



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 9 września 2014 r.

Poz. 3759

### UCHWAŁA NR LXX/422/2014 RADY GMINY OŁAWA

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

#### **w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Chwalibożyce, Jankowice Małe, Niemil, Oleśnica Mała, Osiek, Owczary**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zmianami), w związku z uchwałą nr LVII/364/2010 Rady Gminy Oława z dnia 29 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Chwalibożyce, Jankowice Małe, Niemil, Oleśnica Mała, Osiek, Owczary, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 roku zmienionego uchwałą nr LXV/393/2014 z dnia 29 kwietnia 2014 r., Rada Gminy Oława uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1**

#### **Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Chwalibożyce, Jankowice Małe, Niemil, Oleśnica Mała, Osiek, Owczary, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) symbole terenów,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) ścieżki rowerowe,
- f) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- g) granica strefy „E” ochrony ekspozycji,

- h) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych,
  - i) granica strefy ochronnej od elektrowni (siłowni) wiatrowych,
  - j) stanowiska archeologiczne znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków wraz z numerem,
  - k) stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków wraz z numerem;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych – pomnik przyrody PP4;
- 3) oznaczenia informacyjne:
- a) granica obrębów,
  - b) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q1%,
  - c) granica obszaru zagrożonego zalaniem wodami powodziowymi Q10%,
  - d) oś linii elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 20 kV,
  - e) granica strefy technicznej od linii elektroenergetycznej,
  - f) powierzchnia terenu w hektarach,
  - g) numery dróg powiatowych.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 3) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć wolno stojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 4) **szyld** - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;
- 5) **elektrownia (siłownia) wiatrowa** – należy przez to rozumieć budowlę wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi i infrastrukturą techniczną, stanowiącą techniczne urządzenie prądotwórcze, przetwarzające energię kinetyczną wiatru w energię elektryczną;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu.

**§ 3.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) teren zabudowy techniczno-produkcyjnej – **EW** – teren elektrowni (siłowni) wiatrowych;
- 2) tereny infrastruktury technicznej:
  - a) **T** – teren infrastruktury technicznej – telekomunikacja,
  - b) **E** – teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka – Główny Punkt Odbioru;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej – **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) teren użytkowany rolniczo – **R** – teren rolniczy;
- 5) tereny zieleni:
  - a) **ZL** – teren lasu,
  - b) **RZ** – teren zieleni nieurządzonej;
- 6) tereny komunikacji:
  - a) **KDG** – teren drogi publicznej głównej,
  - b) **KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej,
  - c) **KDL** – teren drogi publicznej lokalnej,
  - d) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej,
  - e) **KDW** – teren drogi wewnętrznej,
  - f) **KPJ** – teren ciągu pieszo-jezdnego.

