

**PROJEKT
wyłożenie**

UCHWAŁA NR2013

RADY GMINY OŁAWA

z dnia.....2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Oleśnica Mała w gminie Oława.

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 XI/53/2011 Rady Gminy Oława z dnia 29 kwietnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Oleśnica Mała w gminie Oława, po stwierdzeniu że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 roku ze zmianami, Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Oleśnica Mała w gminie Oława, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, 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 przyrody – ze względu na brak form ochrony przyrody;
 - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;
 - 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania
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) symbol terenu,
 - d) obowiązujące linie zabudowy,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) szpaler drzew;

- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - b) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych;
- 3) oznaczenia informacyjne:
 - a) powierzchnia terenu w hektarach,
 - b) proponowany podział na działki budowlane.

§ 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 wolnostojące, 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) **obowiązująca linia zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy, na której musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku;
- 5) **szyld** - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;
- 6) **usługi drobne** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności poprzez obsługę, pośrednictwo, wytwarzanie lub serwis dóbr materialnych z wyłączeniem usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej, przy czym działalność ta nie może powodować uciążliwości związanych z emisją substancji, energii oraz hałasu i nie może być przedsięwzięciem znacząco oddziaływującym na środowisko.

§ 3.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej - **MN/U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) **KDL** - teren drogi publicznej lokalnej,
 - b) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki nie większa niż 12 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) garaży i budynków gospodarczych krytych blachą;
- 3) dopuszcza się lokalizację małej architektury.

§ 5.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 3) teren **MN/U** kwalifikuje się jako teren mieszkaniowo-usługowy zgodnie z przepisami dotyczącymi ochrony środowiska, w zakresie ochrony przed hałasem.

§ 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) planowane zagospodarowanie nie może mieć negatywnego wpływu na lokalne wartości kulturowe, a szczególnie na krajobraz kulturowy,
 - b) 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,
 - c) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - d) napowierzchniowe elementy infrastruktury winny być projektowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę krajobrazu kulturowego,
 - e) wszelkie prace budowlane w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków.

§ 7.

Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako przestrzeń publiczną:
 - a) teren drogi publicznej lokalnej (**KDL**),
 - b) teren drogi wewnętrznej (**KDW**);
- 3) dla terenu wymienionego w pkt 2 obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej,
 - b) zakaz lokalizacji nośników reklamowych,
 - c) szczegółowe zagospodarowanie określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 8.

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 min.:
 - a) 1000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) 500 m² dla zabudowy usługowej,
 - c) 2 m² dla infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, min.:

- a) 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) 10 m dla zabudowy usługowej,
- c) 1 m dla infrastruktury technicznej
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°.

§ 9.

Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o drogę publiczną (KDL) oraz drogę wewnętrzną (KDW);
- 2) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 10.

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 planowanej infrastruktury technicznej;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających drogi;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 2, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz niekolidowania z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 4) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty z nimi związane na wszystkich terenach;
- 5) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci 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;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w energię cieplną 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 100kW lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
 - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budowa stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach, z zapewnieniem do nich dojazdu;

- 12) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje:
- a) rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
 - b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:
- a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - b) sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się gromadzenie odpadów w sposób zorganizowany dla kilku budynków.

§ 11.

Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu **KDL**.

§ 12.

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**

§ 13.

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

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) zabudowa usługowa – handel detaliczny, usługi drobne;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - na jednej działce budowlanej przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązujące i 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:
 - mieszkalnych i usługowych: nie większa niż 9 m,
 - gospodarczych i garaży: nie większa niż 5 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych budynków nie większa niż 2,
 - d) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna - 0,6,
 - e) geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku od 36° do 45°,
 - f) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- 4) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) elewacje tynkowane o stonowanej kolorystyce w gamie bieli, beżu, kolorów piaskowych z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,
 - b) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową matową w kolorze ceglastym;
- 6) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
 - a) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,

- b) dla szyldów umieszczanych w strefie wejściowej budynku obowiązuje zgrupowanie w pionie lub poziomie, oraz jednakowe tło i wymiary,
- c) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń o monolitycznych przęsłach wykonanych z elementów betonowych i prefabrykowanych betonowych od strony przestrzeni publicznych.

§ 14.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna lokalna kategorii gminnej;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) teren przeznacza się na poszerzenie istniejącej drogi, znajdującej się poza granicami planu,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego znajdującej się w granicach planu zmienna od 6 do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m,
 - d) obowiązuje szpaler drzew w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu.

§ 15.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m,
 - b) dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodnika,
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych w formie zatok parkingowych.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 16.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

§ 17.

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

Przewodniczący Rady Gminy Oława