

UCHWAŁA NR LXIV/376/2022
RADY GMINY OŁAWA

z dnia 18 sierpnia 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 147/3 obręb Marcinkowice, 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/83/2019 z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 147/3 obręb Marcinkowice, 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 147/3 obręb Marcinkowice, 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 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, 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;
- 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, przedsiónek, 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 połaci poniżej 12^o) 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) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego;
- 7) 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 miejscowego.

§ 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, zielenie urządzone;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1R,Z:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren rolniczy, teren zieleni nieurządzonej,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: sieci podziemne infrastruktury technicznej;
- 3) linie rozgraniczające terenu 1U są tożsame z granicą terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 4) w ramach określonego przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu 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, zielenie, 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 przepisów odrębnych, 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) zgodnie z opracowanymi w trybie przepisów odrębnych mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Oławy, na obszarze objętym zmianą planu miejscowego oznaczono;

- a) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 %,
 - b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 %,
 - c) granica obszaru zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0.2 %;
- 6) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne;
 - 7) zabezpieczyć wszelkie obiekty infrastruktury technicznej (sieci, urządzenia i instalacje) przed uszkodzeniami w czasie powodzi;
 - 8) na obszarze objętym zmianą planu miejscowego oznaczono granicę strefy ochronnej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji; dla obszaru strefy obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych, wynikające z Rozporządzenia nr 1/2013 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. Woj. Doln. z dnia 8 lutego 2013 r., poz. 918) oraz Rozporządzenia nr 6 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 11 kwietnia 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. Woj. Doln. z dnia 11 kwietnia 2017 r., poz. 1843);
 - 9) w obszarze zmiany planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych oraz tereny górnicze, 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, określa się:

- 1) obszar zmiany planu miejscowego obejmuje się ochroną poprzez ustanowienie strefy K” ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefą ochrony konserwatorskiej „OW dla zabytków archeologicznych; granice stref oznaczono na rysunku zmiany planu miejscowego;
- 2) w obszarze objętym strefą „K” obowiązują zasady i parametry kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określone w ust. 4 i 5;
- 3) 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;
- 4) 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 50 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 zieleni wysoką w otoczeniu zabudowy, w tym od strony dróg i od granic działek sąsiednich; wykluczyć zieleni w odległości 3 m linii elektroenergetycznej 110 kV,
- c) obowiązuje dach stromy o symetrycznych układach połaci i kalenicy – dwuspadowy lub wielospadowy,
- d) na pokrycie dachu stromego stosować dachówkę koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej) lub koloru grafitowego (szarego).

5. W zakresie wskaźników zagospodarowania terenów 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 połaci dachu stromego: 25° – 45°;
- 5) maksymalna wysokość kalenicy 14 m;
- 6) maksymalna wysokość infrastruktury technicznej: 1,5 m;
- 7) maksymalna wysokość budowli i urządzeń sportu i rekreacji: 2,5 m;
- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem zmiany planu miejscowego, usytuowane w odległości od 6 m do 20 m od linii rozgraniczających terenu przy granicy obszaru objętego zmianą planu miejscowego.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów ustala się z istniejącej drogi zlokalizowanej w otoczeniu obszaru objętego zmianą planu miejscowego (przy granicy obszaru objętego zmianą planu), tj. od ulicy Sportowej – 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 terenów objętych 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 oraz gazu 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.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, ustala się:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1R,Z ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem sieci podziemnych infrastruktury technicznej;
- 2) na rysunku zmiany planu miejscowego oznaczono linię elektroenergetyczną 110 kV oraz jej pas technologiczny o szerokości 20 m, tj. po 10 m od osi linii w obu kierunkach;
- 3) w pasie technologicznym linii, o którym mowa w pkt 2, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii;
- 4) na terenach położonych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % oraz prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (oznaczonych na rysunku zmiany planu miejscowego) obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, określone w przepisach ustawy Prawo wodne.

