RADA GMINY
OŁAWA

UCHWAŁA NR XLVIII/315/2009
RADY GMINY W OŁAWIE
z dnia 27 listopada 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.[1]) art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 z późn. zm.[2]) oraz w związku z uchwałą nr XX/172/2008 Rady Gminy w Oławie z dnia 9 czerwca 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława

Rada Gminy w Oławie uchwala co następuje:

Rozdział 1

Zakres regulacji

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 r. ze zmianami: uchwała Nr XXI/141/2008 Rady Gminy Oława z dnia 12 marca 2008 roku, uchwała nr XLVIII/314/2009 Rady Gminy Oława z dnia 27 listopada 2009 r.

2. Plan miejscowy obejmuje działki nr 494/91, 494/572 (po podziale dz. nr 494/748, 494/749, 494/750, 494/751, 494/752, 494/753, 494/754, 494/755, 494/756, 494/757, 494/758, 494/759, 494/760, 494/761, 494/762, 494/763, 494/764, 494/765, 494/766, 494/767, 494/768, 494/769, 494/770, 494/771, 494/772, 494/773, 494/774, 494/775, 494/776, 494/777, 494/778, 494/779) oraz części działek nr 494/625, 494/92, 494/732 zgodnie z granicami obszaru objętego planem oznaczonymi graficznie na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000 ,
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie stwierdzenia zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława,
4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

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

1) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linie posadowienia najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego, lub linie styczną do najdalej wysuniętej krawędzi ściany elewacji frontowej nowego budynku mieszkalnego którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,6 m, balkonów, galerii, ganków, werand, tarasów, garaży lub schodów zewnętrznych – nie więcej niż 2,5 m.

---

[1]Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 214 poz. 1806, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162 poz. 1568, Dz. U. z 2004r. Nr 102 poz. 1055 i Nr 116 poz. 1203, Dz. U. z 2005r. Nr 172 poz. 1441 i Nr 175 poz. 1457, Dz. U. z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181 poz. 1337, Dz. U. z 2007r. Nr 48 poz. 327, Nr 138 poz. 974 i Nr 173 poz. 1218, Dz.U. z 2008r. Nr 180, poz. 1111i Nr 223, poz1458 oraz z 2009 r. Nr 52, poz. 420.

[2]Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2004r. Nr 6 poz. 41i Nr 141 poz. 1492, Dz. U. z 2005r. Nr 113 poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, Dz. U. z 2006r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, Dz. U. z 2007r. Nr 127 poz. 880, Dz.U z 2008 r. Nr 1999 poz.1227 i Nr 201 poz 1237 i Nr 220 poz 1413.

2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linie, którą elementy zabudowy nie mogą przekroczyć. Nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
3) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć realizacje urządzeń określonych w przepisach szczególnych oraz stacji transformatorowych, dojść i dojazdów do obiektów budowlanych, miejsc postojowych,
4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich obiektów kubaturowych zlokalizowanych na działce, terenie inwestycji, liczonych po ich zewnętrznym obrysie murów,
5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalności usługowe dla obsługi zespołu zabudowy, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie wymagających obsługi transportowej pojazdami powyżej 3,5tony,
6) wysokość zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyżej położonego punktu dachu (kalenicy),
7) dachu płaskim- należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15^0.

§3. Na obszarze objętym planem nie występują:
1) obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych, w tym tereny górnicze, narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obiekty zabytkowe oraz rozpoznane stanowiska archeologiczne, obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
2) tereny przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

§4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalne i obwiązujące linie zabudowy,
4) określone odległości linii zabudowy.

