

Projekt

z dnia 07 marca 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY OŁAWA**

z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w obrębie wsi Lizawice w gminie Oława**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1) ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XLIV/297/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Marszowice, Miłonów, Sobocisko, Lizawice, Zabardowice w gminie Oława oraz uchwałą nr XXXI/189/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Marszowice, Miłonów, Sobocisko, Lizawice, Zabardowice w gminie Oława oraz stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława przyjętego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 r. z późn. zm. Rada Gminy Oława, uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Lizawice w gminie Oława, zwany dalej planem.

2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu sporządzony w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 – 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;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne.

§ 2. 1. Na rysunku planu określa się oznaczenia, stanowiące obowiązujące ustalenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) miejsce zmiany typu linii zabudowy;
- 6) oznaczenia poszczególnych terenów zawierające symbole literowe i liczbowe, określające przeznaczenia terenów i numery wyróżniające je spośród innych terenów;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej "B" - ochrony podstawowej;
- 8) granice strefy ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego;

- 9) granice strefy ochrony konserwatorskiej "OW" – obserwacji archeologicznej;
- 10) stanowiska archeologiczne wraz z nr AZP;
- 11) historyczne nawierzchnie z kostki kamiennej;
- 12) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 13) granica strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego;
- 14) pas technologiczny od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV;
- 15) obszar lokalizacji obiektów budowlanych nie podlegających ochronie akustycznej;
- 16) wymiarowanie odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) linia rozgraniczająca - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, która nie może zostać przekroczona usytuowaniem żadnej ze ścian wszystkich budynków oraz wiat i altan; dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
 - a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) obowiązująca linia zabudowy - linia, przy której należy sytuować ścianę co najmniej jednego budynku przeznaczenia podstawowego zlokalizowanego w pierwszej linii zabudowy; dla budynków przeznaczenia podstawowego położonych w drugiej i dalszych liniach zabudowy oraz pozostałych budynków oraz wiat i altan linia ta stanowi nieprzekraczalną linię zabudowy; Dopuszcza się odstępstwa na następujących zasadach:
 - a) przekroczenie nie więcej niż 0,5 m dla okapów i gzymsów, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - b) przekroczenie nie więcej niż 1,5 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, lecz nie dalej niż linia rozgraniczająca dany teren,
 - c) linia ta nie odnosi się do obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obiekty i urządzenia towarzyszące – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane oraz zaplecze parkingowe i garażowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, ciągi piesze, ciągi rowerowe oraz pieszo rowerowe oraz inne urządzenia lub obiekty pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy - powierzchnia wyznaczona przez rzut poziomy zewnętrznych nadziemnych krawędzi wszystkich budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej w stosunku do jej powierzchni liczony w %;
- 6) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie będące przeważającą formą wykorzystania terenu oraz obiektów z nim związanych – w odniesieniu do działki budowlanej;
- 7) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, nie może być realizowane jako samodzielna funkcja terenu - w odniesieniu do działki budowlanej;
- 8) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dopuszcza się dla budynków istniejących w momencie wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie spełniających parametrów i wskaźników określonych w niniejszej uchwale:
 - a) roboty budowlane – zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dostosowanie obiektu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami,
 - c) zmianę sposobu użytkowania obiektu – zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 2) dla istniejących działek o powierzchni mniejszej niż minimalna określona w przepisach szczegółowych, dopuszcza się ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami szczegółowymi zawartymi w rozdziale 3 niniejszej uchwały;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej;
- 4) dopuszcza się lokalizację zieleni, obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń towarzyszących na wszystkich terenach z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 5) lokalizacja drzew i krzewów w sąsiedztwie linii kolejowej musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 5. Ustala się następujące ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) projektowane zainwestowanie na terenie objętym planem oraz na terenach sąsiednich nie może powodować zmiany stosunków wodnych;
- 2) dopuszcza się inwestycje mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie związane z chowem i hodowlą drobiu na terenie 1RU; na pozostałych terenach dopuszcza się wyłącznie inwestycje zaliczane do inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz chowu lub hodowli zwierząt na futra;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii;
- 5) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami RM, MN-RM – jak dla zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNU – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami US – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Ustala się ochronę następujących obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków oznaczonych na rysunku planu:

- 1) cmentarz katolicki – dz. nr 61 i 62;
- 2) dworzec kolejowy – Lizawice 2;
- 3) spichlerz – Lizawice 25.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) należy zachować bryłę, kształt i geometrię dachu;

- 2) należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny;
- 3) należy zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku; należy utrzymać lub odtworzyć oryginalną stolarkę okien i drzwi.

3. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B” – ochrony podstawowej, odpowiadającej historycznemu układowi ruralistycznemu, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować, konserwować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego – poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem do obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe lub degradujące należy wyeliminować;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów technicznych o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru;
- 3) zakazuje się umieszczania reklam oraz innych tablic nie związanych bezpośrednio z obiektem i stanowiących na obiekcie element obcy; dopuszcza się umieszczanie tablic informacyjnych lub szyldów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nieagresywnej formie;
- 4) zakazuje się lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów oraz prowadzenia napowietrznych linii telekomunikacyjnych i energetycznych;
- 5) nakazuje się stosowanie kolorów stonowanych, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków; zakazuje się stosowania na elewacjach barw podstawowych;
- 6) przy nowych inwestycjach oraz związanych z modernizacją, rozbudową i przebudową obiektów istniejących należy nawiązać gabarytami i sposobem kształtowania bryły oraz użytymi materiałami do miejscowej tradycji architektonicznej; w przypadku istniejących budynków - po rozbudowie budynek powinien tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią;
- 7) parametry kształtujące zabudowę:
 - a) budynki o wysokości do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie ich wysokości;
 - b) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 38° do 45° pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze czerwonym lub czerwonej cegły i ich odcieniach, przy czym dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia dachu oraz jego pokrycia;
 - c) dachy pulpitowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45° pokryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym i ich odcieniach, przy czym dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego kąta nachylenia dachu oraz jego pokrycia;
 - d) budynki na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów – w szczególności ganków, garaży.

4. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego, w której obowiązują następujące ustalenia:

- 1) należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego - rozplanowanie dróg, zespoły zabudowy, zachowanie historycznych kamiennych nawierzchni, cieków i zbiorników wodnych, zadrzewień śródpolnych;
- 2) parametry kształtujące zabudowę:
 - a) budynki o wysokości do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, przy czym dla istniejących budynków dopuszcza się utrzymanie ich wysokości;
 - b) dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 35° do 45° pokryte dachówką ceramiczną matową w kolorze czerwonym brązowym lub grafitowym i ich odcieniach,
 - c) dachy pulpitowe o kącie nachylenia połaci od 12° do 45° pokryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym, brązowym lub grafitowym i ich odcieniach;
- 3) zakaz lokalizacji nowych dominant, w tym konstrukcji wieżowych i masztów.

5. Następujące stanowiska archeologiczne obejmuje się strefami ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych:

- 1) 6/11/83-30 - wpisane do rejestru zabytków pod nr 119/Arch/1965 z dn. 20.05.1965 r.: osada – kultura przeworska i pradziej; ślad osadnictwa - wczesne średniowiecze – faza młodsza; ślad osadnictwa – późne średniowiecze;
- 2) 1/71/82-30 - ślad osadnictwa – neolit; ślad osadnictwa kultura łużycka; ślad osadnictwa – wczesne średniowiecze X-XIII w.;
- 3) 2/8/83-30 - cmentarzysko ciałopalne - kultura łużycka; ślad osadnictwa - pradziej, ślad osadnictwa z wczesnego średniowiecza;
- 4) 3/72/82-30 - cmentarzysko ciałopalne – kultura łużycka - III?, IV-V; osada z kultury przeorskiej II-I faza C; stanowisko hutnicze z kultury przeworskiej; ślad osadnictwa - pradziej; ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza IX-XI w.;
- 5) 4/9/83-30 - cmentarzysko ciałopalne – kultura łużycka; ślad osadnictwa – pradziej; ślad osadnictwa z okresu późne średniowiecze;
- 6) 5/10/83-30 - ślad osadnictwa – kultura przeworska; ślad osadnictwa - pradziej;
- 7) 11/16/83-30 - ślad osadnictwa – kultura przeworska; ślad osadnictwa - pradziej; ślad osadnictwa z okresu wczesnego średniowiecza; ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;
- 8) 7/12/83-30 - ślad osadnictwa – kultura łużycka; osada – późny okres wpływów rzymskich; ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;
- 9) 8/13/83-30 - ślad osadnictwa - pradziej; ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;
- 10) 9/14/83-30 - ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;
- 11) 10/15/83-30 - ślad osadnictwa - pradziej; ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;
- 12) 12/17/83-30 – osada – kultura łużycka; ślad osadnictwa z okresu późnego średniowiecza;
- 13) 13/18/83-30 - osada – kultura łużycka; ślad osadnictwa z okresu średniowiecza.

6. Dla stanowisk, o których mowa w ust. 5 w przypadku planowania prac ziemnych, obowiązuje przeprowadzenie archeologicznych badań ratowniczych wyprzedzających inwestycję, na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

7. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej ‘OW’ – obserwacji archeologicznej, w granicach której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. Istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych – konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

§ 8. 1. Uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów: obszar objęty planem położony jest na obszarze jednostki planistycznej gospodarowania wodami – jednolitej części wód podziemnych o kodzie PLGW6000109, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.
- 2) ze względu na brak obowiązującego audytu krajobrazowego, a co za tym idzie określenia krajobrazów priorytetowych nie zachodzi możliwość ich uwzględnienia.

§ 9. 1. Określa się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wydzielenie niezbędnych działek dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacji dostosowując wielkość tych działek do gabarytów i parametrów technicznych tych urządzeń zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla terenów MN, MNU, US, PU, oraz funkcji MN w ramach terenu MN-RM określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 16 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 800 m²,
 - c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;
- 3) dla terenów IT-E, IT-K, KK określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki: 1 m,
 - b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki: 1 m²,
 - c) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do pasa drogowego pomiędzy 75° a 105°;
- 4) dla pozostałych terenów obowiązują przepisy odrębne.

2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) na terenach oznaczonych od R, WS, ZL ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) obowiązują ograniczenia wynikające z lokalizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, o których mowa w §11 ust. 1 pkt 2) i ust. 2 pkt 3);
- 3) w strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu wzdłuż granicy obszaru kolejowego o szerokości 20 m od linii rozgraniczającej tereny 1KK i 2KK w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia określone w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 11. 1. Nie ustala się zasad modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej dla sieci przesyłowych.

2. Ustala się następujące **zasady modernizacji, rozbudowy i budowy w zakresie infrastruktury technicznej - sieci dystrybucyjnej:**

- 1) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej podziemnej również pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy w przypadku braku możliwości zlokalizowania tych sieci w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się modernizację, budowę, przebudowę i rozbudowę urządzeń i sieci oraz przyłączy do obiektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci;
- 3) uwzględnia się lokalizację następujących linii elektroenergetycznych wraz z pasami technologicznymi, w granicach których zakazuje się sadzenia roślinności wysokiej, o szerokości:
 - a) dla linii napowietrznych wysokiego napięcia (WN) 110 kV: 22 m (po 11 m od osi linii),
 - b) dla linii napowietrznych średniego napięcia (SN): 14 m (po 7 m od osi linii),

- c) dla linii napowietrznych niskiego napięcia (nN): 7 m (po 3,5 m od osi linii),
 - d) dla linii kablowych SN i nN: 0,5 m (po 0,25 m od osi linii);
- 4) w przypadku skablowania lub zmiany przebiegu linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt 3 pasy technologiczne w obecnym przebiegu nie obowiązują;
 - 5) w przypadku budowy, przebudowy lub remontu obiektów w bezpośrednim sąsiedztwie lub na skrzyżowaniu z infrastrukturą techniczną elektroenergetyczną obowiązują przepisy odrębne;
 - 6) dopuszcza się lokalizację naziemnych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.
 - 7) na terenach przewidujących możliwość lokalizacji budynków dopuszcza się:
 - a) lokalizację mikroinstalacji,
 - b) wolnostojących instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego o mocy nie przekraczającej 500 kW,
 - c) pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, w tym o mocy przekraczającej 500 kW.
4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
- 1) poprzez wodociąg; dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody;
 - 2) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe z sieci wodociągowej lub w oparciu o rozwiązania indywidualne;
 - 3) stosowanie - w miarę możliwości - zintegrowanych systemów zaopatrzenia w wodę, które umożliwiają stosowanie wody wodociągowej, jak i powtórne wykorzystanie wody szarej oraz deszczowej.
5. Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków - zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych: obowiązuje zagospodarowanie ich w granicach działki budowlanej, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Ustala się zakaz niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych (drenażowych). W przypadku uszkodzenia lub zniszczenia urządzeń drenażowych na działkach, przez które przebiegać będzie sieć lub przyłączy należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych - zgodnie z przepisami odrębnymi.
9. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi.
10. Ustala się następujące zasady rozwoju sieci telekomunikacyjnej - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej – zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny obszaru, na który składają się drogi, których klasyfikację, kategorie oraz minimalne szerokości w liniach rozgraniczających określają przepisy szczegółowe uchwały;
- 2) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych, niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów wewnętrznych, o szerokości co najmniej 6 metrów w liniach podziału geodezyjnego, jednocześnie w miejscach skrzyżowań z innymi drogami należy zapewnić narożne ścieżki o wymiarach nie mniejszych niż 5 x 5 metrów;
- 3) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż :
 - a) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,

- b) na pozostałych terenach: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 20, 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 20.

§ 13. Ustala się **stawkę procentową**, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNU, U, PU, RU, RM, MN-RM w wysokości 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: w wysokości 0,1%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§ 14. 1. Ustala się **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** znaczone symbolami od **1MN** do **6MN**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
- 2) uzupełniające (w ilości określonej w przepisach odrębnych):
 - a) usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi handlu z wykluczeniem usług wielkopowierzchniowych.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 3 pkt 5);
 - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego dla obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 4 pkt 2);
 - c) poza granicami strefy , o których mowa w lit. a) i b) dla budynków przeznaczenia podstawowego:
 - maksymalna wysokość: do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - dachy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°:
 - dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,
 - pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;
 - d) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001;
 - b) maksymalna: 0,5;
 - c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 400 m² powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach:
 - a) 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 40m² usługowej powierzchni użytkowej;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną: 800 m².

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 15. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami od **1MNU** do **5MNU**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolnostojącym,
- b) usługi gastronomii, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury i rozrywki, usługi biurowe i administracji, usługi handlu z wyłączeniem usług wielkopowierzchniowych.

2. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie 2MNU wyznacza się obszar lokalizacji obiektów budowlanych nie podlegających ochronie akustycznej, w granicach którego dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych wyłącznie takich, które nie podlegają ochronie akustycznej;
- 2) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 3 pkt 5);
 - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 4 pkt 2);
 - c) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001
 - b) maksymalna: 0,5;
 - c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 450 m² powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;
- 6) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach:
 - a) 2 na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 40m² usługowej powierzchni użytkowej.
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 900 m².

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 16. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami od **1MN-RM** do **4MN-RM**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) zabudowa zagrodowa.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 3 pkt 5);
 - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 4 pkt 2);
 - c) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;
- 2) w przypadku chowu lub hodowli: kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, przepiórek, gołębi, psów, kotów, królików dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 0,5 DJP;
- 3) dopuszcza się chów lub hodowlę dla pozostałych zwierząt nie wymienionych w pkt 1) w liczbie nie większej niż 4DJP;
- 4) dodatkowo na terenie 2MN-RM dopuszcza się chów lub hodowlę koni w liczbie nie większej niż 50DJP;
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001
 - b) maksymalna: 0,5;
 - c) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 450 m² powierzchni działki;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;
- 8) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach: 2 na 1 lokal mieszkalny.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 17. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem **1US**, dla którego obowiązują:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji, usługi publiczne – świetlica wiejska, wraz z zapleczem socjalno-biurowym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi gastronomii, usługi handlu z wykluczeniem usług wielkopowierzchniowych.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wyznacza się obszar lokalizacji obiektów budowlanych nie podlegających ochronie akustycznej, w granicach którego dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych wyłącznie takich, które nie podlegają ochronie akustycznej;
- 2) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków ustalenia, o których mowa w §6 ust. 3 pkt 5);
 - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego dla budynków przeznaczenia podstawowego obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 4 pkt 2);
 - c) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 7 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;
- 4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001

b) maksymalna: 0,2;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 50%;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach: 1 na 2 osoby zatrudnione.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 18. 1. Ustala się tereny produkcji lub usług oznaczone symbolami od **1PU** do **3PU**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe:

a) usługi z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego,

b) teren produkcji przemysłowej, w tym związanej z produkcją rolną;

c) teren składów i magazynów;

2) uzupełniające: mieszkania towarzyszące wbudowane w budynki przeznaczenia podstawowego;

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ze względu na położenie w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 3 pkt 5);

2) na terenie **3PU** dopuszcza się chów lub hodowlę koni w liczbie nie większej niż 60 DJP;

3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70%;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,001,

b) maksymalna: 0,7;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 10%;

6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach:

a) dla produkcji, składów, magazynów: 1 na 2 pracowników,

b) dla usług: 1 na każde rozpoczęte 40m² usługowej powierzchni użytkowej,

c) 2 na 1 lokal mieszkalny.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie z drogi publicznej;

2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 19. 1. Ustala się teren produkcji w gospodarstwach rolnych oznaczony symbolem **1RU** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

1) podstawowe: grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wykluczeniem lokalizacji funkcji mieszkaniowej w zabudowie zagrodowej;

2) uzupełniające: obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze (dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń),

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się inwestycje mogące zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie związane z chowem i hodowlą drobiu – zgodnie z §5 pkt 1;
- 2) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków: do 9 m,
 - b) maksymalna wysokość budowli i urządzeń rolniczych oraz pozostałej zabudowy: do 11 m,
 - c) dachy o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 20%;
- 6) minimalna liczba miejsc do parkowania, w tym miejsca w garażach: 1 miejsce na 2 pracowników.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez drogi wewnętrzne;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 20. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolem od **1RM** do **4RM**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe zabudowa zagrodowa.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w przypadku chowu lub hodowli: kur, kaczek, gęsi, indyków, perlic, przepiórek, gołębi, psów, kotów, królików dopuszcza się chów lub hodowlę zwierząt w liczbie nie większej niż 0,5 DJP; dla pozostałych zwierząt nie więcej niż 4DJP;
- 2) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:
 - a) maksymalna wysokość: do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe;
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci od 35° do 45°:
 - dachy dwuspadowe, wielospadowe o symetrycznych głównych połaciach, wielospadowe; dopuszcza się naczółki, mansardy, lukarny, facjaty,
 - pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał dachówko podobny w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, czarnym;
 - a) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 6 m oraz dachy o kącie nachylenia połaci do 55°;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 30%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001
 - b) maksymalna: 0,5;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 40%;
- 6) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach: 2 na 1 lokal mieszkalny,

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z dróg publicznych oraz wewnętrznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 21. 1. Ustala się **tereny rolnicze** oznaczonych symbolami od **1R do 8R**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: grunty rolne - w rozumieniu przepisów odrębnych z zakazem zabudowy kubaturowej;
- 2) uzupełniające:
 - a) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej (napowietrzne i podziemne) na terenach nie wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów rolniczych na cele nierolnicze (dotyczy lokalizacji obiektów i urządzeń),
 - b) turystyczne szlaki piesze i rowerowe.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) maksymalna wysokość obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej: 6 m, przy czym dla słupów elektroenergetycznych dopuszcza się 20 m.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez drogi publiczne, drogi dojazdowe do gruntów rolnych oraz niewydzielone dojazdy do gruntów rolnych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 22. 1. Ustala się **tereny lasu** oznaczone na rysunku planu symbolami od **1ZL do 6ZL**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: lasy w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) uzupełniające: obiekty i urządzenia towarzyszące na terenach nie wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia terenów leśnych na cele nieleśne.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Maksymalna wysokość zabudowy: do 7 m.

4. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z dróg dojazdowych do gruntów leśnych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 23. 1. Ustala się **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** oznaczone symbolami od **1WS do 2WS**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe: powierzchniowe wody śródlądowe.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z dróg publicznych oraz dróg komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 24. 1. Ustala się **teren cmentarza zamkniętego** oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZCz**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: cmentarz, zieleń urządzona;

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

3. Maksymalna wysokość zabudowy: 3 m.

4. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%.

5. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z dróg publicznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 25. 1. Ustala się **tereny kolei** oznaczone symbolami od **1KK do 3KK**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren kolejowy – linia kolejowa E-30 relacji Legnica-Wrocław-Opole wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) uzupełniające:
 - a) na terenie 2KK: usługi gastronomii, usługi handlu, usługi turystyki;
 - b) na terenie 3KK: parking terenowy w systemie park&ride.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) w zakresie wysokości zabudowy i kształtowania dachów:
 - a) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „B” – podstawowej dla budynków przeznaczenia podstawowego obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 3 pkt 5),
 - b) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej „K” – krajobrazu kulturowego dla budynków przeznaczenia podstawowego obowiązują ustalenia, o których mowa w §6 ust. 4 pkt 2),
 - c) dla pozostałej zabudowy: maksymalna wysokość 50 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 90%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 1,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 5%;
- 5) minimalna liczba miejsc postojowych, w tym miejsca w garażach:
 - a) 1 na 2 pracowników,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług.

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z dróg publicznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 26. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej - energetyki** oznaczony symbolem **1IT-E**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: do 5 m,
- 2) dachy o dowolnym kącie nachylenia,
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy: 95%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,95;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 1%;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie z drogi publicznej;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 27. 1. Ustala się **teren infrastruktury technicznej - kanalizacja** oznaczony symbolem **1IT-K**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – kanalizacja.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: do 5 m,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 95%;
- 3) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,001,
 - b) maksymalna: 0,95;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi: 1%;

3. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) obsługa komunikacyjna do terenu odbywać się będzie z dróg publicznych lub dróg wewnętrznych;
- 2) wyposażenie w infrastrukturę techniczną odbywać się będzie na warunkach określonych w § 11.

§ 28. 1. Ustala się **teren drogi publicznej klasy „Z” - zbiorczej**, oznaczony symbolem **1KDZ**, dla którego obowiązuje przeznaczenie podstawowe - droga publiczna klasy "Z,, - zbiorcza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w istniejących liniach rozgraniczających wynosi: 10 m.
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci, urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Ustala się **tereny dróg publicznych klasy „D” - dojazdowych**, oznaczone symbolami od **1KDD** do **9KDD**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi publiczne klasy „D” - dojazdowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: 5m;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 30. 1. Ustala się **tereny dróg wewnętrznych**, oznaczone symbolami od **1KDW** do **3KDW**, dla których obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe - drogi wewnętrzne nie zaliczone do żadnej z kategorii dróg publicznych, służące obsłudze wydzielonych terenów.
- 2) uzupełniające:
 - a) chodniki, ścieżki pieszo-rowerowe,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) zieleń.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) minimalna szerokość w liniach rozgraniczających wynosi: 5 m.
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 31. 1. Ustala się **tereny dróg transportu rolnego**, oznaczone symbolami **1KDR** , **2KDR**, dla których obowiązuje przeznaczenie podstawowe - drogi dojazdowe do gruntów rolnych.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

UZASADNIENIE

sporządzone zgodnie z wymogami art. 15 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977)

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr XLIV/297/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Marszowice, Miłonów, Sobocisko, Lizawice, Zabardowice w gminie Oława oraz uchwałą nr XXXI/189/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Marszowice, Miłonów, Sobocisko, Lizawice, Zabardowice w gminie Oława.
2. Plan obejmuje cały obręb geodezyjny Lizawice.
3. Projekt planu jest zgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Siechnice przyjętym uchwałą Nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 r. z późn. zm. i został sporządzony na mapie w skali 1:1000 pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego.
4. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla całego obrębu Lizawice, gmina Oława poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.); zakres opracowania jest zgodny z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).
5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dla terenu położonego w obrębie wsi Lizawice, gmina Oława uzyskał opinie i uzgodnienia wymagane zgodnie z treścią art. 17 ust 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.). Ze względu na brak wstępowania takiej problematyki projekt planu miejscowego nie wymagał zaopiniowania w zakresie: udokumentowanych złóż kopalin, lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska, istniejących zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii oraz rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w przypadku gdy te inwestycje, obszary lub tereny zwiększają ryzyko lub skutki poważnych awarii, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 metrów od osi istniejącej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć, w przypadku gdy górne napięcie tej linii elektroenergetycznej jest równe co najmniej 220 kV, ani dokonania uzgodnień w zakresie: zagospodarowania pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani, zagospodarowania terenów górniczych, zagospodarowania obszarów ochrony uzdrowiskowej.
6. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
 - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:
 - a) ustalenia planu miejscowego ustalają przeznaczenie terenów na cele: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, mieszkaniowo-usługowej, dróg lokalnych, dojazdowych i wewnętrznych. Ustalenia projektu planu stanowią więc kontynuację funkcji występujących w sąsiedztwie, nawiązując do charakteru zabudowy istniejącej i wprowadzając zapisy określające parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów uwzględniające wykształconą strukturę funkcjonalno-przestrzenną wsi Lizawice.
 - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe: ustalenia planu miejscowego uwzględniają walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru objętego planem dostosowując parametry kształtowania zabudowy, w tym ograniczenia wysokości i gabarytów zabudowy, do lokalnych warunków i cech krajobrazu.
 - 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
 - a) ustalenia planu miejscowego wprowadzają wymagania w zakresie ochrony wód gruntowych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniami, w tym budowy systemu kanalizacji sanitarnej,
 - b) do opracowanego projektu planu miejscowego nie zachodzi potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
 - 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków przez określenie zasad ochrony potencjalnych zabytków archeologicznych; w granicach obszaru objętego planem występują również obiekty ujęte w ewidencji zabytków oraz zlokalizowane stanowiska archeologiczne.
 - 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:
 - a) w planie określono wymagania w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu,

