planem strefę ochrony konserwatorskiej „OW” ochrony zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 9. Zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości Nowo wydzielone działki w granicach terenu 1US uzyskane w wyniku scalenia i podziału nieruchomości muszą spełniać następujące warunki:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 600m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 18m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: 60° - 120°.

§ 10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem należy zapewnić z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych.

2. Dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji dróg wewnętrznych.

3. Dopuszcza się realizację dojazdów wewnętrznych o charakterze ciągów pieszo-jezdnym lub sięgaczy dojazdowych o następujących parametrach:

- 1) szerokość wydzielenia geodezyjnego noworealizowanych przelotowych dojazdów wewnętrznych nie może być mniejsza niż 8m;
- 2) szerokość wydzielenia geodezyjnego noworealizowanych sięgaczy dojazdowych, zakończonych placem do zawracania:
 - a) o długości do 50 m nie może być mniejsza niż 6,0 m,
 - b) o długości od 50 m do 100 m nie może być mniejsza niż 8,0 m,
 - c) o długości powyżej 100 m nie może być mniejsza niż 10,0 m,
- 3) w miejscach włączeń i skrzyżowań obowiązuje realizacja tzw. „trójkątów widoczności” o wymiarach: min. 5m x 5m.

4. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wynoszących co najmniej:

- 1) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej RM;
- 2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni obiektów agroturystyki;
- 3) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 75 m² powierzchni obiektów usług na terenie usług sportu i rekreacji IUS;
- 4) do wymaganej liczby miejsc parkingowych zalicza się również miejsca w garażach lub wiatkach parkingowych;
- 5) miejsca do parkowania należy realizować jako utwardzone w całości lub w części;
- 6) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wlicza się do bilansu miejsc parkingowych.

§ 11. Zasady budowy, przebudowy lub rozbudowy infrastruktury technicznej

1. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz ich parametry zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę obiektów i urządzeń dystrybucyjnej infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci dystrybucyjnej infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej lub ze źródeł indywidualnych, w tym odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem możliwości lokalizacji turbin wiatrowych oraz biogazowni;

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody dla celów bytowych i gospodarczych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzania ścieków: ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych: ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności: powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych, zbiorników retencyjnych lub retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie inwestora, do kanalizacji deszczowej, lub do rowów melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

9. Telekomunikacja: dostęp do usług telekomunikacyjnych, w tym sieci szerokopasmowych, podziemną lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. W zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie w gaz ze zbiorników gazu lub z dystrybucyjnej sieci gazowej.

11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło: zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł, zgodnie z przepisami odrębnymi; dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 12.1. Wyznacza się teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem **1RM**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) agroturystyka;
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) infrastruktura techniczna, z zastrzeżeniem zgodności z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne w układzie wolnostojącym lub bliźniaczym;
- 2) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,01,
 - b) maksymalny = 0,60;
- 3) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 30%;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy: maksymalnie 10 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych: maksymalnie 2;
- 6) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy strome dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu w przedziale od 35° do 45°, kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze matowym ceglastym,
 - b) symetrię dachu dla budynków wielobryłowych należy zapewnić w odniesieniu do całej bryły budynku lub odrębnie dla poszczególnych brył budynku (względem ich kalenic),
 - c) dopuszczalne kąty spadku połaci dachowych nie dotyczą lukarn, świetlików, ganków, zadaszeń wejść do budynków, tarasów, wiat oraz części dobudowanych do istniejącego budynku.

7) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 13. 1. Wyznacza się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **1US**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług sportu i rekreacji, w szczególności: pensjonaty, hotele, motele, kempingi, pola biwakowe i namiotowe, domy letniskowe, budynki rekreacji indywidualnej, parki linowe, plenerowe urządzenia sportowo-rekreacyjne, kąpieliska, łowiska rekreacyjne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usług nieuciążliwych.
 - b) urządzenia i obiekty towarzyszące,
 - c) infrastruktura techniczna,
 - d) zieleń urządzona,
 - e) parkingi,
 - f) drogi wewnętrzne.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) minimalny = 0,
 - b) maksymalny = 0,30;
- 2) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 20%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 4) gabaryty i wysokość zabudowy:
 - a) wysokość budynków: maksymalnie 10m,
 - b) wysokość budowli:
 - wiaty i altany: maksymalnie 5m,
 - pozostałe: maksymalnie 15m;
- 5) zasady kształtowania dachów:
 - a) dachy budynków dwuspadowe, o symetrycznym układzie połaci dachowych, o kącie nachylenia połaci dachu od 25° do 45°; kryte dachówką lub materiałem dachówko podobnym, w kolorze matowym ceglastym,
 - b) wiaty i altany: nie ustala się wymagań w zakresie geometrii dachów i rodzaju ich pokrycia;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 14. Wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się na 30%.