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: 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 75⁰ do 105⁰.

9. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

10. 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.




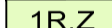



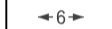






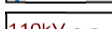

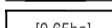
§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy
Oława

mgr Mariusz Michałowski

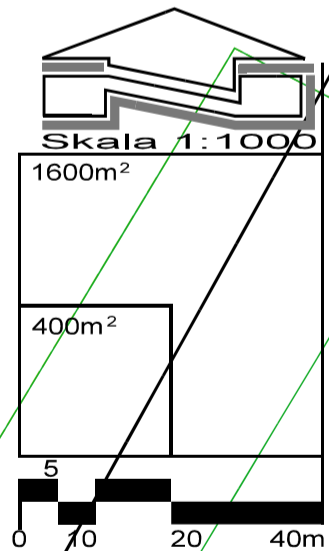
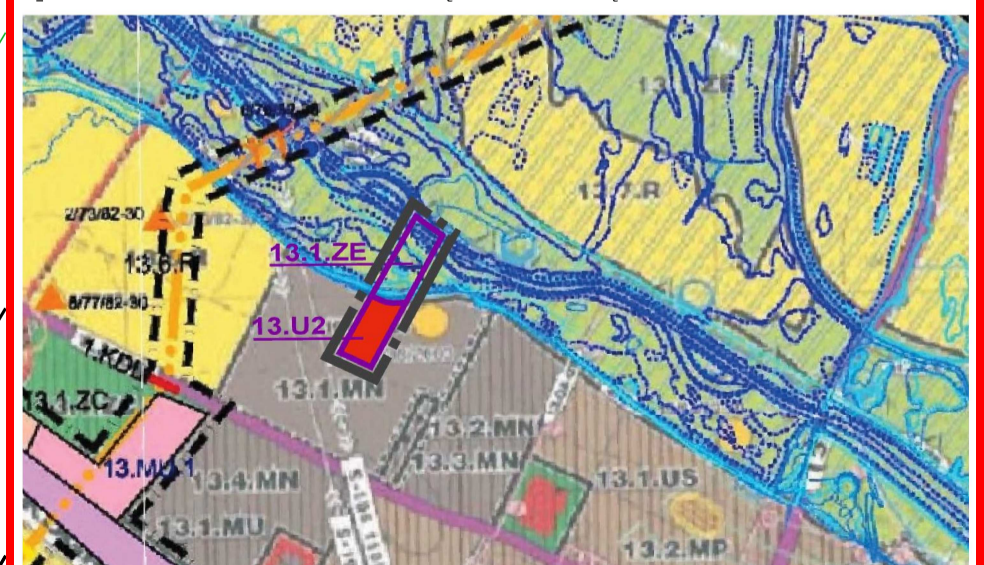
**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU
 ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
 OBSZARU DZIAŁKI NR 147/3
 OBRĘB MARCINKOWICE,
 GMINA OŁAWA** SKALA 1:1000

**RYSUNEK ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO
 OZNACZENIA**

- OBYWIAZUJĄCE USTALENIA ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO
-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
 -  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
 -  **1U** TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 -  **1R,Z** TEREN ROLNICZY, TEREN ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
 -  NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
 -  GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
 -  GRANICA STREFY "K" OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
 -  WYMIAR ODLEGŁOŚCI LINII ZABUDOWY OD LINII ROZGRANICZAJĄCYCH (w metrach)
 -  OZNACZENIA PEŁNIĄCE FUNKCJĘ INFORMACYJNĄ
 -  SCHEMAT UKŁADU SZPALEROWEGO DRZEW (ZIELENI WYSOKIEJ)
 -  OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10%
 -  OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%
 -  GRANICA OBSZARU, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO POWODZI JEST NISZKIE I WYNOŚI 0.2%
 -  GRANICA STREFY OCHRONNEJ UJEĆ WODY PITNEJ DLA MIASTA WROCŁAWIA I AGLOMERACJI
 -  LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV
 -  PAS TECHNOLOGICZNY LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
 -  POWIERZCHNIA TERENU WYZNACZONEGO LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

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

 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO



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

**ZAŁĄCZNIK NR 1
 DO UCHWAŁY NR LXIV/376/2022
 RADY GMINY OŁAWA
 Z DNIA 18 SIERPNIA 2022 r.**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIV/376/2022
Rady Gminy Oława
z dnia 18 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 147/3 obręb Marcinkowice, gmina Oława

W związku z brakiem uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 147/3 obręb Marcinkowice, gmina Oława, wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 19 maja 2022 r. do 8 czerwca 2022 r. wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIV/376/2022
Rady Gminy Oława
z dnia 18 sierpnia 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 147/3 obręb Marcinkowice, gmina Oława, nie wystąpią inwestycje, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIV/376/2022

Rady Gminy Oława

z dnia 18 sierpnia 2022 r.

Zalacznik4.xml

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

do projektu uchwały Rady Gminy Oława w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 147/3 obręb Marcinkowice, gmina Oława

Podstawą sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 147/3 obręb Marcinkowice, gmina Oława jest uchwała Nr XIV/83/2019 Rady Gminy Oława z dnia 28 czerwca 2019r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 147/3 obręb Marcinkowice, gmina Oława.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów położonych w obrębie działki 147/3 (w obrębie Marcinkowice) oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy – z uwzględnieniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Oława (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 r. ze zmianami) oraz wniosku Wójta Gminy Oława w sprawie lokalizacji świetlicy wiejskiej (jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym).

Działka stanowi własność gminy.

Zmiana, jak wyżej, w obrębie działki 147/3 zmieni równocześnie ustalenia dotychczas obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Jankowice, Marcinkowice w gminie Oława (uchwała Nr XLV/279/2017 Rady Gminy Oława z dnia 27 października 2017 r.) – w granicach określonych uchwałą Nr XIV/83/2019 Rady Gminy Oława z dnia 28 czerwca 2019 r.

W procedurze zmiany planu i określeniu jego postanowień, zostały uwzględnione zasady określone w art. 1 ust. 2, 3 i 4 w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w następujący sposób:

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

- określenie przeznaczenia terenów, zdefiniowanych i oznaczonych w następujący sposób: teren zabudowy usługowej (U), teren rolniczy, teren zieleni nieurządzonej (R,Z) – w wynikających z postanowień studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i innych dokumentów planistycznych oraz wynikających z uwarunkowań i wniosku do zmiany planu;
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz zasad jej usytuowania (w tym linii zabudowy);
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu w nawiązaniu do cech istniejącej zabudowy w obrębie wsi Marcinkowice, jak i postanowień obowiązującego planu miejscowego.

Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:

- określenie terenów przeznaczonych do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji budynków / zabudowy, jak też szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- określenie zasad ochrony obszaru pod względem wartości zabytkowych i krajobrazu kulturowego (obszaru objętego strefą „K” ochrony krajobrazu kulturowego);
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz zasad jej usytuowania;
- określenie linii zabudowy (nieprzekraczalnej);

- określenie parametrów kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów (z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych, przestrzennych i środowiskowych), w tym określenie wysokości budynków w odniesieniu do wysokości kalenicy;
- określenie zasad kształtowania zieleni oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- określenie wymagań ochrony środowiska i pozostałych ustaleń wymaganych przepisami ustawy.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

- określenie standardów ochrony przed hałasem dla terenu oznaczonego symbolem 1U;
- określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej;
- określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami;
- określenie zasad gospodarki odpadami i funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- oznaczenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Oławy;
- oznaczenie granicy strefy ochronnej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji.

Dodatkowo informuje się:

Na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych oraz krajobrazy priorytetowe – audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu.