## Rozdział 2

### Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
  - a) dla terenu **MN**:
    - elewacje tynkowane o stonowanej kolorystyce w gamie bieli, beżu, kolorów piaskowych z wyłączeniem jaskrawej kolorystyki lub ceglane,
    - zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
    - pokrycie dachów matową dachówką w kolorze ceglastym;
  - b) dla terenów **EW** – wszystkie elementy konstrukcji wieży i turbiny powinny być pomalowane na kolor, pastelowy, nie kontrastujący z otoczeniem, powierzchnia obiektu matowa – bez refleksów świetlnych;
- 2) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
  - a) dopuszcza się lokalizację:
    - obiektów małej architektury,
    - szyldów,
    - symbolu producenta i logo inwestora na konstrukcji elektrowni wiatrowej,
  - b) dla szyldów umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje zgrupowanie w pionie lub poziomie, oraz jednakowe tło i wymiary,
  - c) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
  - d) dla ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych obowiązuje zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych prefabrykatów, przesł.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) na obszarze objętym opracowaniem planu znajduje się pomnik przyrody PP4;
- 2) tereny oznaczone symbolami **MN** kwalifikuje się jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem;
- 3) oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby itp.;
- 4) ustala się obowiązek wykonania terenów narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi jako szczelne i nienasiąkliwe;
- 5) zakaz likwidacji zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – jeżeli nie wynika ona z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej, z konieczności zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, czy też budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 6) obowiązek prowadzenia prac ziemnych w sposób minimalizujący zniekształcenie rzeźby terenu;
- 7) w celu wykluczenia lub ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, przy realizacji i eksploatacji elektrowni (siłowni) wiatrowych ustala się obowiązek: prowadzenia monitoringu skutków inwestycji na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem stanu klimatu akustycznego, wód gruntowych, zanieczyszczeń powietrza, uciążliwości dla sąsiadujących terenów rolniczych;
- 8) realizacja zespołu elektrowni (siłowni) wiatrowych wymaga przeprowadzenia analizy przyrodniczo-środowiskowej, sporządzonej w ramach procedury w sprawie oddziaływania na środowisko zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w szczególności w zakresie oddziaływania na ptaki i nietoperze;
- 9) w odniesieniu do lokalizacji elektrowni (siłowni) wiatrowych ustala się:
  - a) obowiązek lokalizowania elektrowni (siłowni) wiatrowych w odległości co najmniej 500 m od terenów przeznaczonych na stały pobyt ludzi – w celu spełnienia warunków wynikających z norm poziomu hałasu, ustalonych w obowiązujących przepisach dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej, zabezpieczenia środowiska przed emisją fal elektromagnetycznych, porażeniem prądem i ładunkami elektrostatycznymi,
  - b) obowiązek przeprowadzenia robót budowlanych w sposób minimalizujący uszkodzenia wierzchniej warstwy gleby,
  - c) obowiązek zdjęcia warstwy humusowej podczas budowy elektrowni (siłowni) wiatrowych i obiektów towarzyszących oraz wykorzystanie jej do nasadzeń zieleni oraz rekultywacji innych terenów,
  - d) obowiązek wywozu odpadów technologicznych i budowlanych i ich utylizacji, zgodnie z obowiązującymi przepisami lokalnymi i przepisami ustawy o odpadach,

- e) obowiązek prowadzenia monitoringu wpływu realizacji elektrowni (siłowni) wiatrowych na środowisko, w szczególności na ptaki i nietoperze,
- f) urządzenia budowlane i inne budowle, towarzyszące elektrowniom (siłowniom) wiatrowym, należy sytuować na wyznaczonych obszarach (**EW**),
- g) należy zachować pas powierzchni biologicznie czynnej o szerokości min. 10 m od cieków powierzchniowych, zagospodarowany w sposób umożliwiający pełnienie funkcji biofiltra.

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

- 1) wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
  - a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów;
- 2) wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której:
  - a) obowiązuje wymóg zachowania i wyeksponowania elementów historycznego układu przestrzennego oraz kompozycji zieleni,
  - b) planowane zagospodarowanie infrastrukturą i obiektami budowlanymi związanymi z elektrownią (siłowni) wiatrową nie może mieć negatywnego wpływu na lokalne wartości kulturowe, a szczególnie na krajobraz kulturowy historycznych dominant, panoram, osi widokowych,
  - c) na terenie **MN** obowiązuje:
    - wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywania formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
    - kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
  - d) należy utrzymać krajobraz przyrodniczy związany przestrzennie z historycznym założeniem urbanistycznym, winno się uwolnić jego obszar od elementów dysharmonizujących, rekultywować tereny zniszczone, a w przypadku wprowadzania nowych elementów winny one podnosić estetyczne wartości zespołów osadniczych i podkreślać ich związek przestrzenny z historycznym założeniem urbanistycznym,
  - e) wszelkie prace budowlane w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków;
- 3) wyznacza się strefę „E” ochrony ekspozycji, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
  - a) obowiązuje ochrona właściwej ekspozycji zespołów lub obiektów zabytkowych poprzez wykluczenie lokalizacji konstrukcji wieżowych, dominant przestrzennych oraz elementów kubaturowych stanowiących konkurencję wobec walorów widokowych panoramy miejscowości oraz nie harmonizujących z krajobrazem kulturowym miejscowości,
  - b) wszelkie prace budowlane w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków;
- 4) obowiązuje ochrona udokumentowanych stanowisk archeologicznych, znajdujących się w ewidencji zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze/ numer obszaru AZP	Dokumentacja archiwalna	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
Osiek	2/34/84-30	–	osada	wczesne średniowiecze
Niemił	2/2/85-30	–	cmentarzysko ciałopalne	III w.
			osada	wczesne średniowiecze
Niemił	12/24/85-31	–	punkt osadniczy	okres pucharów lejowatych neolit

			punkt osadniczy	neolit
Osiek	8/14/85-31	WUOZ	śląd osadnictwa	I okres epoki brązu
Owczary	2/12/86-31	MAW, mapa 3018. WUOZ	śląd osadnictwa	neolit

