

**UCHWAŁA RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE**  
**NR XXX/241/09**

z dnia 29 stycznia 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 27/17, 27/18, 27/24 i 27/25 AM-76, położonych w rejonie wschodniej części osiedla Nowy Otok w Oławie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Oławie nr XVII/151/08 z dnia 31 stycznia 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 27/17, 27/18, 27/24 i 27/25 AM-76, położonych w rejonie wschodniej części osiedla Nowy Otok w Oławie” oraz po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława” przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Oławie nr XLVIII/367/06 z dnia 8 marca 2006 r. uchwała się, co następuje.

**R o z d z i a ł 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 27/17, 27/18, 27/24 i 27/25 AM-76, położonych w rejonie wschodniej części osiedla Nowy Otok w Oławie, zwany dalej „planem”, o powierzchni: 0,4262 ha.

**§ 2**

**1. Integralną część planu stanowią:**

- 1) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Oławie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Oławie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**2. Jeżeli w uchwale jest mowa o:**

- 1) „**planie**” – należy przez to rozumieć: ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z rysunkiem planu stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 2) „**rysunku planu**” – należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
- 3) „**terenie**” – należy przez to rozumieć: obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 4) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć: rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania oraz działalności dopuszczone na danym terenie;
- 5) „**usługach nieuciążliwych**” – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, określone przepisami odrębnymi;
- 6) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć: linię ograniczającą obszar, na zewnętrznej krawędzi której dopuszcza się wznoszenie budynków oraz innych rodzajów budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 7) „**urządzeniu reklamowym**” – należy przez to rozumieć: reklamy oraz znaki informacyjno-plastyczne wykonane z dowolnego materiału wraz z elementami konstrukcyjnymi służącymi do ich zamocowania;
- 8) „**liczbie kondygnacji**” – należy przez to rozumieć: liczbę kondygnacji użytkowych – nadziemnych budynku.

**§ 3**

**1. Obowiązujące ustalenia planu:**

- 1) granice podstawowe:
  - a) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające:
  - a) określona;
- 3) linie zabudowy:
  - a) nieprzekraczalna;

- 4) przeznaczenie terenu:
    - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - 5) ochrona dóbr kultury:
    - a) strefa ochrony zabytków archeologicznych.
- 2. Oznaczenia planu o charakterze informacyjnym:**
- 1) scalenie i podział nieruchomości:
    - a) linia orientacyjna podziału wewnętrznego;
  - 2) strefy i tereny ochronne:
    - a) strefa ochronna ujęć wody pitnej – teren ochrony pośredniej o większym zakresie ograniczeń w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów.

## R o z d z i a ł 2

### Ustalenia

#### § 4

**1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu:**

- 1) Dla terenu oznaczonego na rysunku planu: **MN** ustala się:
  - a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym;
  - b) przeznaczenie towarzyszące:
    - usługi nieuciążliwe wydzielone w części parterowej budynku mieszkalnego;
    - obiekty małej architektury;
    - ulice dojazdowe, miejsca postojowe i garaże przewidziane do obsługi terenów: **MN**;
    - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - zieleń urządzona.

**2. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy przedstawioną na rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksymalnie: 2 kondygnacje nadziemne wraz z poddaszem i nie więcej niż: 9 m;
- 3) wysokość zabudowy gospodarczej i garażowej, liczoną od poziomu terenu do jej najwyższego elementu konstrukcyjnego, na maksymalnie: 5 m;
- 4) stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połączenia głównych i nachyleniu w zakresie: 35°–45°;
- 5) zakaz sprowadzania połaci dachowych do poziomu terenu;
- 6) stosowanie pokrycia dachowego w formie: dachówki;
- 7) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni – ceglastej;
- 8) zakaz stosowania jaskrawej i nasyconej kolorystyki elewacji, w tym: niebieskiego, zielonego, fioletowego, pomarańczowego, żółtego i różowego;
- 9) intensywność zabudowy na działkach przewidzianych pod zabudowę na maksymalnie: 0,6;
- 10) udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach przewidzianych pod zabudowę na minimalnie: 30%;
- 11) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 12) w zakresie lokalizowania urządzeń reklamowych ustala się:
  - a) zakaz lokalizowania urządzeń reklamowych o łącznej powierzchni informacyjnej większej niż 2 m<sup>2</sup> na obszarze jednej działki budowlanej;
  - b) zakaz umieszczania urządzeń reklamowych na dachach oraz szyldów semaforowych na ścianach;
  - c) zakaz umieszczania reklam na szybach oraz stolarnie okiennej i drzwiowej w formie folii samoprzylepnej.