Zapewnia się ochronę gruntów rolnych i leśnych. Ustalenia projektu wykorzystują dotychczasowe tereny, dla których uzyskano zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze poprzez uchwalenie planów miejscowych.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

- wyznaczenie dla obszaru działki nr 147/3 obręb Marcinkowice strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego oraz strefy „OW” ochrony archeologicznej;
- określenie zasad kształtowania nowej zabudowy;
- określenie zasad ochrony zabytków archeologicznych oraz prowadzenia badań archeologicznych w strefie „OW”.

Na obszarze zmiany planu miejscowego nie występują obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych oraz elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

- określenie przeznaczenia terenów nie stwarzającego zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia; ustalone przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1U obejmuje teren usługowy (świetlica wiejska) na terenie o niewielkiej powierzchni;
- określenie standardów ochrony przed hałasem dla terenu oznaczonego symbolem 1U, o których mowa w przepisach odrębnych;
- oznaczenie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Oławy;
- określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy na terenie 1R,Z;
- określenie pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej,

- określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- stworzenie warunków do zagospodarowania terenów, jak w ustaleniach projektu zmiany planu – zgodnie z polityką przestrzenną władz gminy i zamierzeniami inwestycyjnymi gminy; ustalenia i ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisów odrębnych;
- stworzenie warunków do zabudowy zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi gminy (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”) – zmiana planu nie wpłynie na finanse publiczne gminy wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- stworzenie warunków do efektywnego wykorzystania istniejącego uzbrojenia terenów (obszar zmiany planu jest uzbrojony w zakresie infrastruktury technicznej; istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy jako urządzeń budowlanych).

Dodatkowo informuje się:

Obszar zmiany planu miejscowego jest uzbrojony w zakresie infrastruktury technicznej.

Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy.

Tereny są w większości dostępne komunikacyjnie. Istnieje możliwość – w oparciu o istniejące drogi – stworzenia uzupełniającego układu obsługującego nową zabudowę.

Prawo własności poprzez:

- zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej i dostępu do drogi publicznej.

Informuje się, że zmiana planu miejscowego obejmuje teren Gminy Oława.

Brak wpływu zmiany planu miejscowego na własność terenów w sąsiedztwie inwestycji (światlicy).

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – obszar zmiany planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie (z uwzględnieniem stanu dotychczasowego zagospodarowania obszaru oraz jego uwarunkowań, w tym przestrzennych, przyrodniczych i kulturowych, jak też zasad, o których mowa w art. 1 ust 1, 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):

- przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i interesem publicznym gminy;
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz zasad jej usytuowania (w tym linii zabudowy);
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu w nawiązaniu do cech istniejącej zabudowy w obrębie wsi Marcinkowice, jak i postanowień obowiązującego planu miejscowego;
- terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji budynków (w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Oławy na terenie 1R,Z);
- określenie pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej,
- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z uwarunkowaniami kulturowymi i wymaganiami przepisów odrębnych, w tym zasad kształtowania i ochrony krajobrazu kulturowego;

- innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej.

Dodatkowo informuje się:

Obszar zmiany planu miejscowego jest uzbrojony w zakresie infrastruktury technicznej.

Istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy (jako urządzeń budowlanych).

Zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Prace nad projektem zmiany planu miejscowego prowadzone były zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych.

Czynności proceduralne dotyczące prac nad planem są odpowiednio udokumentowane w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenia o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) udostępniane były na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Oława, w prasie miejscowej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem zmiany planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy oraz w przepisach odrębnych.

Procedura planistyczna związana z opracowaniem niniejszej zmiany planu jest odpowiednio udokumentowana.

Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przedstawione w załączonej do uchwalonej zmiany planu dokumentacji planistycznej.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

Obszar objęty zmianą planu miejscowego związany jest z funkcjonującym układem przestrzennym wsi Marcinkowice uzbrojonym w zakresie sieci wodociągowej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę poprzez rozbudowę sieci wodociągowej i przyłączy.

Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody.

Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.

Rozwiązania zawarte w projekcie zmiany planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych (z niezbędnymi ograniczeniami wynikającymi z zasad określonych w art. 1, art. 4, art. 6 oraz art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w przepisach odrębnych) w zakresie zagospodarowania terenów (przy uwzględnieniu wniosków i dotychczasowych ustaleń planu miejscowego).

Ustalając zapisy projektu planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

- określenie przeznaczenia terenów, zdefiniowanych i oznaczonych w następujący sposób: teren zabudowy usługowej (1U), teren rolniczy, teren zieleni nieurządzonej (1R,Z) – z wynikających postanowień studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i innych dokumentów planistycznych oraz wynikających z uwarunkowań i wniosku do zmiany planu miejscowego;
- określenie zasad kształtowania zabudowy oraz zasad jej usytuowania (w tym linii zabudowy);
- określenie wskaźników zagospodarowania terenu i parametrów kształtowania zabudowy terenu w nawiązaniu do cech istniejącej zabudowy w obrębie wsi Marcinkowice oraz wymagań konserwatorskich, jak i postanowień obowiązującego planu miejscowego
- terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy (teren 1R,Z);
- określenie pasa technologicznego dla linii elektroenergetycznej,
- zasad ochrony środowiska oraz terenów wymagających zachowania określonych przepisami odrębnymi standardów ochrony przed hałasem;
- innych ustaleń wymaganych ustawą.

Rozwiązania zawarte w studium i w zmianie planu miejscowego uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, biorąc pod uwagę poniższe wyjaśnienia:

Ustalenia zamiany planu miejscowego wynikają z potrzeby realizacji zamierzenia inwestycyjnego Gminy Oława polegającego na budowie świetlicy (budowa świetlicy stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu lokalnym).

Teren 1U (przeznaczony pod zabudowę) usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi – w obszarze realizowanego osiedla domów jednorodzinnych, wyznaczonego zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego.

Obszar w obrębie którego zlokalizowany został teren 1U, stanowi obszar o którym mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b) ustawy – wyznaczony jednocześnie w dotychczasowym planie z zachowaniem zasad urbanistyki, w tym zasady ciągłości struktur przestrzennych / osadniczych i ich rozwoju na zasadzie kontynuacji.

Obszary wyznaczone w dotychczasowym planie – z uwagi na warunki ich kształtowania, jak wyżej – posiadają cechy obszarów „w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy”.

Nowa zabudowa spełnia więc warunki, o których mowa w art. 1 ust. 4 pkt 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii.

Prognoza, o której mowa, zweryfikowała elementy ekofizjografii w sposób niezbędny do przedmiotu planu miejscowego i jego ustaleń.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Projekt zmiany planu miejscowego jest zgodny z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych określonym w uchwale Nr XXXIII/209/2016 Rady Gminy Oława z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława oraz oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne.

Realizacja ustaleń zmiany planu miejscowego nie wpłynie na finanse publiczne gminy wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503), z udziałem czynności, jak niżej:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Oława podjęła uchwałę Nr XIV/83/2019 z dnia 28 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 147/3 obręb Marcinkowice, gmina Oława.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława.

Celem sporządzenia zmiany planu miejscowego jest określenie przeznaczenia terenów położonych w obrębie działki 147/3 (w obrębie Marcinkowice) oraz zasad ich zagospodarowania i zabudowy – z uwzględnieniem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Oława (przyjętego uchwałą Nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 r. ze zmianami) oraz wniosku Wójta Gminy Oława w sprawie lokalizacji świetlicy wiejskiej (jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym).

W dniu 12 września 2019 r. ukazało się w Tygodniku Lokalnym, Gazecie Powiatowej ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu, z określonym terminem składania wniosków. Ponadto obwieszczenie zostało udostępnione na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

Pismami z dnia 17 września 2019 r. r. Znak: RG.6721.1.2019.PP zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Jednocześnie wystąpiono odrębnymi zawiadomieniami do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do opracowanego projektu zmiany planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.