5) obowiązuje ochrona udokumentowanych stanowisk archeologicznych, wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu:

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze/ numer obszaru AZP	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)	Numer rejestru
Niemil	10/22/85-31	osada	neolit – kultura pucharów lejowatych, kultura przeworska i średniowieczna	Nr Arch/1170/605/1986 z dnia 29.12.1986 r.
Niemil	11/23/85-31	osada	kultura przeworska i średniowieczna	Nr Arch/1171/606/1986 z dnia 29.12.1986 r.
Niemil	9/21/85-31	osada	neolit – kultura amfor kulistych, kultura przeworska i średniowieczna	Nr Arch/1175/610/1987 z dnia 17.03.1987 r.
Osiek	9/15/85-31	osada	neolit, okres wpływów rzymskich, wczesne średniowiecze	Nr Arch/1168/603/1986 z dnia 29.12.1986 r.

6) dla stanowisk, o których mowa w pkt. 4 i 5 obowiązuje:

- a) zakaz wprowadzania zalesień,
- b) wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako przestrzeń publiczną – tereny dróg publicznych (**KDG, KDZ, KDL, KDD**);
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 obowiązuje zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej.

§ 8. Obowiązują następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) część obszaru objętego opracowaniem planu znajduje się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody z rzeki Oławy dla miasta Wrocławia i aglomeracji, zgodnie z rysunkiem planu, ustanowionej na mocy decyzji nr RLSgwI053/17/74 Prezydenta Miasta Wrocławia, z dnia 31 marca 1974 r.;
- 2) obiekty budowlane o wysokości równej i większej niż 50 m nad poziomem terenu należy zgłaszać do organu nadzoru nad lotnictwem wojskowym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obiekty budowlane o wysokości równej i większej 100 m nad poziomem terenu kwalifikuje się jako przeszkody lotnicze, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w strefie ochronnej od elektrowni (siłowni) wiatrowych, wyznaczonej na rysunku planu, przy lokalizacji elektrowni (siłowni) ustala się obowiązek zachowania minimalnych odległości do krawędzi śmigła elektrowni (siłowni) wiatrowej:
  - a) 500 metrów – od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi,
  - b) 200 metrów – od innych elektrowni (siłowni) wiatrowych,
  - c) 15 metrów – od linii rozgraniczających dróg publicznych,
  - d) 200 metrów – od granicy lasów;
- 5) część terenów znajduje się w strefie technicznej od linii elektroenergetycznych napowietrznych średniego napięcia 20 kV o szerokości 10,00 m (po 5,00 m od osi linii), według przepisów odrębnych;

- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zostały określone w ustaleniach szczegółowych rozdział 3.

**§ 9.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 1400 m<sup>2</sup> dla lokalizacji elektrowni (siłowni) wiatrowych,
  - c) 2 m<sup>2</sup> dla obiektu infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:
  - a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) 40 m dla lokalizacji elektrowni (siłowni) wiatrowych,
  - c) 1 m dla obiektu infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 40° a 140°.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg oraz ciągu pieszo-jezdnego, na który składa się:
  - a) droga publiczna główna (**KDG**),
  - b) drogi publiczne zbiorcze (**KDZ**),
  - c) droga publiczna lokalna (**KDL**),
  - d) droga publiczna dojazdowa (**KDD**),
  - e) drogi wewnętrzne (**KDW**),
  - f) ciąg pieszo-jezdny (**KPJ**);
- 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne na terenach wymienionych w § 3 pkt 1, 2 i 3;
- 3) szerokość nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w pkt 2 nie mniejsza niż 5 m;
- 4) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny;
- 5) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 4, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

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

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty z nimi związane na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 3) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
  - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
  - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
  - a) odprowadzenie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych i wywożenie do oczyszczalni ścieków, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,
  - c) dopuszcza się budowę oczyszczalni przydomowej pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny własne inwestora pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
  - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
  - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, za pomocą urządzeń do podczyszczania przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika,

- e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d, z obowiązkiem odprowadzenia wód do zbiorników poprzez właściwe separatory i wywożenie do oczyszczalni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje:
- a) zaopatrzenie poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię ciepłą z lokalnych źródeł ciepła,
  - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii elektrycznej, słonecznej o mocy nieprzekraczającej 100 kW lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych na warunkach określonych przez właściciela sieci dystrybucyjnej lub zasilanie energią elektryczną wytworzoną przez elektrownie (siłownie) wiatrowe,
  - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolno stojące, wbudowane lub słupowe,
  - c) ustala się przyłączenie zespołu elektrowni (siłowni) wiatrowych do publicznego układu zasilania elektroenergetycznego,
  - d) przesył wytwarzanej energii w elektrowniach (siłowniach) wiatrowych projektowanymi liniami kablowymi SN(WN) do planowanej stacji SN/WN (GPO – Główny Punkt Odbioru) i dalej liniami kablowymi WN do istniejącego GPZ (Głównego Punktu Zasilania), z zastrzeżeniem lit. e,
  - e) dopuszcza się przesył wytwarzanej energii liniami kablowymi SN bezpośrednio do istniejącego GPZ,
  - f) linie i urządzenia elektroenergetyczne, związane z odprowadzaniem wytworzonej przez turbiny wiatrowe energii elektrycznej do sieci przesyłowej, powinny spełniać warunki techniczne określone w przepisach szczególnych,
  - g) przebiegająca przez obszar objęty planem linia elektroenergetyczna średniego napięcia (20 kV) – do zachowania, z możliwością rozbudowy, przebudowy, skablowania;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej – obowiązuje budowa infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:
- a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
  - b) odpady stałe należy gromadzić w szczelnych pojemnikach i wywozić na wskazane wysypisko śmieci,
  - c) odpady płynne należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych i systematycznie wywozić do oczyszczalni ścieków,
  - d) odpady niebezpieczne w tym płyny i oleje pracochłonne, czyszczywa itp., należy gromadzić w szczelnych, zamkniętych pojemnikach i zapewnić ich odbiór i utylizację;
- 12) w zakresie melioracji obowiązuje:
- a) pozostawienie wzdłuż krawędzi cieków pasa technicznego o szerokości 10,0 m wolnego od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
  - b) wzdłuż górnych krawędzi skarp brzegów otwartych rowów melioracyjnych obowiązek pozostawienia pasa technicznego o szerokości min. 1,5 m wolnego od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych,
  - c) występujące na obszarach elektrowni (siłowni) wiatrowych urządzenia drenarskie i melioracyjne należy zachować, a w przypadku kolizji z projektowanymi urządzeniami należy przebudować istniejącą sieć melioracyjną w uzgodnieniu z jej zarządcą, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 12.** Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego tożsame z liniami rozgraniczającymi następujących terenów: KDZ, 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ, KDL, 1.KDD, 2.KDD, T.

**§ 13.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) w trakcie budowy, konserwacji, montażu i demontażu elektrowni (siłowni) wiatrowych dopuszcza się tymczasowe utwardzenie części terenów upraw rolnych;

- 2) po zakończeniu robót budowlanych związanych z budową, konserwacją, montażem i demontażem elektrowni (siłowni) wiatrowych – tereny, o których mowa w pkt. 1, należy przywrócić do użytkowania rolniczego.

**§ 14.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

### **Rozdział 3**

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

**§ 15.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.EW, 2.EW, 3.EW, 4.EW, 5.EW, 6.EW, 7.EW, 8.EW, 9.EW, 10.EW, 11.EW, 12.EW, 13.EW, 14.EW, 15.EW obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu - teren elektrowni (siłowni) wiatrowych;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) ustala się lokalizację elektrowni (siłowni) wiatrowych o mocy do 3,5 MW każda, wraz z urządzeniami technicznymi i infrastrukturą towarzyszącą,
  - b) zakaz stosowania oświetlenia wież elektrowni (siłowni) wiatrowych, powodującego nadmierne podświetlenie tła, zmniejszającego zasięg światła znaków nawigacyjnych oraz przypominającego znaki nawigacyjne;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy elektrowni (siłowni) wiatrowych nie większa niż:
    - 170 metrów – dla konstrukcji wieży,
    - 210 metrów – dla skrajnego punktu skrzydła w pozycji pionowej,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem T obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna – telekomunikacja;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – obowiązuje zachowanie istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – wysokość zabudowy nie większa niż 49 m.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.E, 2.E obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – infrastruktura techniczna – elektroenergetyka – Główny Punkt Odbioru;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – wysokość zabudowy nie większa niż 49 m.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN, 2.MN obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu,
  - b) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku, do najwyższego punktu pokrycia dachu, nie większa niż:
    - mieszkalnych – 10 m,
    - gospodarczych i garaży – 5 m,
  - c) maksymalna wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki – 12 m,
  - d) liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych: nie większa niż 2,
  - e) intensywność zabudowy:
    - minimalna – 0,1,
    - maksymalna – 0,25,
  - f) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 38° do 45°,
  - g) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
  - h) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej.

**§ 19.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 11.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.R obowiązują następujące ustalenia:



- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) podstawowe – teren rolniczy,
  - b) uzupełniające:
    - maszty z urządzeniami do pomiaru kierunku i prędkości wiatru,
    - tymczasowe place i drogi montażowe, związane z budową, konserwacją, montażem i demontażem elektrowni (siłowni) wiatrowych – zgodnie z § 13;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz masztów z urządzeniami do pomiaru kierunku i prędkości wiatru, z zastrzeżeniem lit. b,
  - b) zakazuje się lokalizacji masztów z urządzeniami do pomiaru i prędkości wiatru w strefie „K” ochrony konserwatorskiej,
  - c) wysokość masztów z urządzeniami do pomiaru kierunku i prędkości wiatru nie większa niż 200 m,
  - d) na terenach **3.R, 4.R, 6.R, 7.R, 8.R, 9.R, 10.R, 12.R, 13.R, 14.R, 15.R, 16.R, 17.R, 18.R, 19.R** dopuszcza się możliwość zachodzenia łopaty wirników elektrowni (siłowni) wiatrowych zlokalizowanych na terenach **EW**, do 50 m w rzucie poziomym.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.RZ, 2.RZ, 3.RZ obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – zieleń nieurządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.ZL, 2.ZL, 3.ZL, 4.ZL, 5.ZL, 6.ZL, 7.ZL, 8.ZL, 9.ZL, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – lasy;
- 2) zasady zagospodarowania terenu – zakaz zabudowy, z wyłączeniem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna główna kategorii powiatowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) teren przeznaczony na poszerzenie istniejącej drogi, znajdującej się poza granicami planu,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu zmienna, zmienna od 0 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDZ, 2.KDZ, 3.KDZ obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna zbiorcza kategorii powiatowej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających dla terenów:
    - **1.KDZ** i **3.KDZ** zmienna od 15 m do 25 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - **2.KDZ** zmienna od 18 do 22 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m,
  - c) na terenie **2.KDZ** obowiązuje urządzenie ścieżki rowerowej o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna lokalna kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9 m do 20 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDD, 2.KDD obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna dojazdowa kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) tereny przeznaczony na poszerzenie istniejących dróg, znajdujących się poza granicami planu,
  - b) szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującej się w granicach planu zmienna, zgodnie z rysunkiem planu (pozostała część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu),

- c) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m,
- d) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 20.KDW, 21.KDW obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokości w liniach rozgraniczających dla terenów:
    - **1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW, 19.KDW, 21.KDW** – 15 m,
    - **20.KDW** – 11 m,
  - b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m,
  - c) nawierzchnia utwardzona umożliwiaiąca obsługę urządzeń elektrowni (siłowni) wiatrowych,
  - d) na terenach **5.KDW i 21.KDW** obowiązuje urządzenie ścieżek rowerowych o przebiegu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KPJ obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – ciąg pieszo-jezdny;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 6 m,
  - b) obowiązuje nawierzchnia umożliwiaiąca obsługę terenów znajdujących się poza granicami planu oraz przejazd pojazdów służb ratowniczych.

#### **Rozdział 4**

##### **Przepisy końcowe**

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

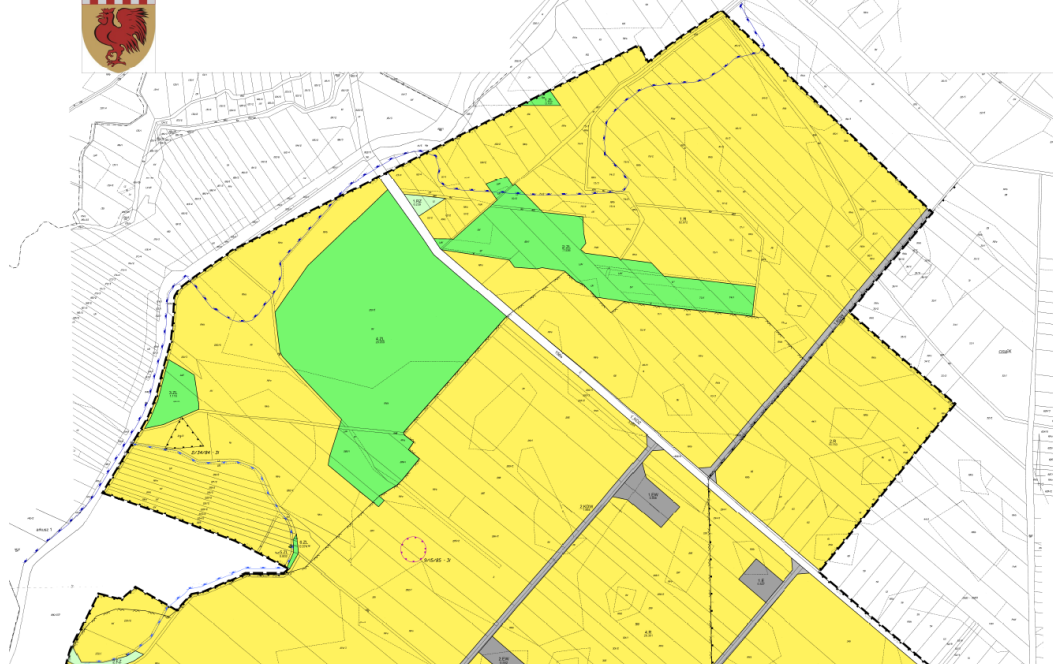
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy Oława:  
*D. Witkowski*

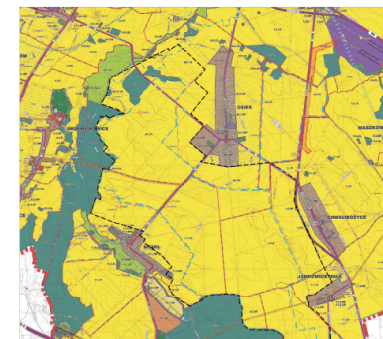
Załącznik nr 1 do uchwały nr LXX/422/2014  
Rady Gminy Oława z dnia 28 sierpnia 2014 r.