2. Oznaczeniami informacyjnymi nie będącymi ustaleniami planu są oznaczenia graficzne rysunku planu:
1) linie podziału na działki budowlane,
2) plac manewrowy.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
2) ZL - tereny lasów,
3) KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
4) KDL - tereny dróg publicznych klasy lokalnej,

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.
W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych z dopuszczeniem obiektów wyłącznie dla potrzeb prowadzenia robót budowlanych,
2) zakaz realizacji ogrodzeń wyższych niż 160 cm, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu muszą być ażurowe co najmniej w 35 % powierzchni między przęsłami, obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg dojazdowych,

§7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Ustala się zakaz:
   1) lokalizowania składowisk odpadów stałych i płynnych, składów opału, punktów skupu złomu i materiałów wtórnych, punktów skupu produktów rolnych, składowania samochodów lub ich części,
   2) lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów i urządzeń, które mogą utrudniać lub zakłócać zamieszkiwanie, a w szczególności: stacji bazowych telefonii komórkowej, stacji nadawczych, stacji radiolokacyjnych i innych emitujących fale elektromagnetyczne.

2.Teren położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odra" – ustala się zakaz prowadzenia działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych,

3.Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia. Obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Wrocławia z dnia 31.03.1974 r Nr RLSgwI 053/17/74.

§8.Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Przed uzyskaniem pozwolenia na prowadzenie prac ziemnych na tym obszarze należy uzyskać wytyczne Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywanych robót budowlanych.

§9.Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

W zakresie zasad i warunków podziału nieruchomości obowiązuje:

1) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogi publicznej 90^0 z tolerancją 20^0. Dopuszcza się przyjęcie innego kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przypadku zachowania kierunku linii podziału jako linii równoległej do obecnej granicy podziału.

§10. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej, właścicielowi gruntu przysługuje prawo do korzystania z wody podziemnej w ramach zwykłego korzystania z wody,
2. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków nastąpi do sieci kanalizacyjnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się realizację bezodpływowych zbiorników przeznaczonych na nieczystości ciekłe. W przypadku zrealizowania sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do sieci.
3. Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód deszczowych z utwardzonych dróg nastąpi do sieci kanalizacji deszczowej lub systemu odwodnienia. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z budynków powierzchniowo na teren działki.
4. Gaz - w przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach określonych w przepisach szczególnych i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających budowę sieci gazowej,
5. Elektroenergetyka - poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średnich i niskich napięć. Dopuszcza się umiejscowienie stacji transformatorowych na terenie objętym planem. Obowiązuje realizacja kablowych linii elektroenergetycznych.
6. Telekomunikacja - poprzez rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej. Obowiązuje prowadzenie sieci telekomunikacyjnej jako linii kablowych w kanalizacji telefonicznej.
7. Gospodarka odpadami - stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do pojemników-kontenerów zlokalizowanych przy posesjach, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem ekologicznych źródeł ciepła.
9. W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, telekomunikacyjnej).
10. Przewiduje się realizację sieci infrastruktury technicznej o parametrach
    a) sieć wodociągowa o średnicy Ø 50 - 150 mm,
    b) sieć kanalizacji sanitarnej o średnicy Ø 60 - 160mm,
    c) sieć kanalizacji deszczowej o średnicy Ø 80-160 mm,
    d) sieć elektroenergetyczna NN-0,4 kV , średnich napięć 15kV, 20kV,
    e) dopuszcza się przyjęcie innych parametrów dla przedmiotowych sieci.

§11. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§12. 1 **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o symbolu - MN1, MN2, MN3, MN4, MN5**

1)	Przeznaczenie terenu	a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, b) dopuszcza się przeznaczenie części budynku mieszkalnego jednorodzinnego na lokal użytkowy zgodnie z obowiązującymi przepisami. W lokalu użytkowym dopuszcza się realizacji usług nieuciążliwych o których mowa §2 pkt.5, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 100 m^2 powierzchni całkowitej budynku, c) dopuszcza się lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, b) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m, c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30%, d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70%, e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – w układzie szczytowym od 7,0 m do 9,0 m, z dopuszczeniem dobudowy budynku gospodarczego, garażowego w układzie kalenicowym o całkowitej szerokości elewacji frontowej nie przekraczającej 15,0 m, w układzie kalenicowym od 10,0m do 18,0m, f) geometria dachu – dopuszcza się dachy dwu lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 40^0 z tolerancją 5^0. Dla obiektów infrastruktury technicznej dopuszcza się dach płaski lub spadzisty, g) dla budynków mieszkalnych obowiązuje pokrycie dachu dachówką w kolorze ceglastym, szarym, brązowym i czarnym, h) dla budynków gospodarczych i garażowych dopuszcza się pokrycie dachu dachówką lub materiałami o fakturze

