

**UCHWAŁA NR VI/41/2024  
RADY GMINY OŁAWA**

z dnia 24 września 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 2024 r. poz. 609 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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 gminy Oława, zatwierdzonego uchwałą nr LXXX/487/2023 Rady Gminy Oława z dnia 23 sierpnia 2023 r.,

**Rada Gminy Oława uchwała, co następuje:**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Liliowej w Stanowicach, gmina Oława, zwany dalej planem miejscowym w granicach określonych w 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) wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych ze względu na ich brak;
- 3) 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 oraz zasad kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się:
  - a) sytuowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy określoną w 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 „B” ochrony konserwatorskiej tożsamą z 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 w nawiązaniu do historycznej zabudowy miejscowości,

- 2) nakazuje się stosowanie kolorów stonowanych, nawiązujących 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 „OW” ochrony konserwatorskiej – 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 w 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 m<sup>2</sup> 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 miejsca w garażu,
  - b) 1 na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni obiektów usługowych,
- 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 w 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:
  - a) minimalną powierzchnię działki: 400 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale od 70° do 110° ;
- 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 terenu zabudowy w granicach obszaru planu miejscowego z zewnętrznego układu drogowego;
- 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 transformatorowej w zależności od sposobu zagospodarowania terenu jako wbudowanej lub obiekt wolnostojący na wydzielonej działce 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.

