

**UCHWAŁA NR LI/374/10  
RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE**

z dnia 28 października 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu  
działki nr 3 AM-37 przy ul. Oleśnickiej w Oławie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 20 ust 1 i art. 36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXII/169/04 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 29 kwietnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 3 AM-37 przy ul. Oleśnickiej w Oławie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Oława, przyjętego uchwałą Nr XLI/307/09 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 21 grudnia 2009 roku, Rada Miejska w Oławie uchwala co następuje:

**DZIAŁ I.  
USTALENIA OGÓLNE  
Rozdział 1.  
Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu działki nr 3 AM-37 przy ul. Oleśnickiej w Oławie, zwany dalej planem, obejmuje obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ze względu na brak występowania na terenie planu, odstępuje się od wprowadzenia ustaleń zawierających:

- 1) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 2.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **plan** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia wyznaczona na rysunku planu i określona w niniejszej uchwale dla danego terenu, której nie może przekroczyć żaden element budynku; dopuszcza się przekroczenie tej linii przez elementy budynku na trwałe związane z konstrukcją i funkcją budynku nie związane z gruntem;
- 4) **przeznaczenie terenu** – kategorie form zagospodarowania lub działalności lub grupy tych kategorii, które jako jedyne są dopuszczone w danym terenie;
- 5) **zabudowa usługowa** - działalności takie jak: administracja, obsługa bankowa, handel detaliczny, myjnia samochodowa, stacja paliw w tym stacja paliw LPG, gastronomia, turystyka, sport, rozrywka, poczta i łączność;
- 6) **uchwała** – niniejsza uchwała.

**§ 3.** Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 4.** Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

**§ 5.** 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 stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 6.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica terenu objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) przeznaczenia terenu;
- 6) granica strefy ochrony krajobrazu kulturowego;
- 7) granica strefy ochrony zabytków archeologicznych;
- 8) stanowisko archeologiczne.

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej – U ;
- 2) teren zieleni – Z.

2. Dla terenu objętego planem zakazuje się przeznaczenia innego niż te, które są dla niego ustalone w planie.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia w zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy**

§ 8. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych.

§ 9. Na terenie objętym planem, obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 2) wysokość obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych do 10.5 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń łączności publicznej.

## **Rozdział 3.**

### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska**

§ 10. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska obowiązuje:

- 1) tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie;
- 2) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach szczególnych oraz gminnych przepisach porządkowych;
- 3) stosowanie do indywidualnych celów grzewczych paliw płynnych i gazowych oraz paliw stałych spalanych w urządzeniach o stopniu sprawności energetycznej nie mniejszej niż 70%;
- 4) działalność nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) teren oznaczony symbolem U, ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z wymogami przepisów szczególnych i odrębnych zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) każdy teren na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi należy utwardzić i skanalizować a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

2. Teren objęty planem zlokalizowany jest w zasięgu wody powodziowej Q1% i w wypadku wystąpienia przyptyków powodziowych będzie zalewany wodami powodziowymi.

## **Rozdział 4.**

### **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 11. 1. Na terenie objętym planem wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej.

2. W strefie obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nowa zabudowa na całym terenie planu winna być zharmonizowana z historyczną zabudową zlokalizowaną na działkach sąsiednich tj. wysokość nowej zabudowy do kalenicy 10.5 m, dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia minimum 15°, kryte dachówką lub blacho dachówką w kolorze ceglonym, zastosowane materiały formy i podziały architektoniczne, artykulacja elewacji, detal, podział otworów okiennych, stolarka drzwiowa winna nawiązywać do lokalnej tradycji architektonicznej;
- 2) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
- 3) zainwestowanie należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na jego odpowiednie wpisanie w otaczający krajobraz kulturowy;
- 4) obowiązuje wymóg uzgadniania zamierzeń inwestycyjnych z dolnośląskim wojewódzkim konserwatorem zabytków.

**§ 12. 1.** Na terenie objętym planem wyznacza się strefę ochrony archeologicznej oraz zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 1/4/83-31 AZP.

2. W strefie i na terenie stanowiska obowiązują następujące ustalenia:

- 1) obowiązuje wymóg uzgadniania z dolnośląskim wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym, za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 2) w razie konieczności ustala się wymóg prowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa;
- 3) powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych;
- 4) istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. W ich obszarze oraz bezpośrednim sąsiedztwie obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 13. 1.** Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej obowiązuje:

- 1) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 3) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych;
- 4) odprowadzanie do sieci kanalizacji deszczowej wód opadowych i roztopowych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 6) skablowanie w ziemi napowietrznych linii energetycznych;
- 7) dostawa gazu docelowo z rozdzielczej sieci gazowej;

2. Na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) lokalizacja miejsc postojowych w granicach działki budowlanej;
- 2) dla usług gastronomii – 1 miejsce postojowe na 4 do 6 m<sup>2</sup> powierzchni części konsumpcyjnej;
- 3) dla usług handlu – 1 miejsce postojowe na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie mniej niż 2 miejsca postojowe na sklep;
- 4) dla innych usług - 3 miejsca postojowe na rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

#### **Rozdział 6.**

#### **Zasady dotyczące łączenia i podziału nieruchomości.**

§ 14. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, obowiązuje: wydzielanie terenu zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

#### **DZIAŁ II.**

#### **USTALENIA DLA TERENÓW**

#### **Rozdział 7.**

#### **Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej i zieleni**

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie: teren zabudowy usługowej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) kształtowanie budynków – jako wolno stojące;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy określone jak na rysunku planu w odległości 8 metrów od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej przyległej do obszaru oraz 6 metrów od granicy działki drogi gminnej;
- 3) wysokość budynku: do 10.5 m;
- 4) dachy o nachyleniu połaci od 5% dla dachów płaskich;
- 5) zakaz stosowania:
  - a) ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i prefabrykowanych,
  - b) dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) na działce lokalizację budynku usługowego, gospodarczego, wiaty, zadaszenia;
- 2) obiekty małej architektury i oczka wodne o powierzchni lustra wody do 35 m<sup>2</sup>;
- 3) wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe – bannery.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 15% powierzchni działki;

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie obsługi komunikacyjnej obowiązuje obsługa komunikacyjna:

- 1) od strony drogi wojewódzkiej – ul. Oleśnickiej, przyległej do terenu objętego planem;

2) od strony drogi gminnej, przyległej do terenu objętego planem;

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zasad i warunków łączenia i podziałów nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki budowlanej od 700 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki budowlanej od 20 m.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %

**§ 16.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem Z, ustala się przeznaczenie: teren zieleni.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się obiekty małej architektury.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje wysokość stawki procentowej na podstawie której ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 10 %

### **DZIAŁ III. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 17.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Andrzej Mikoda**

Załącznik do Uchwały Nr LI/374/10

Rady Miejskiej w Oławie

z dnia 28 października 2010 r.

[Załącznik1.pdf](#)

**załącznik nr 1 do uchwały LI.374.10**