		dachówkopodobnej w kolorze ceglastym, brązowym szarym, czarnym, w przypadku dobudowy budynku gospodarczego, garażowego do budynku mieszkalnego obowiązuje ujednolicone pokrycie dachu jak dla budynku mieszkalnego, i) dopuszcza się umieszczenie budynku mieszkalnego we froncie działki w układzie szczytowym lub kalenicowym, dopuszcza się lokalizację budynku garażowego, gospodarczego jako dobudowanego do budynku mieszkalnego w układzie litery „L". j) obowiązuje tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych w kolorystyce niejaskrawej z dopuszczeniem elementów drewnianych, ceramicznych, kamiennych. Ustala się zakaz wykonywania obiektów z płyt warstwowych, elewacji z sidingu, blachy oraz lokalizacji obiektów kontenerowych. Zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
3)	Zasady podziału nieruchomości	a) minimalna powierzchnia działki budowlanej: ➢ 700 m^2 dla zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej (na jeden budynek) ➢ 600 m^2 dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej (dla jednego segmentu), b) szerokość frontu działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 18,0 m, maksymalnie 50,0 m,
4)	Zasady ochrony środowiska i przyrody	obowiązują dopuszczalne poziomu hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
5)	Ustalenia komunikacyjne	a) obsługa komunikacyjna od drogi oznaczonej symbolem KDD1, KDD2, KDD3, KDD4, b) obowiązek zapewnienia w granicach działki objętej inwestycją miejsc parkingowych w ilości 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny, minimum 2 stanowiska postojowe na 1 lokal użytkowy /punkt usługowy/ i min. 1 miejsce postojowe na 2 zatrudnionych,
6)	Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej	Przewiduje się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: dla sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej.

2. Tereny lasów o symbolu – ZL

1)	Przeznaczenie tereny	a) las w rozumieniu przepisów szczególnych, b) dopuszcza się realizacje obiektów, urządzeń, sieci jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,

3. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolem - KDD1

1)	Przeznaczenie tereny	droga publiczna klasy dojazdowej
2)	Zasady zagospodarowania terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, b) ustala się obowiązek wykonania wydzielonego ciągu komunikacji:

		kołowej, pieszej z prawem do sytuowania parkingów zatokowych przy jezdni, c) ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych,

4. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolem - KDD2

1)	Przeznaczenie tereny	droga publiczna klasy dojazdowej
2)	Zasady zagospodarowania terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, b) ustala się obowiązek wykonania wydzielonego ciągu komunikacji: kołowej, pieszej z prawem do sytuowania parkingów zatokowych przy jezdni, c) ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych

5. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolem - KDD3

1)	Przeznaczenie tereny	droga publiczna klasy dojazdowej
2)	Zasady zagospodarowania terenu	a) szerokość w liniach zgodnie z rysunkiem planu, b) w drodze ustala się obowiązek wykonania placu manewrowego, c) ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych.

6. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolem - KDD4

1)	Przeznaczenie tereny	teren dla poszerzenia drogi publicznej klasy dojazdowej
2)	Zasady zagospodarowania terenu	a) teren obejmujący część drogi odjazdowej, b) szerokość w liniach zgodnie z rysunkiem planu,

7. Tereny dróg publicznych oznaczone symbolem - KDL

1)	Przeznaczenie tereny	droga publiczna klasy lokalnej
2)	Zasady zagospodarowania terenu	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

Dział VI

Przepisy końcowe

§13. 1. Określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości – 30%.

2. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XVIII/215/2004 Rady Gminy Oława z dnia 5 lipca 2004r. w części objętej planem.

3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

4. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Oława

dca Prawny

rzej Woźniak

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY OŁAWA
mgr Dariusz Witkowski