

# RADA GMINY OŁAWA

UCHWAŁA NR ...XXXI/323/2005...

RADY GMINY W OŁAWIE

z dnia ...16..sierpnia..2005..r.....

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XVIII/229/2004 Rady Gminy w Oławie z dnia 5 lipca 2004 roku po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława

### Rada Gminy w Oławie uchwala co następuje:

#### § 1

##### Przedmiot uchwały

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława.
2. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest:
  - 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały,
  - 2) część graficzna sporządzona z wykorzystaniem urzędowych kopii map katastralnych zawierającą rysunek planu w skali 1: 5000 - załącznik nr 1.
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2.
  - 4) 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 - załącznik nr 3.

#### § 2

##### Określenie terminologii

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa § 1pkt.2 niniejszej uchwały,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz normy branżowe,

#### § 3

**Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.**

##### 1 R - tereny rolnicze

- 1) Przeznaczenie - grunty rolne w rozumieniu przepisów szczególnych z zakazem zabudowy:
  - a) wchodzącymi w skład gospodarstw rolnych budynkami mieszkalnymi oraz innymi budynkami i urządzeniami służącymi produkcji rolniczej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
  - b) budynkami i urządzeniami służącymi bezpośrednio do produkcji rolniczej uznanej za dział specjalny, stosownie do przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych i podatku dochodowym od osób prawnych.

## 2 **KD 1 D1/2 – tereny dróg publicznych**

1) Przeznaczenie terenu – istniejąca droga gminna klasy "D1/2" dojazdowa:

### § 4

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

- 1 Ochrona wód - produkcję rolną należy prowadzić w sposób ograniczający i zapobiegający zanieczyszczeniu wód powierzchniowych związkami azotu pochodzącymi ze źródeł rolniczych,
- 2 Gospodarka ściekami - wprowadzanie do wód lub do ziemi oczyszczonych ścieków może nastąpić na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 3 Odpady – odpady należy zagospodarowywać na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- 4 Ochrona powierzchni ziemi – władający powierzchnią ziemi, na której występuje zanieczyszczenie gleby lub ziemi albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu, jest obowiązany do przeprowadzenia jej rekultywacji. Przed podjęciem działalności inwestycyjnej związanej z prowadzeniem prac ziemnych ustala się obowiązek zdjęcia warstwy próchnicznej z części terenów przeznaczonych pod obiekty budowlane oraz powierzchnie utwardzone, a następnie jej odpowiednie zagospodarowanie,
- 5 Ustala się ochronę wód podziemnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odra” gromadzący wody w czwartorzędowych utworach porowych. Obowiązuje zakaz realizacji obiektów i urządzeń których budowa lub eksploatacja pomimo zastosowanych urządzeń zabezpieczających może spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych Obowiązuje zakaz realizacji obiektów i urządzeń których budowa lub eksploatacja pomimo zastosowanych urządzeń zabezpieczających może spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

### § 5

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

1. W obrębie znajdujących się na terenie objętym planem chronionych stanowisk archeologicznych oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych) należy uzyskać pozwolenie Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na przeprowadzenie ziemnych robót budowlanych na terenie zabytkowym w trybie prac konserwatorskich, które podlegają na przeprowadzeniu wyprzedzających ratowniczych badań archeologicznych metodą wykopaliskową, przez uprawnionego archeologa na koszt inwestora.
2. Wykaz chronionych stanowisk archeologicznych:  
Stan. nr 5/60/83-30 AZP – cmentarzysko ciałopalne z III okresu epoki brązu, ślad osadnictwa – pradzieje, późne średniowiecze,  
stan. nr 13 /67/83-30 AZP – ślad osadnictwa, pradzieje późne średniowiecze,  
stan. nr 14/69/83-30 AZP – ślad osadnictwa – pradzieje, kultura łużycka, późne średniowiecze,  
stan. 15/69/83-30 AZP – osada – neolit, k. Łużycka , ślad osadnictwa, - pradzieje, kultury przeworskiej , średniowiecze,  
stan. nr 16/70/83-30 AZP – ślad osadnictwa, pradzieje, k. Łużyckiej z okresu Halsztatu, średniowiecze,  
stan. nr 17/71/83-30 AZP – ślad osadnictwa – pradzieje, k. Przeworskiej, wczesne średniowiecze, późne średniowiecze,  
stan. nr 20/74/83-30 AZP – ślad osadnictwa – pradzieje, neolit, późne średniowiecze.
3. Wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych . Na obszarze objętym strefą na wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzyskać stanowisko Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków co do konieczności prowadzenia prac ziemnych za pozwoleniem konserwatorskim. W zakresie określonym w tym stanowisku należy uzyskać pozwolenie na prowadzenie prac ziemnych i wykopaliskowych. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez

uprawnionego archeologa odbywają się na koszt inwestora. 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 wykonywania robót budowlanych.