Pismami z dnia 24 stycznia 2020 r., z 3 kwietnia 2020 r. oraz z dnia 25 marca 2022 r. Znak: RG.6721.1.2019 wystąpiono do poszczególnych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 maja do 8 czerwca 2022 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu odbyła się 1 czerwca 2022 r. Z dyskusji sporządzono protokół.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu w terminie do 22 czerwca 2022 r. nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1029), informuję:

1. Udział społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1029), został, zgodnie z art. 54 ust. 3 w/w ustawy, zapewniony stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503) z uwzględnieniem art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008 r.

2. Obszar zmiany planu położony jest w północno – zachodniej części miejscowości Marcinkowice. Powierzchnia obszaru planu wynosi 1,22 ha. Obszar planu obejmuje tereny rolnicze.
3. Teren opracowania jest prawie płaski, nieznacznie obniżający się w północno-wschodniej części na styku z doliną Oławy. Przeważają utwory piaszczysto-żwirowe. Mięszkość utworów czwartorzędowych jest silnie zróżnicowana, wynikająca z dużej zmienności w urzeźbieniu powierzchni podłoża trzeciorzędowego.
4. W obszarze zmiany planu występują gleby bielcowe – ubogie gleby wytworzone na piaskach, zawierające w profilu wyraźny wybielony poziom wymywania i rdzawobrunatny poziom wymycia.
5. Na topoklimat obszaru zmiany planu oddziałuje sąsiedztwo doliny Oławy, która ma wpływ na temperaturę powietrza, kierunek i szybkość wiatrów, sumę opadów, wilgotność.
6. Obszar zmiany planu należy do zlewni rzeki Oławy oraz bezpośredniej zlewni Odry. Sieć wód powierzchniowych w rejonie obszaru opracowania jest gęsta i bogata, w szczególności w zasięgu pradoliny i doliny Oławy.
7. Obszar opracowania zajmują siedliska związane z gruntami rolnymi i zbiorowiska łąkowe. Nie występuje zieleń wysoka. Nie występują udokumentowane stanowiska gatunków roślin chronionych.
8. Na terenie obszaru zmiany planu występują gatunki powszechne dla terenów otwartych nieleśnych, ptaki i drobne ssaki.
9. Nie występują zabytkowe obiekty kulturowe.
10. Krajobraz to tereny otwarte użytków rolnych powiązane z doliną Oławy i doliną Odry. Z drugiej strony działka sąsiaduje z terenami o charakterze zabudowy podmiejskiej – osiedlem domów jednorodzinnych.
11. W otoczeniu występują obszary Natura 2000. Najbliżej położony jest obszar Natura 2000 Obszar Natura 2000 specjalnej ochrony Grądy Odrzańskiej PLB020002, graniczący z obszarem zmiany planu. W odległości 1,12 km znajduje się specjalny obszar ochrony Natura 2000 Grądy w Dolinie Odry PLH020017.
12. Na terenie opracowania nie występują formy ochrony przyrody, określone w Rozdz. 3, art. 13 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 916.).
13. Obszar objęty zmianą planu położony jest w strefie ochronnej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji.
14. Ryzyko wystąpienia poważnych awarii na terenie opracowania nie występuje – nie biegną w sąsiedztwie główne ciągi komunikacyjne i linie kolejowe, którymi mogą być przewożone materiały niebezpieczne.
15. Zgodnie z opracowanymi w trybie przepisów odrębnych mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego dla rzeki Oławy, w obszarze opracowania występuje zagrożenie związane z powodzią.
16. W obszarze opracowania nie występuje zagrożenie związane z osuwaniem się mas ziemnych.
17. Zmiana planu przyczyni się do przeobrażenia powierzchni ziemi poprzez przeznaczenie pod nowe zainwestowanie terenu o powierzchni 0,65 ha. Teren jest płaski, nie wymaga prac ziemnych dla jego udostępnienia. Nastąpi degradacja i fizyczna likwidacja warstwy glebowej w miejscu lokalizacji nowych obiektów i komunikacji wewnętrznej.
18. Ustalenia zmiany planu będą miały nieduży wpływ na lokalne warunki klimatyczne.
19. Emisja hałasu będzie związana głównie z usługami oraz komunikacją wewnętrzną. Uciążliwości akustyczne pojawią się także przejściowo w fazie budowy obiektów. Będą one powodowane transportem materiałów budowlanych oraz pracą hałaśliwego sprzętu.
20. Nastąpi zniszczenie siedlisk roślin i siedlisk zwierząt, związanych z gruntami rolnymi. Zachowane będą siedliska łąk w dolinie Oławy na terenie 1R,Z.
21. Nie wystąpią istotne przekształcenia krajobrazu. Nowa zabudowa stanowić będzie kontynuację istniejącej zabudowy. Na obszarze zmiany planu miejscowego nie ustala się tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, które często jest przyczyną wprowadzania niekorzystnego zagospodarowania z punktu widzenia ładui estetyki.
22. Obszaru zmiany planu dotyczy zagrożenie powodziowe – tereny 1R,Z. Na terenach tych nie planuje się nowej zabudowy.
23. Konsekwencje dla biotycznych i abiotycznych komponentów środowiska będą zależne od sposobu zagospodarowania i charakteru realizowanych inwestycji. Nie powstanie zagrożenie dla cennych

siedlisk przyrodniczych i stanowisk gatunków roślin chronionych przepisami odrębnymi. Zagospodarowanie obszaru zmiany planu spowoduje zajęcie terenów w sąsiedztwie już przekształconych głównie na cele zabudowy mieszkaniowej. Umożliwi to naturalny rozwój przestrzenny miejscowości Marcinkowice. Tereny łąk będą zachowane jako tereny 1R,Z.

24. Ze względu na charakter i skalę projektowanego zagospodarowania oraz zagospodarowanie terenów sąsiednich ocenia się, że nie wywrze ono zmian środowiskowych, które mogą spowodować kumulację negatywnych oddziaływań na środowisko.
25. W czasie trwania procedury opracowania zmiany planu, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (RDOŚ: pismo nr WSI.411.344.2019.MS z dnia 17 października 2019 r., Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny nie zajął stanowiska w tej sprawie. Uzyskano opinie RDOŚ (pismo: WSI.410.39.2020.KM z dnia 3 marca 2020 r.) i opinie PPIS (pismo znak ZNS.623.02.2020.IJ z dnia 16 kwietnia 2020 r. Ponadto projekt planu został przedłożony do zaopiniowania do Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz do Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Swoje stanowisko Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska przedstawił w piśmie z dnia 3 marca 2020 r., znak W/L557/2020).
26. Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 19 maja do 8 czerwca 2022 r. uwag nie wniesiono.
27. Postępowania transgranicznego nie przeprowadzono.
28. Zakłada się kontrolę realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego poprzez ocenę jego aktualności, przewidzianą w trybie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym zapisem, Wójt Gminy przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Gminy Oława. Monitoring prowadzony przez Wójta powinien bazować na monitoringu z niższych etapów poziomu inwestycyjnego (np.: decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy decyzji budowlanych), które pozostają w dyspozycji RDOŚ, wojewodów, starostów czy dyrektora RDLP, a także na monitoringu prowadzonym przez WIOŚ w ramach państwowego monitoringu środowiska.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Oława uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskuję o zaakceptowanie przez Radę Gminy Oława przedstawionego projektu uchwały i jej podjęcie.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.
2. Załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu miejscowego w skali 1:1000.
3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Oława o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru działki nr 147/3 obręb Marcinkowice, gmina Oława.
4. 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.