§ 15. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Oława

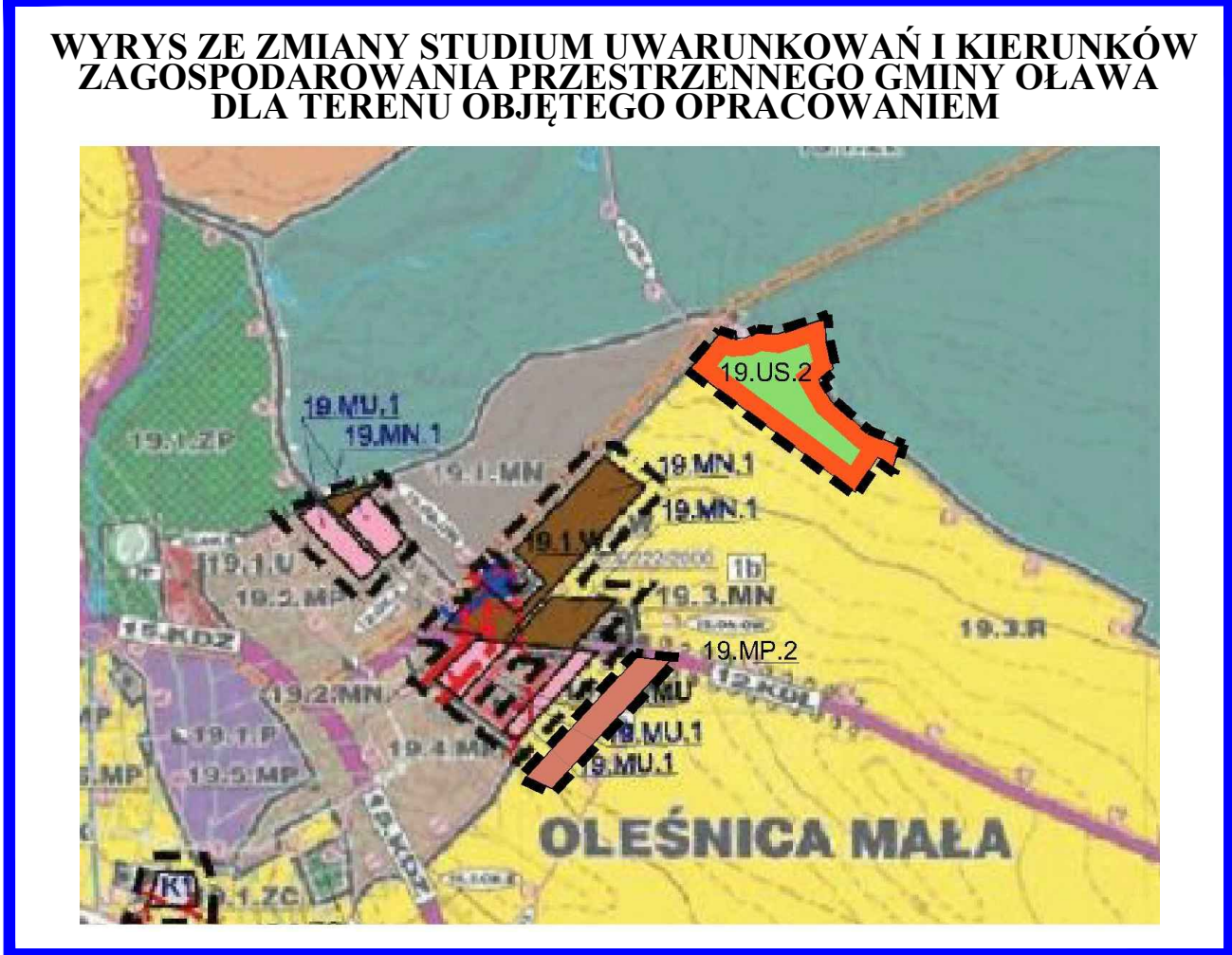
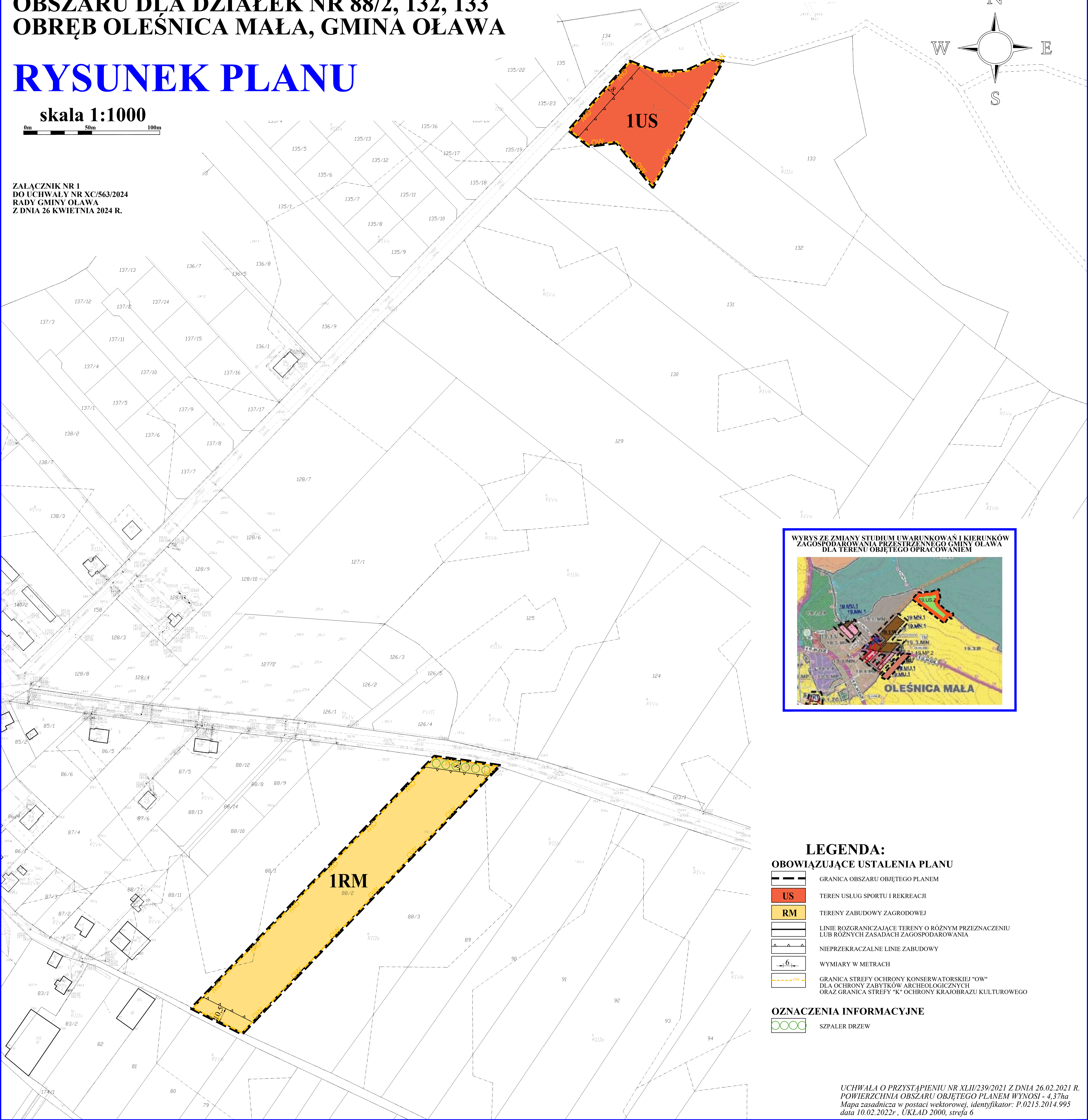
mgr Mariusz Michałowski

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU DLA DZIAŁEK NR 88/2, 132, 133
OBRĘB OLEŚNICA MAŁA, GMINA OŁAWA

RYSUNEK PLANU

skala 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XC/563/2024
RADY GMINY OŁAWA
Z DNIA 26 KWIEŚNIA 2024 R.