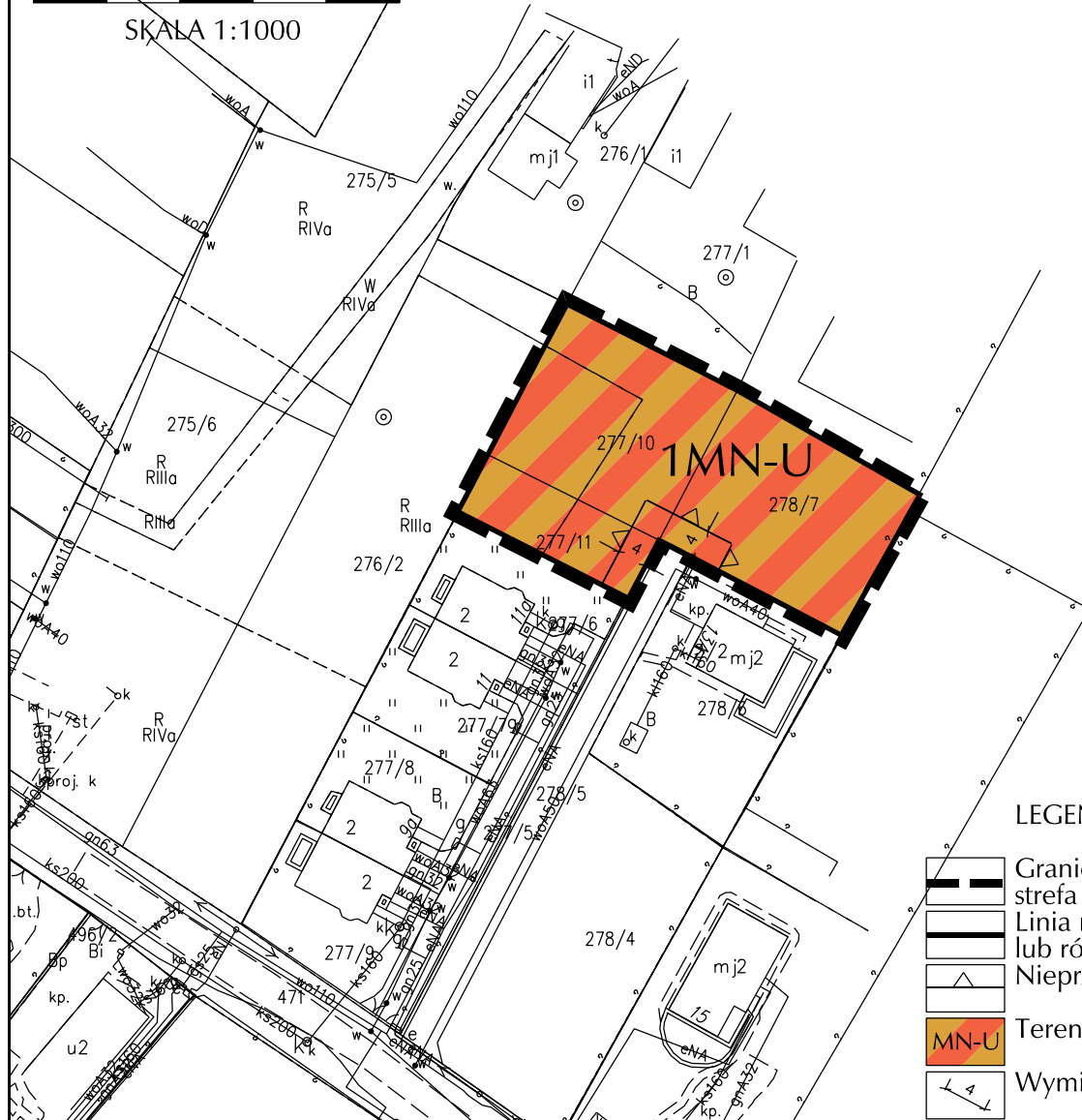
Przewodniczący Rady Gminy  
Oława

**Mariusz Olender**






# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU W REJONIE UL. LILIOWEJ W STANOWICACH, GMINA OŁAWA



0m 50m  
SKALA 1:1000



## LEGENDA

-  Granica obszaru objętego planem miejscowym tożsama z terenem na którym występuje: strefa „B” ochrony konserwatorskiej i strefa „OW” ochrony konserwatorskiej
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
-  Wymiar w metrach



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/41/2024  
Rady Gminy Oława  
z dnia 24 września 2024 r.

Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 6 - 2177  
Informacje o źródle pochodzenia mapy: Państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny (dentyfikator P.O.215.2104.995) Licencja nr GK.6642.191.2023\_0215\_P



STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OŁAWA  
UCHWAŁA NR LXXVIII/467/2023 Z 26.05.2023R.

LEGENDA STUDIUM

-  Tereny zabudowy mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej, zagrodowej oraz obiektów usług i produkcji dla małej i średniej przedsiębiorczości MSP
-  Granica strefy „B” ochrony konserwatorskiej

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VI/41/2024  
Rady Gminy Oława  
z dnia 24 września 2024 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

W nawiązaniu do ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Oława stwierdza, co następuje:

W trakcie konsultacji społecznych nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Liliowej w Stanowicach, gmina Oława, (w okresie 8.08.2024r. do 9.09.2024r) nie złożono żadnej uwagi do ww. projektu planu.

W związku z powyższym nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Liliowej w Stanowicach, gmina Oława, ze względu na brak takich uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VI/41/2024  
Rady Gminy Oława  
z dnia 24 września 2024 r.

**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**

W nawiązaniu do ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Gminy Oława, stwierdza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

Przewodniczący Rady Gminy

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/41/2024

Rady Gminy Oława

z dnia 24 września 2024 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia którego uprawniają Radę Gminy przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Niniejsza uchwała jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, podjętej na podstawie uchwały 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.

### 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy.

Przy sporządzeniu projektu niniejszego planu miejscowego uwzględniono:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w nawiązaniu i dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu, nieprzekraczalnych linii zabudowy, maksymalnej ilości kondygnacji nadziemnych, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej, maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy, zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz poprzez ustalenia określone w pkt 1).

