



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 22 października 2025 r.

Poz. 4285

UCHWAŁA NR XX/155/2025 RADY GMINY OŁAWA

z dnia 30 września 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie wsi Stanowice, gmina Oława

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w związku z uchwałą nr XI/68/2024 Rady Gminy Oława z dnia 18 grudnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie wsi Stanowice, gmina Oława, Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. Stwierdza się, że niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie wsi Stanowice, gmina Oława nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława przyjętego uchwałą nr LXXX/487/2023 Rady Gminy Oława z dnia 23 sierpnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie wsi Stanowice, gmina Oława, zwany dalej planem.

2. Integralnymi częściami planu są załączniki do uchwały:

- 1) część graficzna planu w skali 1:1000, stanowiąca załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne gml, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Plan obejmuje obszar położony we wsi Stanowice w gminie Oława, którego granice określa część graficzna planu, stanowiący załącznik nr 1.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

- 4) wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny;
- 5) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
- 6) przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenie graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dojazdach** - należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do linii rozgraniczających tereny, dopuszcza się przekroczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy przez takie elementy jak schody jednak nie więcej niż o 1 m oraz podjazdy i rampy o nie więcej niż 3 m, o ile żaden z elementów nie przekroczy linii rozgraniczającej terenu;
- 4) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **produkcja wodoru** - należy przez to rozumieć pozyskiwanie wodoru w procesie elektrolizy, tj. pozyskiwanie wodoru z wody za pomocą energii elektrycznej pochodzącej ze źródeł odnawialnych;
- 6) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz z pozostałymi przepisami odrębnymi;
- 7) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które dominuje na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, stanowiące nie więcej niż 45% powierzchni terenu;
- 9) **stacje wodorowe** - należy przez to rozumieć obiekt budowlany, który umożliwia przechowywanie, kompresję i dystrybucję wodoru;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowym i numerem;
- 11) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Oława w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenu w obrębie wsi Stanowice, gmina Oława;
- 12) **urządzenia fotowoltaiczne** - należy przez to rozumieć urządzenie służące konwersji światła słonecznego bezpośrednio na energię elektryczną;
- 13) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenie terenu: teren usług lub produkcji, oznaczony na części graficznej planu symbolem U-P.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) lokalizację nowej zabudowy przy zachowaniu określonych w części graficznej planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) dopuszcza się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych;
- 3) dopuszcza się jedną kondygnację podziemną, dla której obowiązują wyznaczone w części graficznej planu linie zabudowy.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości spowodowanych prowadzeniem działalności gospodarczej w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód gruntowych oraz klimatu akustycznego;
- 2) zakaz składowania odpadów, w tym złomu, za wyjątkiem magazynowania tymczasowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakaz ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 4) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych, za wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych lub drogowych, z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) dopuszcza się likwidację zadrzewień przydrożnych i nadwodnych w przypadku bezpośredniej kolizji z planowaną inwestycją.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ustala się w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej, w której dla zamierzeń związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych - zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych.

§ 10. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się nakaz uwzględnienia w przypadku budowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby ze szczególnymi potrzebami.

§ 11. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów, na własnej działce w granicach terenu, na którym lokalizowana jest nowa inwestycja, w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych;
- 2) nakaz realizacji co najmniej jednego miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania.

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

- 1) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek dla terenu usług lub produkcji (U-P) – 5000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działek dla terenu usług lub produkcji – 30 m;
- 3) ustalone w pkt 1 i 2 zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzielen pod elementy uzbrojenia terenu;
- 4) przy podziale nieruchomości, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się zasadę podziału, prostopadle oraz równolegle do linii rozgraniczającej drogi, od której znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:
 - a) o nie więcej niż 10°,
 - b) w przypadku lokalizacji frontu działki przy placu do zawracania,
 - c) w przypadku gdy warunki terenowe lub istniejący podział uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą;

- 5) ustalone w pkt 1, 2 i 3 szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą podziałów realizowanych w oparciu o procedurę inną niż scalanie i podział nieruchomości;
- 6) w planie nie określa się obszarów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości, o których mowa w art. 15 ust. 3 pkt 1 ustawy.