- b) w planie określono wymagania w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) plan nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby osób niepełnosprawnych.
 - 6) walory ekonomiczne przestrzeni: plan miejscowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni przez wykorzystanie dla celów planowanej zabudowy gruntów położonych w sąsiedztwie istniejących dróg oraz w zasięgu podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 7) prawo własności: plan miejscowy uwzględnia w maksymalnym stopniu prawo własności oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania planu.
 - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: plan miejscowy nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 9) potrzeby interesu publicznego: plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego przez zapewnienie warunków dostępności terenu do dróg publicznych oraz warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej.
 - 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: plan miejscowy uwzględnia potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej przez zapewnienie warunków realizacji podstawowej infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych.
 - 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:
 - a) ogłoszenie w prasie miejscowej (.....) oraz przez obwieszczenie opublikowane w dniach od r. na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Oława o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu,
 - b) umożliwienie składania wniosków do planu do dnia
 - c) ogłoszenie w prasie miejscowej (.....) oraz przez obwieszczenie opublikowane na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej Urzędu Gminy Oława w dniach odr. o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu i wyłożenie tego projektu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od r.,
 - d) zorganizowanie w dniu r. dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
 - e) wyznaczenie w ogłoszeniu terminu (do dnia r.), w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu;
 - 12) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności: ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę przewidują możliwość budowy ujęcia wody oraz rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej.
 - 13) ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, dokonano oceny wagi interesu publicznego i interesów prywatnych (w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania). Na potrzeby opracowanego planu miejscowego nie było możliwości i konieczności uwzględniania szczególnych analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych ze względu na ich brak.
 - 14) w terminie określonym w ogłoszeniach i obwieszczeniach o przystąpieniu do sporządzania mpzp złożono w trybie z art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) wnioski do planu ani w zakresie ochrony środowiska w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko; sporządzając projekt planu miejscowego kierowano się ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława oraz istniejącym stanem użytkowania i zagospodarowania terenu.
 - 15) struktura przestrzenna obszaru objętego planem miejscowym została ukształtowana z uwzględnieniem dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
 - 16) tereny zabudowy zostały wyznaczone w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – obszar objęty planem znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych.
 - 17) rozwiązania przestrzenne planu miejscowego ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
 - 18) zabudowa mieszkaniowa została wyznaczona wśród wykształconej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi Lizawice; planowana zabudowa została wyznaczona na obszarze charakteryzującym się korzystnym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz stopniem wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy;
7. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) - opracowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla jest zgodne z przeprowadzoną

„Oceną aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie Gminy Oława”, przyjętą uchwałą nr XXI/165/22 Rady Gminy Oława z dnia 10 marca 2022r.

8. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

- 1) realizacja ustaleń planu miejscowego prawdopodobnie będzie dla gminy korzystna finansowo (NPV dodatnie). Warunkiem trafności prognozy jest spełnienie przyjętych wcześniej założeń w oparciu o które została ona sporządzona.
- 2) wprowadzenie w życie ustaleń planu miejscowego powinno spowodować przyrost nowych powierzchni obiektów budowlanych, co w perspektywie czasowej pozwoli gminie uzyskać źródło stabilnych i długotrwałych wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, które zazwyczaj są stosunkowo łatwe do egzekucji;
- 3) w pierwszych latach po wejście w życie planu głównym źródłem wpływów do budżetu gminy powinny być wpływy z tytułu opłat związanych z obrotem nieruchomościami (renta planistyczna i podatek od czynności cywilnoprawnych). Należy jednak pamiętać, że wpływy te mają charakter warunkowy (np. w przypadku opłaty planistycznej konieczne jest zbycie nieruchomości w okresie 5 lat od momentu uprawomocnienia się planu), więc ich poziom może być niższy od oczekiwań, a w skrajnym przypadku mogą one w ogóle nie wystąpić. Ponadto istotny wpływ na ich poziom będzie miała ogólna sytuacja ekonomiczna kraju oraz bezpośrednio z nią związana sytuacja na lokalnym rynku nieruchomości, co decyduje w największym stopniu o skłonności potencjalnych inwestorów do ponoszenia ryzyka inwestycyjnego.
- 4) po stronie wydatków z budżetu gminy (jako skutków finansowych uchwalenia nowego planu) główną pozycję mogą stanowić koszty rozbudowy komunalnej infrastruktury sieciowej w ramach uzupełnienia sieci już funkcjonujących (sieć wodociągowa) oraz sieci kanalizacyjnej (budowa nowej sieci).