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochronę gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, przeznaczenia na różne formy zieleni powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych, zaopatrzenia w wodę, odprowadzanie ścieków komunalnych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Projekt planu uwzględnia ustalenia uchwały nr XLI/1407/17 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 30 listopada 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw (Dz. U. Województwa Dolnośląskiego z 2017r., poz. 5155). Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W tym zakresie przyjęcie jego zapisów w formie uchwały Rady Gminy wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez ustalenie zasad ochrony dla strefy ochrony konserwatorskiej „B” tożsamej z historycznym układem ruralistycznym oraz strefy ochrony konserwatorskiej „OW” – obserwacji archeologicznej. W projekcie planu nie wprowadzono zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na ich brak.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: dotrzymania standardów ochrony środowiska określonych w przepisach odrębnych, zakazu przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego przepisami odrębnymi, ochrony przed emisją zanieczyszczeń, gospodarowania odpadami, stosowania ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej wyznaczenie minimalnej liczby miejsc parkingowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Zapisy planu uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych na terenach publicznie dostępnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez doprowadzenie do zgodności ustaleń planu z faktycznym sposobem użytkowania i zagospodarowania terenów oraz planami inwestycyjnymi gminy. Na terenie objętym planem miejscowym nie znajdują się obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Obszary objęte planem są skomunikowane poprzez istniejący układ drogowy. Tereny objęte opracowaniem posiadają dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

7)Prawo własności, poprzez: rozpatrzenie i uwzględnienie wniosków mieszkańców i inwestorów mające na celu umożliwienie realizacji przyszłych inwestycji, zapoznanie się ze strukturą własności terenów objętych planem, wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu mające na celu uwzględnienie w maksymalnym stopniu, ewentualnych uwag składanych przez zainteresowanych.

8)Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa: na obszarach objętych planem nie występują tereny, obiekty i urzędnienia służące obronności i bezpieczeństwu państwa, (projekt planu został uzgodniony z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa), w planie nie wprowadzono zapisów które niekorzystnie wpływają na obronności i bezpieczeństwo państwa.

9)Potrzeby interesu publicznego, poprzez uwzględnienie w planie zapisów pozwalających na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie zadań własnych gminy.

10)Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, poprzez wprowadzenie do projektu planu ustaleń dotyczących między innymi: zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, melioracyjnych, gazowych, elektroenergetycznych, zaopatrzenia w ciepło oraz obiektów im towarzyszących), a dla systemów telekomunikacyjnych wprowadzono zasady rozbudowy i przebudowy istniejących oraz budowy nowych sieci i przyłączy teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem związanym z rozwojem nowych inwestycji.

11)Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad niniejszym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez: zapewnienie możliwości składania wniosków do planu oraz poprzez konsultacje społeczne wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu, organizację spotkania otwartego nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, spaceru studyjnego po terenie objętym planem miejscowym oraz w jego sąsiedztwie, umożliwienie zainteresowanym wnoszenia uwag dotyczących projektu planu. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi wniesione w postaci elektronicznej, uznaje się jako uwagi wniesione na piśmie. Udział społeczeństwa w toku opracowania planu, został zapewniony również zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).

12)Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez: poinformowanie społeczeństwa za pośrednictwem ogłoszeń publikowanych w prasie i obwieszczeń wywieszanych na tablicy i BIP, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, o podjęciu uchwały i możliwości składania wniosków oraz wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w ramach konsultacji społecznych, udziału w konsultacjach społecznych i składaniu uwag. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

13)Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez ustalenie w planie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w szczególności ustalenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.

## **2.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy.**

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu:

1)Ważony był interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych; zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu rezerw terenu pod budowę infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w niezbędne media. Zapoznano się z wykazem właścicieli i władających oraz wykazem decyzji w indywidualnych sprawach dotyczących zagospodarowania terenu.

2)Ważone były analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne poprzez: zapoznanie się z analizą zasadności przystąpienia do sporządzania planu oraz wykonanie analizy komunikacyjnej oraz położenia terenu w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy, inwentaryzacji w terenie, analizy własności terenu oraz wykonanie pomiarów powierzchni terenu; analizę zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego; analizę obowiązujących planów; analizę opracowania ekofizjograficznego, analizę terenów pod względem przeznaczenia ich na cele nierolnicze i nieleśne oraz uzyskanie stosownej zgody, opracowanie prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu, której celem było podsumowanie istniejącego stanu środowiska oraz określenie potencjalnego wpływu realizacji ustaleń

zawartych w projekcie planu na poszczególne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego; opracowanie prognozy skutków finansowych uchwalenia mpzp której celem jest pomoc w zakresie racjonalizacji, z punktu widzenia efektywności ekonomicznej, podejmowanych decyzji, przedstawienie ich możliwych do przewidzenia skutków oraz zwrócenie uwagi na potencjalne zagrożenia, związane z ich realizacją. Dla terenów objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu w rejonie ul. Liliowej w Stanowicach, gmina Oława do czasu jego uchwalenia, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława przyjęty uchwałą Rady Gminy Oława Nr XI/59/2019 z dnia 26 kwietnia 2019 r.