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

- 1) dla elementów uzbrojenia terenu możliwość lokalizowania na terenie 1U-P, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy – o ile nie narusza to przepisów odrębnych;
- 2) dla elementów uzbrojenia terenu nie obowiązują ograniczenia wynikające z ustalonych parametrów zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenu oraz wyznaczonych minimalnych wielkości nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenia z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej,
 - b) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych wbudowanych w budynki przeznaczone na inne funkcje oraz wolnostojących z zapewnionym dostępem do drogi publicznej;
- 4) w zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się następujące zasady zaopatrzenia w sieć teletechniczną:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej,
 - b) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących linii napowietrznych oraz ich wymianę na sieć kablową,
 - c) na terenie objętym granicami planu dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenia z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i likwidację sieci gazowej,
 - c) dopuszcza się lokalizowanie zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z kolektorów słonecznych oraz innych alternatywnych źródeł ciepła lub indywidualnych kotłowni niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych emisji do środowiska;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia z istniejącej i projektowej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. d),
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci wodociągowej,
 - c) niezależnie od zasilania z sieci wodociągowej należy przewidzieć na wypadek awarii, zapewnienie ciągłości dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla ludności cywilnej oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody wyłącznie do czasu rozbudowy gminnej sieci wodociągowej;
- 8) w zakresie odprowadzania nieczystości ciekłych:
 - a) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę rozdzielczej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) nakaz odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez zbiorczą rozdzielczą sieć kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. c),

- c) w przypadku ścieków, które mogą wpływać negatywnie na stan sieci kanalizacyjnej należy je podczyścić przed odprowadzeniem do zbiorczej sieci kanalizacyjnej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. c),
 - b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) w przypadku braku możliwości podłączenia do kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu na własnej działce, o ile nie ingeruje to w działki sąsiednie,
 - d) dopuszcza się jako rozwiązanie dodatkowe gromadzenie wody opadowej i roztopowej w zbiornikach bezodpływowych do wykorzystania w celach gospodarczych;
- 10) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie gminy.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną terenu 1U-P z drogi publicznej o numerze 111274D oraz przez przyległą od północy drogę publiczną klasy lokalnej lub pośrednio przez drogę wewnętrzną znajdującą się poza granicą planu albo dojazdu.

§ 14. W zakresie terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawianych źródeł energii, ustala się:

- 1) ograniczenie oddziaływania urządzeń, o których mowa w ust. 1 do granic terenu oznaczonego symbolem 1U-P;
- 2) zakaz lokalizacji mieszkań i budynków mieszkalnych w granicach terenu 1U-P.

§ 15. W planie obowiązują stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% dla terenu 1U-P.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenu znaczonego na części graficznej planu symbolem: 1U-P ustala się następujące przeznaczenie: teren usług lub produkcji.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające: teren gazownictwa, w tym stacje wodorowe oraz produkcję wodoru.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się przeznaczenie na teren elektrowni wiatrowej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) magazyny energii;
- 2) dojazdy;
- 3) uzbrojenie terenu niezbędne do realizacji przeznaczeń wskazanych w ust. 1 i 2.

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 80%;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) minimalną: 0,01,
 - b) maksymalną: 1,30;
- 3) maksymalną wysokość:
 - a) zabudowy kubaturowej: 18 m,
 - b) konstrukcji i urządzeń fotowoltaicznych: 7 m,

- c) magazynów energii: 7 m,
- d) budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 18 m;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 5) dachy o dowolnej konstrukcji i kształcie.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

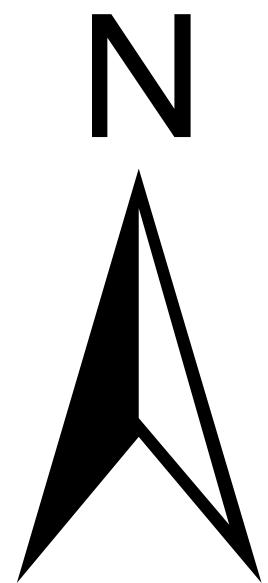
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady Gminy Oława:
Mariusz Olender



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI TERENU W OBRĘBIE WSI STANOWICE, GMINA OŁAWA



Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XX/155/2025
Rady Gminy Oława
z dnia 30 września 2025 r.

LEGENDA OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- granica obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- wymiarowanie (w metrach): odległości usytuowania linii zabudowy od linii rozgraniczającej tereny
- Strefa ochrony konserwatorskiej "OW" dla zabytków archeologicznych

PRZEZNACZENIE TERENU

- 1 U-P teren usług lub produkcji

0 62,5 125 250 m

SKALA 1: 1000

Układ współrzędnych: PL-2000 EPSG-2177
Źródło materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starostwo Powiatowe w Oławie

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŁAWA

Przyjętego Uchwałą Nr LXXX/487/2023 Rady Gminy Oława z dnia 23 sierpnia 2023 r.



- granica obszaru objętego planem
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- PP tereny skoncentrowanej aktywności gospodarczej, z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolną i obsługą rolnictwa oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m²
- KDZ OW droga/ulica klasy Z
- KDL OW droga/ulica klasy L
- granicę terenów do lokalizacji ogniw fotowoltaicznych
- granicę terenu ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia
- tereny rolne
- ZE tereny zieleni nieurządzonej i wód powierzchniowych

0 250 500 1 000 m

SKALA 1: 10 000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/155/2025
Rady Gminy Oława
z dnia 30 września 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych
w miejscowym planie, 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), rozstrzyga się, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XX/155/2025

Rady Gminy Oława

z dnia 30 września 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