**3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) obszar planu znajduje się w strefie ochrony ujęcia wody, na terenie ochrony pośredniej, obszarze o większym zakresie ograniczeń w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów;
- 2) ustala się zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować przekroczenie dopuszczalnych norm określonych w przepisach szczególnych, poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) poziom hałasu, wynikający z realizacji ustaleń zawartych w planie, nie może przekraczać wartości dopuszczalnych – obowiązujących dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

**4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze planu wyznacza się strefę ochrony zabytków archeologicznych, w jej zasięgu ustala się:
  - a) wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;

- b) w razie powstania konieczności, o której mowa w § 4 ust. 4 pkt 1 lit. a, ustala się wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych;
- c) ewentualny nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, o których jest mowa w § 4 ust. 4 pkt 1 lit. a, powinien być prowadzony przez uprawnionego archeologa;
- d) ewentualne zezwolenie konserwatorskie, o którym mowa w § 4 ust. 4 pkt 1 lit. a, należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę, a dla robót niewymagających pozwolenia na budowę przed realizacją, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych;
- e) w wypadku odkrycia nowych stanowisk archeologicznych, ich wykaz podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

**5. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**6. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.**

**7. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) w zakresie minimalnych parametrów działek ustala się:
  - a) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym na minimalnie: 800 m<sup>2</sup>;
  - b) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym na minimalnie: 450 m<sup>2</sup>;
  - c) wielkość nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie szeregowym na minimalnie: 300 m<sup>2</sup>;
  - d) szerokość frontów nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie wolno stojącym na minimalnie: 20 m;
  - e) szerokość frontów nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie bliźniaczym na minimalnie: 13 m;
  - f) szerokość frontów nowo wydzielonych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w układzie szeregowym na minimalnie: 9 m;
- 2) w zakresie podziału i scalania nieruchomości ustala się:
  - a) dopuszczenie lokalizowania zabudowy na działkach niespełniających ustaleń dotyczących szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości pod warunkiem, że uzyskały status działek budowlanych przed wejściem planu w życie lub zostały wydzielone na podstawie prawomocnej decyzji;
  - b) dopuszczenie wydzielania działek o mniejszych wielkościach i szerokościach frontów niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej (poprzez jej scalenie), przy czym działką uzyskana w wyniku tego podziału i nieprzewidziana na powiększenie działki sąsiedniej musi spełniać warunki minimalnej wielkości oraz szerokości frontu określone w ustaleniach szczegółowych.