4. Ustala się strefę E ochrony ekspozycji obejmującą obszar stanowiący zabezpieczenie właściwego eksponowania zabytkowej zabudowy wsi Stanowice od strony południowej, na terenie której obowiązuje dostosowanie ewentualnej zabudowy nowej zabudowy do historycznej w zakresie wysokości, skali, bryły i użytych materiałów elewacyjnych, maksymalna wysokość zabudowy, dwie kondygnacje plus poddasze użytkowe w dachu stromym o symetrycznym układzie połaci, o kącie nachylenia połaci w przedziale  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ , obowiązuje zakaz lokalizowania dominant przestrzennych. Zagospodarowanie terenu należy opracować według jednolitej koncepcji architektoniczno-przestrzennej

## § 6

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

Na terenach dróg publicznych obowiązują ustalenia określone w § 10.

## § 7

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów.**

Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie z uwagi na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

## § 8

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

Nie określa się terenów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości. W przypadku scalenia i podziału nieruchomości rolnych obowiązują zasady i warunki scalenia i podziału określone w przepisach szczególnych.

## § 9

### **Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zakaz zabudowy.**

- 1) Dla ochrony gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN350 oraz ciśnieniu nominalnym PN 4,0 MPa relacji odgałęzienie Oława/Broniewskiego-Stanowice obowiązuje strefa ochronna wyznaczona przez odległości podstawowe zgodnie z przepisami szczególnymi. Strefa ochronna stanowi obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację. Ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą sieci gazowej, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę. Dla strefy ochronnej wyznaczonej na podstawie przepisów szczególnych ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy,
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
  - 3) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m (po 2,0 m od osi gazociągu) – zagospodarowanie terenu zielenią niską,
  - 4) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
- 2) Ochrona linii energetycznej - wzdłuż linii elektroenergetycznych 20 kV należy przestrzegać ograniczeń w użytkowaniu terenu o szerokości 10,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu czynnego linii. Dla terenu znajdującego się w obszarze objętym ograniczeniami wszelkie działania

należy prowadzić w uzgodnieniu z zarządcą sieci oraz zgodnie z przepisami szczególnymi. Obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których wysokość może spowodować uszkodzenie linii.

- 3 Melioracje - dla zapewnienia dostępu do cieków w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych należy pozostawić wzdłuż rowów melioracyjnych pas wolny od wszelkiej zabudowy oraz nasadzeń o szerokości min. 3 m od górnych krawędzi cieków.

#### § 10

#### **Modernizacja, rozbudowa i budowa systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- 1 Rozbudowa, budowa i modernizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej nastąpi na warunkach określonych przez zarządców sieci. Projekt rozbudowy sieci winien być uzgodniony z właścicielami gruntów, przez które przebiega trasa projektowanej inwestycji, inwestor winien uzyskać zgodę na wejście na grunt, przed rozpoczęciem robót.
- 2 W przypadku kolizji z urządzeniami infrastruktury technicznej wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy uzgodnić z zarządcą sieci.
- 3 Do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić swobodny dostęp w celach modernizacyjnych i usunięcia awarii na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
- 4 Dla drogi krajowej nr 94 projektuje się uzyskanie parametrów klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego GP2/2 . W związku z powyższym obowiązuje zakaz realizacji nowych włączeń do drogi.
- 5 Nie przewiduje się zapotrzebowania na miejsca postojowe i parkingowe.

#### § 11

#### **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów**

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

#### § 12

#### **Przepisy końcowe**

1. Określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości - 10%.
2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.
3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY  
RADY GMINY OŁAWA

*Ryszard Wojciechowski*