



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 maja 2025 r.

Poz. 2525

UCHWAŁA NR XVI/120/2025 RADY GMINY OŁAWA

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w Ścinawie, gmina Oława

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, zm. poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r. poz. 1130, zm. poz. 1907, poz. 1940) w związku z uchwałą nr XC/564/2024 Rady Gminy Oława z dnia 26 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w Ścinawie, gmina Oława stwierdzając, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr LXXX/487/2023 Rady Gminy Oława z dnia 23 sierpnia 2023 r., Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w Ścinawie, gmina Oława, zwanego dalej planem.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) część graficzna planu, stanowiąca załącznik nr 1 w skali 1:1000;
- 2) 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 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne w postaci cyfrowej, na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), stanowiący załącznik nr 3.

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

- 1) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której wymagane jest usytuowanie zewnętrznej ściany budynku, nie dotyczy ona wysuniętych do 1,6 m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ganków, przedsionków charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 4) przeznaczeniu uzupełniające – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe; lecz nie może być realizowane samodzielnie w granicach działki budowlanej.

§ 3. 1 Zakres ustaleń planu obejmuje:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – w granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych, na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – w granicach obszaru objętego planem nie występują takie tereny oraz ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - ze względu na brak potrzeb.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na części graficznej planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) granica strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 5) granica strefy „OW” ochrony reliktywów archeologicznych;
- 6) klasa przeznaczenia terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z obowiązującą linią zabudowy określoną w części graficznej planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
 - b) budowę nowych linii energetycznych i teletechnicznych wyłącznie jako kablowych;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- b) zmianę sposobu użytkowania obiektu przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu,
- c) zbiorniki na gaz płynny jako podziemne lub osłonięte zielenią zimozieloną, w miejscach nieeksploatowanych;

3) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych, nie będących mikroinstalacjami w rozumieniu przepisów ogólnych;
- 3) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych – w tym dla terenu 1MN-U jak dla terenu mieszkaniowo – usługowego.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1) dla ścisłej strefy „A” ochrony konserwatorskiej obowiązuje:

- a) nowa i przebudowywana zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, formy architektonicznej – ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, użytych form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości; nowa zabudowa nie może przewyższać skalą zlokalizowanej w sąsiedztwie zabudowy zabytkowej, działka znajduje się w obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu pałacowo – folwarcznego ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- b) bryła budynku na planie prostokąta, okna prostokątne, w układzie pionowym, o tradycyjnych podziałach,
- c) zakaz wprowadzania portyków bądź przypór,
- d) należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna lub cementowa w kolorze ceglastym matowym),
- e) elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów zabytkowych poszczególnych obiektów,
- f) nakazuje się stosowanie elewacji tynkowanych nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków: odcienie bieli, beży, jasnych i ciepłych szarości,
- g) elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących we wsi budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych, zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiałów okładzinowych;

2) dla strefy „OW” ochrony relikwów archeologicznych obowiązuje w zakresie planowanych zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 18 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 90° do 120°.

§ 9.1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznych 0,4 kV realizowanych jako sieci kablowe;
- 2) w zakresie usług telekomunikacyjnych dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci gazowej z wyłączeniem sieci gazowych średniego i wysokiego ciśnienia;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się indywidualny sposób zaopatrzenia w ciepło zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, lokalizowanych na terenie własnym inwestora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych: zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie powierzchniowo lub z wykorzystaniem systemów retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady dotyczące systemu komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę powiatową nr 1572 D zlokalizowaną poza granicami planu;
- 2) realizacja miejsc postojowych na terenach w postaci garażu wbudowanego w budynek lub na utwardzonych lub w wolnostojących obiektach garażowych i wiatach.

§ 10. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 11. Dla terenu oznaczonego w zakresie klasy przeznaczenia symbolem **1MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25,
 - c) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna 0,10, maksymalna 2,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m,
 - e) dachy dwuspadowe o jednakowym nachyleniu głównych połaci o kącie nachylenia od 38° do 45°,
 - f) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku w układzie szczytowym do 9 m,
 - g) minimalna liczba miejsc do parkowania:
 - 2 na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsca w garażu,
 - 2 na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni obiektów usługowych, w tym co najmniej 1 dla osób posiadających kartę parkingową,

- h) na 1 lokal mieszkalny na nie może przypadać mniej niż 400 m² powierzchni działki budowlanej,
- i) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy,
- j) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5,7 m od linii rozgraniczającej teren o różnym przeznaczeniu.

Rozdział 3.