LEGENDA:
OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- US - TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiary w metrach
- GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA OCHRONY ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH ORAZ GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- SZPALER DRZEW

UCHWAŁA O PRZYSTĄPIENIU NR XLII/239/2021 Z DNIA 26.02.2021 R.
POWIERZCHNIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM WYNOŚI - 4,37ha
Mapa zasadnicza w postaci wektorowej, identyfikator: P.0215.2014.995
data 10.02.2022r., UKŁAD 2000, strefa 6

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XC/563/2024

Rady Gminy Oława

z dnia 26 kwietnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla działek nr 88/2, 132, 133 obręb Oleśnica Mała, gmina Oława podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Gminy Oława nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z 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.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XC/563/2024

Rady Gminy Oława

z dnia 26 kwietnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru dla działek nr 88/2, 132, 133 obręb Oleśnica Mała, gmina Oława
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach
ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XC/563/2024

Rady Gminy Oława

z dnia 26 kwietnia 2024 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

UZASADNIENIE

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla działek nr 88/2, 132, 133 obręb Oleśnica Mała, gmina Oława sporządzony został na podstawie uchwały nr XLII/239/2021 Rady Gminy Oława z dnia 26 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla działek nr 88/2, 132, 133 obręb Oleśnica Mała, gmina Oława.
2. Projekt planu obejmuje obszar ograniczony do działek nr 88/2 oraz części działek 132 i 133 obręb Oleśnica Mała, gmina Oława, o łącznej powierzchni ok. 1,51ha.
3. W granicach obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Owczary, Oleśnica Mała w gminie Oława, uchwalony uchwałą NR LII/345/2018 Rady Gminy Oława z dnia 26 kwietnia 2018r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 maja 2018r., poz. 2615. W obowiązującym planie tereny te przeznaczone są na cele rolne z zakazem zabudowy. Celem sporządzenia zmiany obowiązującego planu miejscowego jest dokonanie zmian przeznaczeń terenów działek nr 88/2 oraz części działek 132 i 133. Ze względu na brak zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w planie dokonano zmiany przeznaczeń na cele zabudowy zagrodowej gruntów rolnych klasy III (dz. 88/2) oraz na cele usług sportu i rekreacji w granicach IV klasy bonitacyjnej (część działek 132 i 133).
4. Projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława uchwalonej uchwałą nr LXXVIII/467/2023 Rady Gminy Oława z dnia 26 maja 2023 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława i został sporządzony na mapie pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
5. Zgodnie z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) procedura planistyczna sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego we wsi Ludów Śląski została przeprowadzona zgodnie z dotychczasowym brzmieniem, sprzed 24 września 2023 r., ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023r. poz. 977, ze zm.).
6. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla działek nr 88/2, 132, 133 obręb Oleśnica Mała, gmina Oława poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, ze zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r., poz. 1587).
7. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla działek nr 88/2, 132, 133 obręb Oleśnica Mała, gmina Oława uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania ani dokonania uzgodnień w zakresie:
 - 1) udokumentowanych złóż kopalin i wód podziemnych,
 - 2) lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, w istniejących zakładach o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii i nowych inwestycji oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii,
 - 3) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - 4) operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych

napięcie, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe 220 kV lub większe niż 220 kV; 70 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie linii elektroenergetycznej jest równe 750 kV lub większe niż 750 kV

- 5) operatora systemu przesyłowego gazowego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż: 65 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy mniejszej niż 500 mm lub równej 500 mm; 100 metrów od osi gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy większej niż 500 mm,
 - 6) Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego,
 - 7) zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani,
 - 8) Spółką Celową, o której mowa w art. 2 pkt 10 ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, w zakresie dotyczącym lokalizacji Inwestycji i Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
 - 9) zagospodarowania terenów górniczych,
 - 10) zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
8. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury: ustalenia zmiany planu miejscowego zmieniają ustalenia obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Owczary, Oleśnica Mała w gminie Oława, uchwalonego uchwałą Nr LII/345/2018 Rady Gminy Oława z dnia 26 kwietnia 2018r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 maja 2018r., poz. 2615 w zakresie przeznaczenia dotychczasowych terenów rolnych na cele: usług sportu i rekreacji oraz zabudowy zagrodowej.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem oraz nawiązują do ustaleń obowiązującego dotychczas miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Owczary, Oleśnica Mała w gminie Oława w odniesieniu do zasad i wskaźników kształtowania zabudowy.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) w projekcie planu miejscowego przeznacza się na cele nierolnicze tj. pod zabudowę usług sportu i rekreacji grunty rolne IV klasy bonitacyjnej. Projekt planu nie przewiduje zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez: określenie zasad obowiązujących w odniesieniu do ochrony zabytków archeologicznych - wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej „OW” zabytków archeologicznych oraz ochrony krajobrazu - wyznaczenie strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenu zabudowy zagrodowej 1RM i terenu usług sporu i rekreacji 1US,
 - b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) w granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie ustaleń obowiązującego planu miejscowego dla terenu położonego w sąsiedztwie istniejących dróg publicznych oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 7) prawo własności: plan miejscowy w maksymalnym stopniu uwzględnia prawo własności przez ustalenie funkcji terenów zgodnie z obecnym użytkowaniem terenów i wnioskami właścicieli gruntów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.

- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenia prasowe o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla działek nr 88/2, 132, 133 obręb Oleśnica Mała, gmina Oława wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostały zamieszczone w prasie lokalnej: „Gazeta Powiatowa” z dn. 24.03.2022 r.
 - b) obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru dla działek nr 88/2, 132, 133 obręb Oleśnica Mała, gmina Oława wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko zostało wywieszone na tablicach ogłoszeń w dniach od 24.03.2022 do 14.04.2022 r.
 - c) w terminie określonym w ww ogłoszeniach i obwieszczeniach nie złożono wniosków zgodnie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.),
 - d) projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lutego 2024r. do 4 marca 2024r. Uwagi do wyłożonego projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko można było składać do dnia 19 marca 2024r.; w trakcie wyłożenia, w dniu 14 lutego 2024 r. zorganizowana została dyskusja publiczna.
 - e) podczas dyskusji nie zgłoszono uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie, tj. do dnia 19 marca 2024 r., nie złożono uwag do ustaleń projektu planu miejscowego ani do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
- 13) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego uwzględnione zostały dostępne opracowania ekofizjograficzne oraz opracowane zostały prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
- 14) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 15) teren zabudowy zagrodowej oraz teren usług sportu i rekreacji ze względu na oddalenie od najbliższych przystanków publicznego transportu drogowego będą korzystać głównie z transportu indywidualnego jako podstawowego środka transportu.
- 16) ustalenia planu miejscowego przewidują możliwości rozbudowy infrastruktury związanej z przemieszczaniem się pieszych i rowerzystów;
- 17) teren zabudowy zagrodowej oraz usług sportu i rekreacji zostały wyznaczone w sąsiedztwie zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Oleśnica Mała, w bezpośrednim dostępie do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy

9. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, ze zm.) – zgodnie z uchwałą nr LXX/414/2022 Rady Gminy Oława z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Oława przewiduje się prowadzenie elastycznej polityki przestrzennej sprzyjającej mieszkańcom oraz inwestorom, przy czym w wieloletnim planie sporządzania planów miejscowych nie przewiduje się opracowania nowego planu miejscowego dla całego obrębu Oleśnica Mała.
10. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy: realizacja ustaleń planu miejscowego będzie dla gminy obojętna finansowo, ponieważ plan nie przewiduje wydatków z budżetu gminy na realizację zadań celu publicznego.