**8. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się:
  - a) minimalnie: 2 miejsca postojowe na 1 budynek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi), w ramach działki budowlanej, na której ten budynek jest usytuowany;
- 2) w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu:
  - a) tworzenie dojazdów do działek z dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych poza granicą niniejszego planu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez administratora sieci, w oparciu o ujęcia wody zlokalizowane poza obszarem planu;
  - b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody, do czasu realizacji sieci wodociągowej przewidzianej do ich obsługi;
- 4) w zakresie unieszkodliwiania ścieków bytowych ustala się:
  - a) zakaz odprowadzania ścieków bytowych, powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
  - b) budowę kanalizacji sanitarnej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
  - c) budowę pompowni kanałowych ścieków bytowych stosownie do potrzeb, na terenach własnych inwestora;
  - d) odprowadzanie ścieków bytowych systemem grawitacyjno-tłocznym do oczyszczalni, na warunkach określonych przez administratora sieci;
  - e) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych z budynków do indywidualnych, szczelnych zbiorników opróżnianych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;
- 5) w zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- a) budowy kanalizacji deszczowej dla wszystkich obszarów zainwestowania;
  - b) utwardzanie i skanalizowania terenów o powierzchni pow. 0,1 ha, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi i chemicznymi;
  - c) neutralizowanie substancji ropopochodnych i chemicznych na terenach własnych inwestorów, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji;
  - d) zagospodarowanie wód deszczowych na terenie własnym inwestorów;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) budowę stacji transformatorowych oraz rozbudowę sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia w przypadku zaistnienia takiej potrzeby – w wyniku realizacji umów przyłączeniowych;
  - b) zalecenie prowadzenia linii zasilających elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wzdłuż granic nieruchomości;
  - c) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie w wykonaniu kablowym;
  - d) lokalizowanie stacji transformatorowych stosownie do potrzeb, na działkach własnych inwestorów;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej, w uzgodnieniu z operatorem sieci, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia, na zasadach określonych przez operatora sieci, zgodnie z ustawą Prawo energetyczne i rozporządzeniami wykonawczymi do tej ustawy;
  - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych do celów bytowych i gospodarczych;
  - c) zalecenie prowadzenia dystrybucyjnej sieci w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
- a) indywidualne źródła zaopatrzenia w ciepło, zasilane paliwem: gazowym, energią elektryczną, olejem opałowym o niskiej zawartości siarki i innymi czynnikami grzewczymi zgodnymi z obowiązującymi przepisami;
  - b) zbiorowe źródło zaopatrzenia w ciepło z sieci ciepłowniczej będącej w eksploatacji Miejskiego Zakładu Energetyki Ciepłej w Oławie;
- 9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:
- a) świadczenie usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów sieci;
  - b) zakaz budowy masztów oraz stacji bazowych telefonii komórkowej;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
- a) powszechną obsługę w zakresie wywożenia odpadów na wysypisko znajdujące się poza obszarem planu;
  - b) zasadę utrzymania porządku i czystości oraz program gospodarki odpadami, w oparciu o obowiązujące przepisy gminne;
  - c) lokalizowanie miejsc na odpady w sposób umożliwiający dostęp do nich z dróg publicznych i wewnętrznych;
  - d) dopuszczenie wyznaczenia wspólnego dla kilku budynków lub działek miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów;
- 11) w zakresie odwodnienia terenu ustala się:
- a) budowę systemu drenarskiego stosownie do potrzeb;
  - b) w wypadku naruszenia istniejącego systemu drenarskiego podczas prac ziemnych, należy zastąpić go nowym, na warunkach określonych przez właściwy inspektorat zarządu melioracji i urządzeń wodnych;
  - c) w wypadku naruszenia systemu drenarskiego przez inwestora na terenie swojej nieruchomości, obowiązek jego odtworzenia na koszt własny.

**9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:**

- 1) w zakresie lokalizowania tymczasowej zabudowy ustala się lokalizowanie zabudowy tymczasowej o funkcji zgodnej z planowanym przeznaczeniem terenu, z wykluczeniem takich obiektów budowlanych jak: obiekty kontenerowe i barakowozy, o ile nie są one związane z prowadzeniem budowy;
- 2) w zakresie dotychczasowego użytkowania terenu ustala się:
  - a) dopuszczenie użytkowania działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, przy spełnieniu warunków ustalonych w § 4 ust. 9 pkt 2 lit. b, c;
  - b) zakaz użytkowania działki niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na jej obszarze jest źródłem uciążliwości wykraczającej poza jej granice;
  - c) zakaz użytkowania działki niezgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie, jeżeli działalność prowadzona na jej obszarze uniemożliwia wprowadzenie ustaleń na działkach do niej przylegających.

**10. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także tereny wymagające przekształceń lub rekultywacji.**

**11. Na obszarze planu nie występują tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz tereny służące organizacji imprez masowych.**

**12. Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 1) stawka procentowa, służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, wynosi 1%, słownie: jeden procent.

**R o z d z i a ł 3**

**Przypisy końcowe**

**§ 5**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, publikacji na stronie internetowej i na tablicach ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Oławie.

**§ 6**

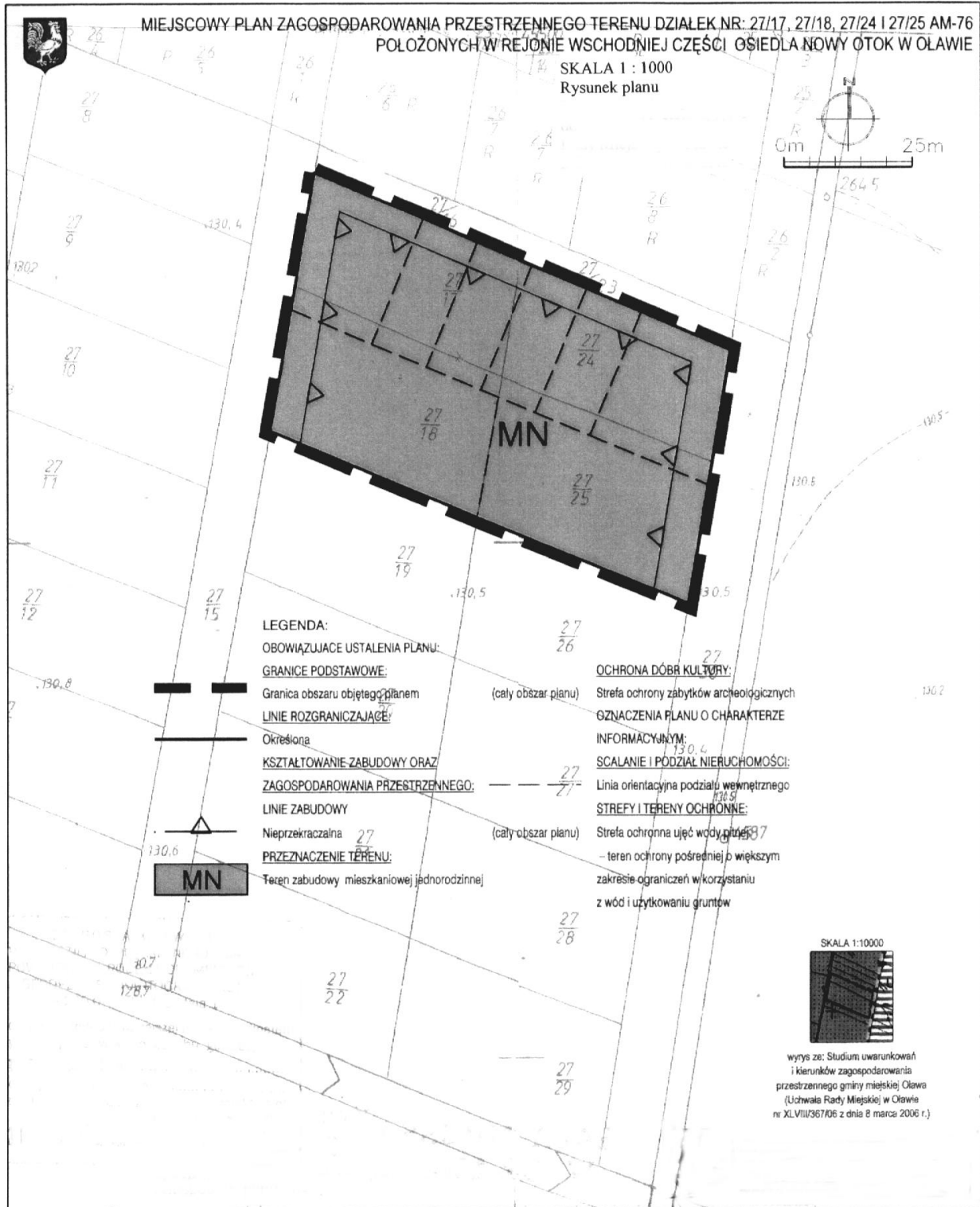
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

**§ 7**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**PRZEWODNICZĄCY  
RADY MIEJSKIEJ  
ANDRZEJ MIKODA**

**Załącznik nr 1 do uchwały Rady Miejskiej w Oławie nr XXX/241/09 z dnia 29 stycznia 2009 r. (poz. 696)**



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Miejskiej w Oławie nr XXX/241/09 z dnia 29 stycznia 2009 r. (poz. 696)**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Oławie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 27/17, 27/18, 27/24 i 27/25 AM-76, położonych w rejonie wschodniej części osiedla Nowy Otok w Oławie**

Nie wniesiono uwag do: „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 26/17, 27/18, 27/24 i 27/25 AM-76, położonych w rejonie wschodniej części osiedla Nowy Otok w Oławie”.

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Miejskiej w Oławie nr XXX/241/09 z dnia 29 stycznia 2009 r. (poz. 696)**

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Oławie o sposobie realizacji i zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) określa się następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji, które należą do zadań własnych gminy:

**Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1592) inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, stanowią zadania własne gminy.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej przewidziane do obsługi: „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek nr: 27/17, 27/18, 27/24 i 27/25 AM-76, położonych w rejonie wschodniej części osiedla Nowy Otok w Oławie” obejmują budowę instalacji wodno-kanalizacyjnej, finansowanej ze środków własnych gminy oraz pozyskanych z WFOŚ, NFOŚ, funduszy UE, a także innych funduszy celowych.