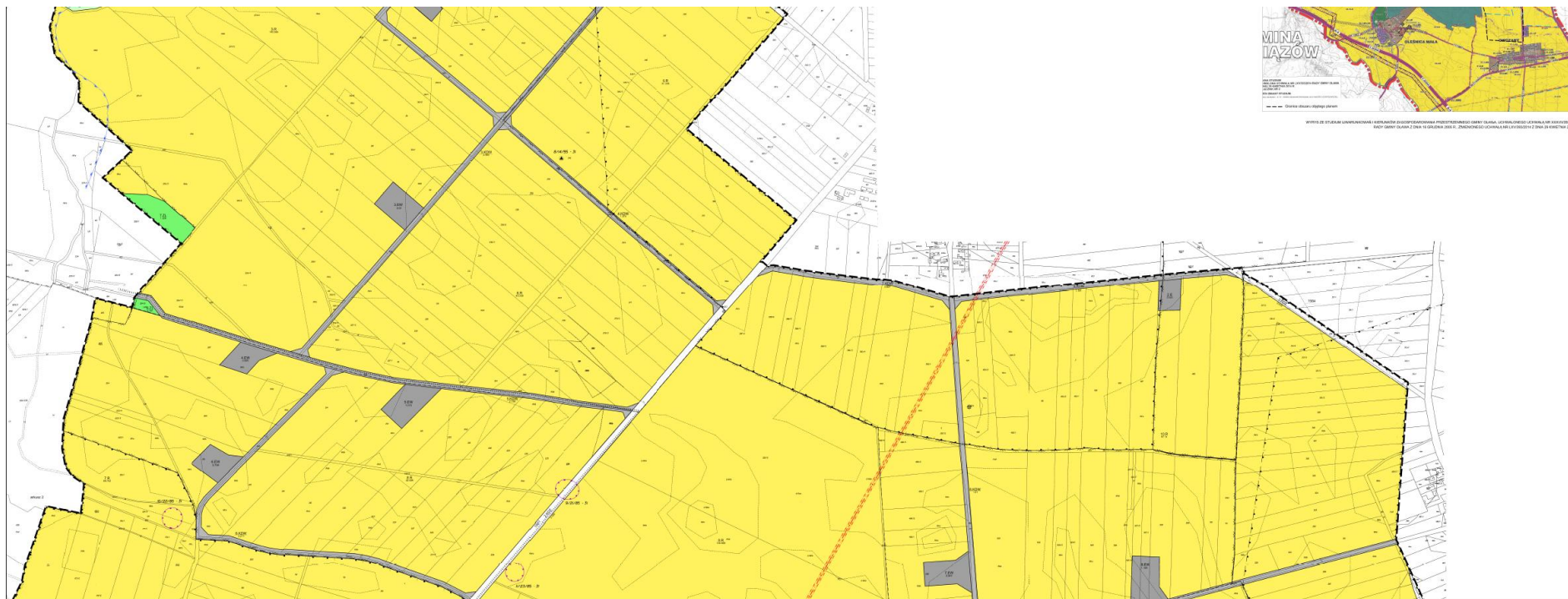


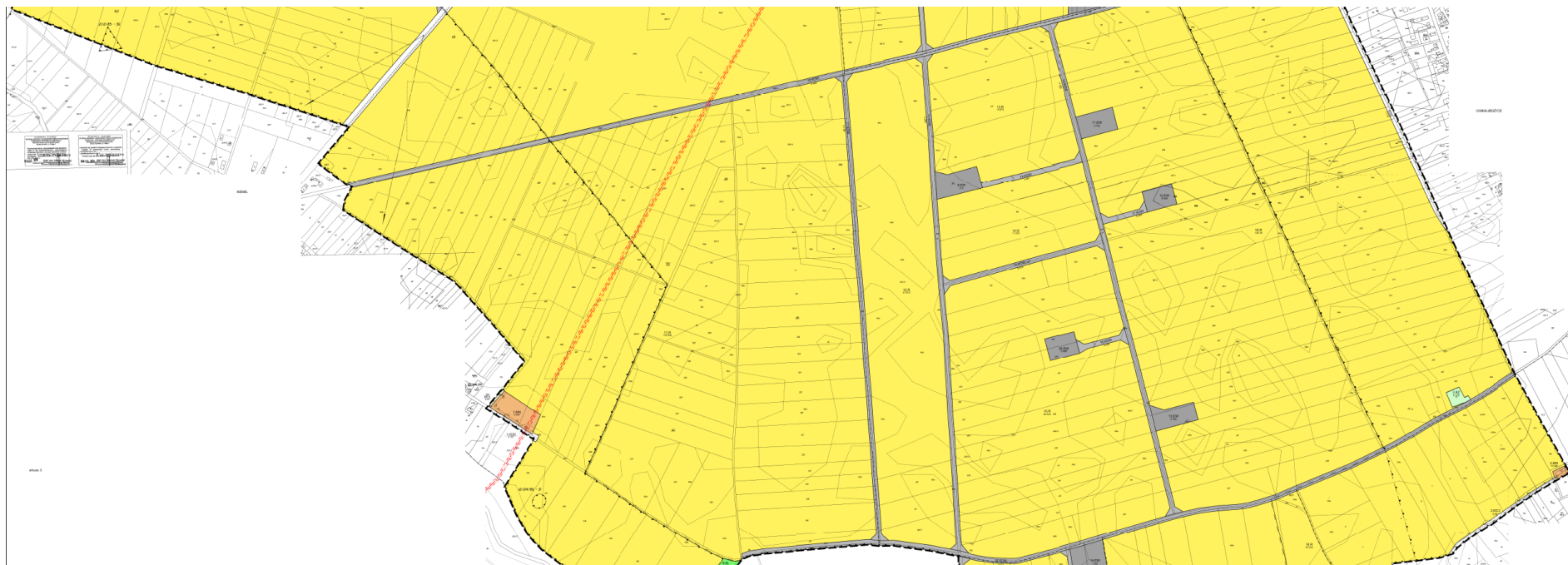
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE WSI CHWAŁIBOŻYCE, JANKOWICE MAŁE, NIEMIL, OLESNICA MAŁA, OSIEK, OWCZARY**



RYSUNEK PLANU  
skala 1:2000











Załącznik nr 2 do uchwały nr LXX/422/2014  
Rady Gminy Oława z dnia 28 sierpnia 2014 r.

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

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Chwalibóżyce, Jankowice Małe, Niemil, Oleśnica Mała, Osiek, Owczary nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LXX/422/2014  
Rady Gminy Oława z dnia 28 sierpnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

#### §1

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

#### §2

Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

#### §3

Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.