

**UCHWAŁA NR XXXIX/379/2006
Rady Gminy Oława
z dnia 20 stycznia 2006 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
wsi Lizawce w gminie Oława**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Gminy Oława nr XVI/194/2004 z dnia 30 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Oława uchwala co następuje:

**Rozdział I
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Lizawce, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały z wyłączeniem terenu w granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętego uchwałą Nr XXX/329/2001 Rady Gminy Oława z dnia 27.11.2001 r.

§ 2.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:2 000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3,
- 3) wykaz obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków archeologicznych, oraz stanowisk archeologicznych figurujących w ewidencji zabytków archeologicznych, stanowiący załącznik nr 4.

§ 3. Celem planu jest:

- 1) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań,
- 2) stworzenie warunków właściwych prawu lokalnemu w dziedzinie gospodarki przestrzennej, zapewniających możliwość rozwoju przez zapis ustaleń funkcjonalnych oraz regulacyjnych.

§ 4.1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem,
- 2) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne,
- 3) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu,
- 4) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu w sposób określony w ustaleniach planu,
- 5) obowiązująca linia zabudowy - linia wzdłuż której należy sytuować budynki mieszkalne oraz określone w ustaleniach planu rodzaje budowli naziemnych nie będące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,

- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych, nie będącymi liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
 - 7) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenie podstawowego,
 - 8) usługi – działalność z zakresu handlu, gastronomii, rzemiosła, kultury, opieki zdrowotnej lub weterynaryjnej, a także działalność w zakresie obsługi ludności lub przedsiębiorstw,
 - 9) zabudowa przemysłowa – zabudowa służąca prowadzeniu działalności gospodarczej z zakresu:
 - a) produkcji, przetwórstwa lub montażu,
 - b) magazynowania i składowania, w tym bazy, place składowe, hurtownie,
 - c) produkcji rolnej i obsługi rolnictwa,
 - d) rzemiosła produkcyjnego i usługowego,
 - e) handlu hurtowego lub detalicznego, w tym sprzedaży paliw wraz z towarzyszącymi obiektami usługowymi, administracyjnymi, biurowymi, socjalnymi, w których dopuszcza się wydzielenie funkcyjnych lokali mieszkalnych.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) oznaczenia przeznaczenia terenów,
 - 4) obowiązujące linie zabudowy,
 - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 6) granice stref ochrony konserwatorskiej
 - a) „B” ochrony konserwatorskiej,
 - b) „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - c) „OW” obserwacji archeologicznej,
 - 7) obiekty umieszczone w ewidencji zabytków,
 - 8) tereny brukowe – nawierzchnie podlegające ochronie,
 - 9) obiekty dysharmonizujące,
 - 10) granica obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatywny lub informacyjny dla oznaczeń wynikających z odrębnych przepisów:
- 1) orientacyjne linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym przeznaczeniu,
 - 2) symbole określające stanowiska archeologiczne,
 - 3) zabytkowa rzeźba przydrożna,
 - 4) oznaczenia graficzne z zakresu - zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

Rozdział II

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
 - a) ciągi zabudowy lokalizowane wzdłuż dróg publicznych,
 - b) ekspozycja obiektów od strony terenów publicznych,
 - c) kompozycja zieleni publicznej,

- 2) ochrony wymagają obiekty umieszczone w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu,
- 3) formę i usytuowanie nowych budynków mieszkalnych oraz obiektów i urządzeń towarzyszących należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy regionalnej przy zastosowaniu tradycyjnych materiałów wykończeniowych,
- 4) należy zachować zasadnicze elementy zagospodarowania przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linie zabudowy i kompozycję wewnątrz urbanistycznych,
- 5) zakaz wprowadzania elementów zagospodarowania terenu agresywnych lub obcych krajobrazowo, w tym szczególnie obiektów o wysokości przekraczającej wysokość budynków mieszkalnych zlokalizowanych na sąsiednich posesjach.

§ 7.1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) działalność zakładów produkcyjnych i usługowych na terenach objętych planem, nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) zakaz lokalizowania obiektów hodowlanych oraz usługowych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, zaliczonych, zgodnie z przepisami szczególnymi, do obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko oraz, dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być wymagany.

§ 8.1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, w której należy:
 - a) zachować i eksponować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg oraz historycznych nawierzchni, linii zabudowy, podziału i sposobu zagospodarowania działek,
 - b) dostosować nową zabudowę do zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali, bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązaniu formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - c) usunąć, elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję obiektów zabytkowych, dopuszcza się poddanie ich odpowiedniej przebudowie.
 - d) przy realizacji nowych inwestycji oraz związanych z modernizacją, rozbudową przebudową obiektów istniejących:
 - formę obiektów dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej - lokalnej zabudowy, w tym formy i ukształtowania dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia oraz materiałów elewacyjnych; po rozbudowie całość powinna tworzyć spójną kompozycję, uwarunkowanie nie dotyczy obiektów dysharmonizujących i przeznaczonych do usunięcia, których rozbudowę się wyklucza,
 - wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych tj. parter i poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 9m,
 - stosować dachy dwuspadowe, strome, o symetrycznym układzie połaci; kąt nachylenia połaci dachowych od 38° - 45°, oraz charakterystyczne dla lokalnej historycznej zabudowy,
 - stosować pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej – matowych w kolorze ceglastym, czerwonym.

- zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
 - e) zapewnić zachowanie historycznych nawierzchni kamiennych, oznaczonych na rysunku planu,
 - f) wszelkie działania inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi należy opiniować i uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 2) ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w której działania inwestycyjne zgodnie z przepisami odrębnymi należy opiniować i uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków):
- a) nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa odbywają się na koszt inwestora
 - b) 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.
- 3) ustala się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której należy:
- a) zmierzać do likwidowania elementów dysharmonizujących,
 - b) przy realizacji nowych inwestycji oraz związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących:
 - wysokość zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych tj. parter i poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi kalenicy dachu nie może przekraczać 9m,
 - stosować dachy strome, o symetrycznym układzie połaci; kąt nachylenia połaci dachowych od 38° - 45°, oraz charakterystyczne dla lokalnej historycznej zabudowy,
 - stosować pokrycie dachowe z dachówki ceramicznej lub cementowej – matowych w kolorze ceglastym, czerwonym.
 - c) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy;
 - d) nowe zamierzenia inwestycyjne realizować zgodnie z zasadą harmonijnego wpisania w otaczający krajobraz, w nawiązaniu do zasad ukształtowania obiektów o tradycyjnych formach,
 - e) chronić i utrzymywać istniejący układ dróg, miedz, zadrzewień śródpolnych, alei, szpalerów, cieków wodnych, grobli stawów; obowiązuje zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych,
 - f) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) na obszarach udokumentowanych stanowisk archeologicznych i w rejonie ich występowania wszelkie prace ziemne należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
- a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych,
 - b) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (a dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację 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. W odniesieniu do całego obszaru objętego opracowaniem planu ustala się:

- 1) ochronę obiektów zabytkowych,
- 2) ochroną, o której mowa w pkt.1, obejmuje się obiekty objęte gminną lub wojewódzką ewidencją zabytków,
- 3) ochrona, o której mowa w pkt.2, polega w szczególności na:
 - a) zachowaniu podstawowych elementów obiektów takich jak: bryła budynku, forma dachu, rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, symetryczne podziały stolarki okiennej,
 - b) należy utrzymać a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczne detale architektoniczne,
 - c) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - d) należy utrzymać lub odtworzyć historyczną stolarkę okien i drzwi,
 - e) należy stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych rozwiązań lokalnych, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych, zakazuje się stosowania okładzin ściennych typu „siding”,
 - f) elementy instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
 - g) należy zachować historyczne nawierzchnie kamienne.
 - h) wszelkie działania inwestycyjne należy uzgadniać zgodnie z przepisami odrębnymi z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) ustala się realizację frontowych ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyższej niż 1,7 m i zastosowaniu takich materiałów jak: cegła, drewno, kamień, metaloplastyka, dopuszcza się także ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych,
- 2) na terenach dróg publicznych w obrębie linii rozgraniczających zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu, oraz sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zabrania się, umieszczania od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części,
- 4) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych instytucji oraz szyldów sklepów i przedsiębiorstw w rejonie wejścia lub w miejscach związanych z witryną.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z ustaleń § 8,
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN lub RM/MN:
 - a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć:
 - dla zabudowy zagrodowej - 60%,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 20%,
 - b) powierzchnia terenu biologicznie czynna powinna zajmować co najmniej:
 - dla zabudowy zagrodowej - 20% powierzchni działki
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 65% powierzchni działki,
 - c) liczba kondygnacji budynków mieszkalnych nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mieszkalnych mierzona od poziomu terenu do najwyższego grzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,

- e) dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci 38° - 45° , kryte dachówką ceramiczną lub cementową, oraz charakterystyczne dla lokalnej historycznej zabudowy,
 - f) w przypadku wprowadzenia usług nieuciążliwych jako uzupełniającego przeznaczenia terenu powierzchnia terenu zajęta pod funkcję uzupełniającą nie może przekroczyć 30% powierzchni działki,
 - g) należy zapewnić stanowiska postojowe na każdej działce, zgodnie ze wskaźnikami: 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na 40 m² usług,
- 3) dla terenu kolejowego z dopuszczeniem zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem KK/U:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 50%, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów zawarte w rozdziale III, nie będą stanowiły inaczej,
 - b) co najmniej 15% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) wysokość budynków zgodnie z ustaleniami §8,
 - d) w przypadku obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 500m²,
 - e) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na 40 m² p. u,
- 4) dla terenów zabudowy przemysłowej i zabudowy przemysłowo-usługowej oznaczonej na rysunku planu odpowiednio symbolami P, P/U:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 70%, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów zawarte w rozdziale III, nie będą stanowiły inaczej,
 - b) nie określa się wymagań w zakresie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) wysokość budynków zgodnie z ustaleniami §8, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów zawarte w rozdziale III, nie będą stanowiły inaczej,
 - d) w przypadku obiektów handlowych powierzchnia sprzedaży nie może przekroczyć 500m²,
 - e) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na 40 m² p. u,
 - f) wzdłuż granic z terenami zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się stosowanie ogrodzeń pełnych.
- 5) dla terenu usług sportu i rekreacji z dopuszczeniem usług kultury oznaczonego na rysunku planu symbolem US/UK:
- a) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie może przekroczyć 20%,
 - b) co najmniej 50% powierzchni działki należy urządzić jako powierzchnię terenu biologicznie czynnego,
 - c) liczba kondygnacji nie może przekraczać dwóch, w tym użytkowe poddasze,
 - d) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego gzymsu nie może przekraczać 6 m, a mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 9 m,
 - e) dachy dwuspadowe, o nachyleniu połaci 38° - 45° , kryte dachówką ceramiczną lub cementową, oraz charakterystyczne dla lokalnej historycznej zabudowy,
 - f) należy zapewnić odpowiednie zaplecze parkingowe na terenie własnym zgodnie ze wskaźnikiem - 1 stanowisko na 50 m² p. u.

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

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające ze strefy „B” § 8, ust. 1 a),
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej lub zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami MN lub RM/MN:
 - a) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż: