

UCHWAŁA NR/...../.....

RADY GMINY OŁAWA

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Liliowej w Stanowicach, gmina Oława

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w związku z uchwałą Nr LXXIII/427/2023 Rady Gminy Oława z dnia 31 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Liliowej w Stanowicach, gmina Oława stwierdzając, że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą nr LXXVIII/467/2023 Rady Gminy Oława z dnia 26 maja 2023 r., Rada Gminy Oława uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Liliowej w Stanowicach, gmina Oława, zwany dalej planem miejscowym w granicach określonych na części graficznej planu miejscowego.
2. Załącznikami będącymi integralną częścią niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego sporządzona w skali 1: 1000;
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu;
 - 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym, 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, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. W planie miejscowym nie określa się:
 - 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2

1. Następujące oznaczenia graficzne planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama z terenem na którym występuje: strefa „B” ochrony konserwatorskiej i strefa „OW” ochrony konserwatorskiej;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) symbol, określający przeznaczenie terenu;
2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny

§ 3

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) 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 1,8 m dla balkonów, wykuszy, galerii, tarasów, daszków nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp, ganków, stref wejściowych 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;
- 2) teren – obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony w części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem.

§ 4

Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczony symbolem **1MN - U** dla którego obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 2) wykluczone: teren usług handlu wielkopowierzchniowego lub usług kultu religijnego lub usług bezpieczeństwa i porządku publicznego.

§5

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na części graficznej planu, przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu miejscowego,
 - b) budowę nowych linii energetycznych i teletechnicznych wyłącznie jako kablowych,
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
 - b) zmianę sposobu użytkowania obiektu przy uwzględnieniu pozostałych ustaleń planu miejscowego,
 - c) zbiorniki na gaz płynny jako podziemne lub osłonięte zielenią zimozieloną, w miejscach nieekspozowanych
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków garażowych, gospodarczych lub budynków garażowo - gospodarczych wykonanych z ogrodzeniowych prefabrykatów betonowych lub z blachy,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 6

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) lokalizację odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych i elektrowni wiatrowych, w tym wykorzystujących energię wiatru;
- 4) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku określonych w przepisach odrębnych – w tym dla terenu 1MN-U jak dla terenu mieszkaniowo – usługowego.

§ 7

W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „B” tożsamej historycznym układem ruralistycznym, w której obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno-architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym

- kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,
- 2) nakazuje się stosowanie kolorów stonowanych, nawiązujące do historycznej kolorystyki budynków: odcieniach bieli, rozbielonych piasków, beżu,
 - 3) budynki na planie prostokąta, z dopuszczeniem aneksów – w szczególności ganków, garaży.
2. Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej, w granicach której dla wszelkich zamierzeń inwestycyjnych związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczonego na części graficznej planu symbolem **1MN - U** ustala się:

- 1) wysokość zabudowy i geometrię dachów
 - a) maksymalna wysokość do 9 m i do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - b) dachy dwuspadowe i dwuspadowe naczółkowe o jednakowym nachyleniu połaci o kącie nachylenia od 38° do 45°, pokryte dachówką ceramiczną w kolorze czerwonym lub czerwonej cegły i ich odcieniach,
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,25;
- 5) 1 lokal mieszkalny na nie mniej niż 400 m² powierzchni działki;
- 6) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą,
- 7) minimalna liczba miejsc parkingowych:
 - a) 2 na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to miejsce w garażu,
 - b) 1 na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług,
- 8) dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy
- 9) nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej tereny i jak na części graficznej planu.

§ 9

W zakresie szczegółowych zasad i warunków 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. Określa się parametry działek uzyskiwanych w procedurze scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) minimalną powierzchnię działki: 400 m²,
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale od 70⁰ do 110⁰.
3. W planie miejscowym nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

§10

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy w granicach obszaru planu miejscowego z zewnętrznym układem drogowym,
- 2) w ramach wyznaczonych miejsc do parkowania należy zapewnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§11

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów dystrybucyjnej infrastruktury technicznej:
 - a) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących systemów infrastruktury technicznej,
 - c) dopuszcza się przebudowę sieci uzbrojenia terenu, w tym kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - e) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
 - f) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych,
- 2) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z dystrybucyjnej sieci wodociągowej lub zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci wodociągowych,
- 3) odprowadzanie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych, ścieków komunalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci kanalizacji sanitarnej,
 - c) dopuszcza się lokalne oczyszczalnie ścieków,
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci kanalizacji deszczowej,
- 5) w zakresie melioracji: obowiązują przepisy odrębne,
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, za pomocą linii energetycznych kablowych, dystrybucyjnej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w formie linii kablowych, średniego i niskiego napięcia oraz budowę stacji transformatorowych,
 - c) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w granicy działki,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami §6,
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci gazowych,
 - c) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z przepisami odrębnymi:

- a) ustala się zaopatrzenie w ciepło w oparciu o zasilanie:
 - gazem,
 - energią elektryczną,
 - paliwami ciekłymi i stałymi,
 - z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami §6,
 - b) obowiązuje stosowanie instalacji o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego,
- 9) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: ustala się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem,
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi i aktami prawa miejscowego.

§12

Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu oznaczonego symbolem 1MN-U, w wysokości 30%.

§13

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

§14

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

**Przewodniczący
Rady Gminy Oława**