### **3.W ustaleniach projektu w następujący sposób zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy.**

Dopuszczając nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w zakresie:

1)Kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego poprzez: wykorzystanie do obsługi komunikacyjnej obszarów przede wszystkim istniejących elementów układu drogowego.

2)Lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu poprzez: umożliwienie wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, w ramach możliwości jakimi dysponuje samorząd, jako podstawowego środka transportu, w zakresie istniejącego systemu komunikacji zbiorowej gminy.

3)Zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: Rozwiązania przyjęte w planie i stan istniejący zaspokajają obecne potrzeby pieszych i rowerzystów.

4)Dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy przez: zlokalizowanie planowanej zabudowy o charakterze jednorodzinnej lub jednorodzinnej z usługami we wsi Stanowice w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (tereny sąsiadujące z terenem objętym opracowaniem jest zabudowana i wyposażona w infrastrukturę techniczną.

### **4.Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.**

Wójt Gminy Oława wykonał analizy, o których mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uchwała o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy została przyjęta przez Rady Gminy Oława uchwałą nr LXX/414/2022 z dnia 21 grudnia 2022 r. Niniejszy plan miejscowy zachowuje zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego likwidują bariery prawne i umożliwiają rozwój działań inwestycyjnych.

### **5.Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

W prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zostały zestawione, dla poszczególnych lat spodziewane wydatki i wpływy w związku z realizacją ustaleń zawartych w analizowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Następnie zdyskontowana została, na dzień sporządzenia prognozy, różnica pomiędzy wpływami a wydatkami gminy przy stopie dyskontowej. Stopa ta została oszacowana na podstawie danych z rynku kapitałowego w odniesieniu do bezpiecznych długoterminowych lokat skarbowych i z uwzględnieniem ryzyka inwestowania na lokalnym rynku nieruchomości.

### **6.Przebieg prac planistycznych.**

Procedurę sporządzania planu przeprowadzono wg przepisów przywoływanej na wstępie ustawy:

1)ogłoszono i obwieszczono o podjęciu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu oraz zawiadomiono organy i instytucje określone ustawą, w wyniku tych publikacji i zawiadomień zostały wniesione wnioski do planu;

2)Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Oławie oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska we Wrocławiu wyrazili zgodę na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu mpzp dla terenu w rejonie ul. Liliowej w Stanowicach, gmina Oława;

3)wskazania zawarte w odpowiedziach na zawiadomienia i wnioskach zostały odpowiednio wykorzystane w opracowywaniu;

4)projekt planu dostosowany do wymagań ustawy, rozporządzeń wykonawczych i przepisów odrębnych, został poddany opiniowaniu i uzgadnianiu;

5)wprowadzono zmiany wynikające z opinii;

6)projekt planu został poddany konsultacjom społecznym, do projektu planu nie wpłynęły uwagi;

7)Wójt przedstawił radzie gminy projekt planu miejscowego wraz z załącznikami.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik do uchwały.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, stanowi załącznik do uchwały.

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik do uchwały.

Rada Gminy Oława, podejmując uchwałę w sprawie uchwalenia planu stwierdza, że nie narusza on Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława zatwierdzonego uchwałą nr LXXVIII/467/2023 przez Radę Gminy Oława w dniu 26 maja 2023 r..

W przyjętym do uchwalenia projekcie uwzględniono ponadto wytyczne wynikające z przepisów art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Należy stwierdzić, że projekt planu został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami i realizuje przedstawione w uchwale zamierzenia.