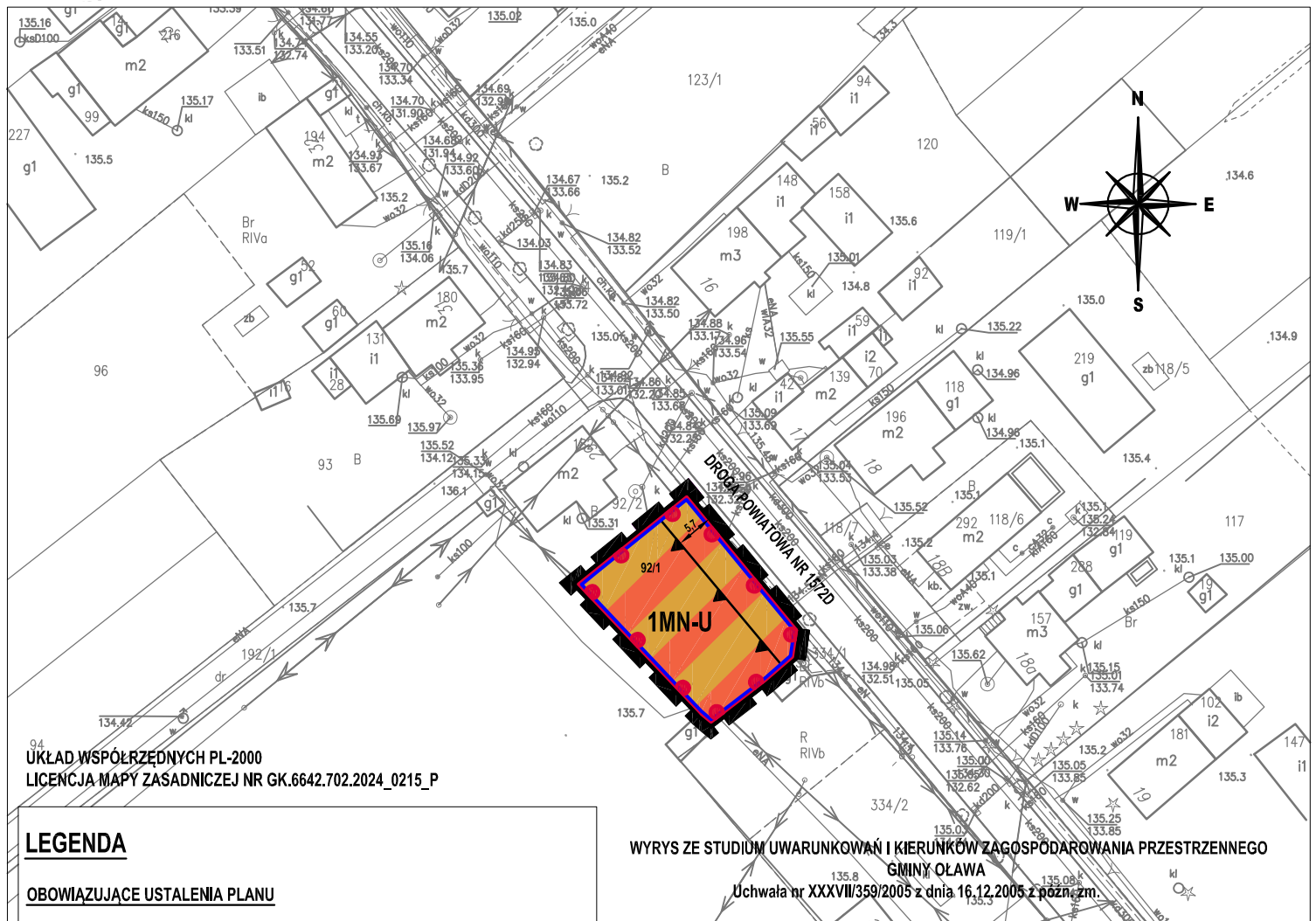
Ustalenia końcowe

§ 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:
Mariusz Olender

MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU W ŚCINAWIE, GMINA OŁAWA ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVI/120/2025 z 30.04.2025 r. RADY GMINY OŁAWA



LEGENDA

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- OBOWIAZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA STREFY "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "OW" OCHRONY RELIKWIÓW ARCHEOLOGICZNYCH

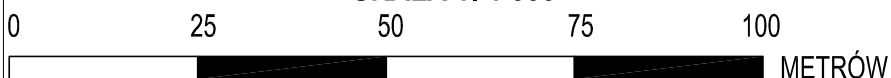
KLASA PRZEZNACZENIA TERENU

- 1MN-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ

LEGENDA

- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, GŁÓWNIIE JEDNORODZINNEJ, ZAGRODOWEJ ORAZ OBIEKTÓW USŁUG I PRODUKCJI DLA MAŁEJ I ŚREDNIEJ PRZEDSIĘBIORCZOŚCI MŚP

SKALA 1: 1 000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/120/2025
Rady Gminy Oława
z dnia 30 kwietnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Oława 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, zm. poz. 1907, poz. 1940) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, zm. poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) Rada Gminy Oława, biorąc pod uwagę ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje budowy urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej tj.: sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, sieci kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, sieci energetycznej oraz sieci telekomunikacyjnej i w związku z tym, Gminy nie będzie obciążać wykonanie uzbrojenia w zakresie sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej oraz budowy dróg gminnych wraz z oświetleniem, gdyż teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest własnością osoby fizycznej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/120/2025

Rady Gminy Oława

z dnia 30 kwietnia 2025 r.

Zalacznik3.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę