



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 lipca 2012 r.

Poz. 2673

UCHWAŁA NR XVII/142/12 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 23 lutego 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie północno-zachodniego odcinka ul. Ks. Fr. Kutrowskiego i ul. Baczyńskiego 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.) i 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.), w związku z uchwałą nr XXII/184/08 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 29 maja 2008 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie północno-zachodniego odcinka ul. Ks. Fr. Kutrowskiego i ul. Baczyńskiego w Oławie, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oława Rada Miejska w Oławie uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w rejonie północno-zachodniego odcinka ul. Ks. Fr. Kutrowskiego i ul. Baczyńskiego w Oławie zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2,
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące załącznik nr 3.

3. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak,

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemi ze względu na brak występowania takich terenów,
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) uchwała – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 2) rysunek planu miejscowego – graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wzniesienie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy elementów takich jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów o wysięgu do 1,5 m, wykuszy, loggii, gzymsów, schodów terenowych, pochylni, okapów oraz zadaszeń nad wejściami do budynków o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej, dopuszcza się jej przekroczenie przez ryzality, wykusze, portale do 1,0 m oraz zadaszenia nad wejściami do budynków do 1,5 m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii i nie są związane konstrukcyjnie z gruntem,
- 4) powierzchnia zabudowy – obszar zajęty przez budynek lub budynki, ograniczony zewnętrznym

obrysem ścian zewnętrznych w jego rzucie przy gruncie,

- 5) linia rozgraniczająca – linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 6) przeznaczenie terenu – dopuszczalne zagospodarowanie i działalność na danym terenie,
- 7) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu,
- 8) przeznaczenie dopuszczalne terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, inna niż przeznaczenie podstawowe i uzupełniające, która nie koliduje z przeznaczeniem podstawowym,
- 9) przeznaczenie uzupełniające terenu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu,
- 10) teren – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem,
- 11) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne,
- 12) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) strefa obsługi komunikacyjnej,
- 6) stanowiska archeologiczne,
- 7) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” - tożsama z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – MN/U,
- 2) tereny usług – U,
- 3) tereny zieleni publicznej – ZP,
- 4) tereny rolnicze – R,
- 5) tereny wód powierzchniowych – WS,
- 6) tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego – KD-GP,
- 7) tereny dróg głównych – KD-G,

- 8) tereny ulic/dróg zbiorczych – KD-Z,
- 9) tereny ulic/dróg lokalnych – KD-L,
- 10) tereny ulic/dróg dojazdowych – KD-D.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie miejscowym.

§ 6. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

- 1) usługi jest to działalność taka jak:
 - a) administracja – działalność instytucji administracji publicznej, usług pocztowych i łączności, wojska, policji, straży pożarnej,
 - b) finanse – działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratalnej, a także ubezpieczenia i fundusze emerytalno - rentowe itp.,
 - c) gastronomia – działalność restauracji, kawiarni i herbaciarni, piwiarni, winiarni, barów, cukierni oraz lodziarni, wraz z produkcją wyrobów własnych, a także placówek gastronomiczno-kulturalno-rekreacyjnych, np. klubów artystycznych, bilardowych itp.,
 - d) handel detaliczny – działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów w obiektach handlowych z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw,
 - e) handel hurtowy – działalność związana ze sprzedażą hurtową towarów w obiektach handlowych z wyłączeniem sprzedaży hurtowej paliw,
 - f) kultura – działalność galerii sztuki, muzeów, kin, teatrów, opery, bibliotek, czytelni, klubów np. muzycznych, literackich, kabaretów, oraz innych instytucji o charakterze społeczno-kulturalnym,
 - g) obsługa firm – działalność związana z prowadzeniem interesów takich jak doradztwo prawne, rachunkowość, księgowość, doradztwo, badanie rynku i opinii publicznej, pośrednictwo, dostarczanie informacji, sporządzanie opracowań, reklama, internetowe działania marketingowe, punkty obsługi klienta i biura organizacji, działalność konferencyjna, działalność wystawienniczo-targowa, działalność związana z obsługą nieruchomości, biura projektowe, wynajęcie specjalistów, działalność przedsiębiorstw obsługujących firmy oraz usługi rzeczowe np. fotografowanie, poligrafia, plakatowanie, urządzenie wystaw, biura, itp.,
 - h) obsługa ludności – działalność związana z usługami dla ludności takimi jak krawiectwo, kaletnictwo, naprawa obuwia, naprawa sprzętu artykułów gospodarstwa domowego,

zegarmistrzostwo, usługi związane z obsługą cmentarza, itp.,

- i) oświata – działalność związana z oświatą, taka jak przedszkola, szkoły podstawowe, gimnazja, szkoły ponad gimnazjalne, nauka języków itp.,
 - j) obsługa pojazdów – działalność związana z prowadzeniem stacji obsługi pojazdów i salonów sprzedaży, miejsc obsługi podróżnych, parkingów, itp.,
 - k) rzemiosło – działalność określona w przepisach odrębnych,
 - l) służba zdrowia – działalność związana z opieką zdrowotną i opieką społeczną, taka jak działalność praktyk lekarskich, gabinetów lekarskich, przychodni, żłobków, aptek, domów opieki itp.,
 - m) turystyka – działalność biur i agencji turystycznych, biur podróży, hoteli, moteli, domów wycieczkowych, informacja turystyczna itp.,
 - n) wypoczynek – działalność sportowa, rekreacyjna i rozrywkowa (w tym kluby fitness itp.), prowadzona w obiektach, a także parki rozrywki, tereny sportowe, tereny zieleni przeznaczone na cele wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne,
- 2) mieszkania funkcyjne – części budynków niemieszkalnych, w których znajdują się nie więcej niż 2 mieszkania dla właściciela obiektu o przeznaczeniu podstawowym dla danego terenu,
 - 3) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - 4) zieleń publiczna,
 - 5) zieleń izolacyjna,
 - 6) wody powierzchniowe,
 - 7) drogi, ulice,
 - 8) drogi wewnętrzne,
 - 9) ciągi piesze,
 - 10) ścieżki rowerowe,
 - 11) parkingi, garaże wbudowane,
 - 12) niezbędne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie miejscowym.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru

§ 7. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, drogi wewnętrzne, ogrodzenia.

2. Usytuowanie budowli, drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej oraz wykonywanie robót ziemnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 4.ZP w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych obowiązuje zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie kształtowania zabudowy dla terenów MN/U i U obowiązują ustalenia § 13, ust. 2 i 3, § 14, ust. 2 i 3.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują:

- 1) nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do skali zabudowy na terenach sąsiednich,
- 2) zakazuje się lokalizowania na terenie MN/U przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg publicznych,
- 3) obowiązek przeznaczenia na terenach MN/U i U powierzchni niezabudowanych i nieutwardzonych na różne formy zieleni z elementami małej architektury,
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu,
- 5) ustala się wymóg oczyszczenia na terenie zainwestowanych wszystkich wód opadowych zanieczyszczonych substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika,
- 6) gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych,
- 7) konieczność odpowiedniego zagospodarowania mas ziemnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji,
- 8) obszar objęty planem znajduje się na terenie strefy ochrony pośredniej ujęć wody dla miasta Wrocławia o większym zakresie ograniczeń w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLS.gw.I.053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r.,
- 9) zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej,
- 10) ustala się, obowiązek urządzenia parkingów o nawierzchni utwardzonej z jednoczesnym ujęciem wszystkich ścieków z terenu parkingu,
- 11) zakaz przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami odrębnymi: dla terenów oznaczonych symbolem MN/U – jak dla

terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 9. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1. Dla stanowisk archeologicznych nr: 33/36/83-31 AZP – ślad osadnictwa – epoka kamienia, osada – wczesne średniowiecze, ślad osadnictwa – okres nowożytny, 1/27/83-30 AZP – znalezisko luźne – neolit, w ich obrębie oraz w bezpośrednim sąsiedztwie dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

2. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych „OW”, równoznaczną z obszarem objętym ewidencją zabytków, oznaczoną jak na rysunku planu.

3. Na obszarze objętym gminną ewidencją zabytków dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1. Elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna – linia elektroenergetyczna 20 kV L-202:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV ustala się strefę oddziaływania, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi,
- 2) dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii 20 kV L-202 za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę linii.

2. Gazociąg wysokiego ciśnienia (PN 4.0 MPa) o średnicy nominalnej DN 350 relacji odg. Stanowice:

- 1) ustala się strefę ochronną sieci gazowej wysokiego ciśnienia, jak na rysunku planu miejscowego, w której operator sieci jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację,
- 2) w przypadku zaistnienia sprzyjających warunków technicznych, dopuszcza się możliwość zmniejszenia strefy ochronnej gazociągu, zgodnie z przepisami szczególnymi oraz po uzgodnieniu z operatorem gazociągu,
- 3) ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej, lokalizacji obiektów w strefie ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę,

4) Dla strefy, o której mowa w pkt.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) zakaz lokalizacji obiektów użyteczności publicznej w odległości do 65 m licząc od osi gazociągu do granicy terenu,
- b) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych zabudowy jednorodzinnej w odległości do 35 m, licząc od osi gazociągu do rzutu budynku,
- c) zakaz lokalizacji wolno stojących budynków niemieszkalnych w odległości do 25 m licząc od osi gazociągu do rzutu budynku,
- d) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż i w jej obrębie,
- e) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu,
- f) zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz grodzenia wzdłuż gazociągu w pasie 4 m (po 2 m od osi gazociągu), zagospodarowanie terenu zielenią niską,
- g) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

3. Na terenie strefy ochronnej od zelektryfikowanej linii kolejowej nr 132 relacji Bytom – Wrocław ustala się:

- 1) zakazuje się wprowadzania zmian stosunków wodnych w sąsiedztwie linii kolejowej, mogących negatywnie wpłynąć na podtorze kolejowe – możliwość deformacji torowiska w planie i profilu,
- 2) od zewnętrznej krawędzi budowli kolejowej – do takich należy zaliczyć m. in. rów odwadniający, podtorze, podnóże nasypu – należy pozostawić pas gruntu kolejowego o szerokości 4,0 m. dla potrzeb tzw. kolejowej drogi technologicznej wykorzystywanej m. in. przez służby ratownicze,
- 3) obowiązuje zakaz wykorzystania rowów odwadniających tereny kolejowe dla użytkowników spoza Grupy PKP S.A.,
- 4) wyklucza się lokalizacje nowych stawów gruntowych w sąsiedztwie linii kolejowej,
- 5) strefa wzdłuż linii kolejowej nie może być związana z produkcją i obrotem (m. in. przebiegiem nowych gazociągów oraz rurociągów paliw płynnych) substancjami łatwopalnymi, wybuchowymi, żrącymi i pyłącymi stanowiącymi potencjalne zagrożenie dla ruchu kolejowego, w innym przypadku konieczna jest budowa bocznicy kolejowej od torów PKP S.A.,
- 6) obowiązuje zakaz prowadzenia magistrali wodociągowych o średnicach większych niż Ø 1200 mm wzdłuż linii kolejowej,

- 7) ze względu na istnienie prądów błądzących w strefie zelektryfikowanej linii kolejowej, nakazuje się wykonanie ogrodzeń z materiałów nie przewodzących prądu,
- 8) w przypadku zalesiania, uzupełniania drzewostanu, tworzenia obszarów sadowniczych lub projektowania pasa zieleni izolacyjnej w rejonie drogi żelaznej, należy tak zadrzewiać tereny, aby ich usytuowanie nie zagrażało bezpieczeństwu ruchu na linii kolejowej,
 - a) mając na uwadze powyższe, dopuszcza się sytuowanie drzew w sąsiedztwie linii kolejowej, w odległości większej od obszaru kolejowego niż będzie wynosić ich maksymalna wysokość, nie mniejszej jednak niż 15 m. od osi skrajnego toru kolejowego,
 - b) system korzeniowy sadzonych drzew i krzewów nie może naruszyć struktury podstawy podtorza i jego odwodnienia,
- 9) dopuszcza się w strefie linii kolejowej lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji pod warunkiem:
 - a) lokalizacji masztu (konstrukcji wieżowej) w odległości większej od obszaru kolejowego, użytek Tk, niż wynosi planowana wysokość obiektu budowlanego celem uniknięcia w razie awaryjnego upadku konstrukcji, zatarasowania torów kolejowych, oraz przeniesienia potencjału 3kV (sieć trakcyjna) i 20 kV (sieć potrzeb nie trakcyjnych) z linii kolejowej na obszar nie należący do kolei,
 - b) planowane urządzenia przekaźnikowe telekomunikacji nie mogą powodować zakłóceń łącznościowych na linii kolejowej,
- 10) należy uwzględnić prawidłowy dobór oświetlenia na obszarach wzdłuż linii kolejowej (usytuowanie, wysokość masztu oświetleniowego, zastosowane źródło światła, typy opraw) w aspekcie nie oślepiania maszynistów prowadzących pociągi; zalecane oprawy spełniające standardy kolejowe,
- 11) zakazuje się prowadzenia wszelkiej nowej infrastruktury podziemnej w sąsiedztwie przyczółków wiaduktów i mostów kolejowych,
- 12) obowiązuje zakaz wykorzystania konstrukcji mostów i wiaduktów kolejowych dla prowadzenia infrastruktury gazowej oraz dla rurociągów paliw płynnych,
- 13) obowiązuje bezwzględny zakaz lokalizacji przy torach kolejowych otwartych boisk sportowych i terenów dla gier ruchomych oraz placów zabaw.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Na terenie objętym planem miejscowym ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic, dróg (wymagana jest zgoda administrującego drogą),
- 2) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energie elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenie planu wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci,
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów,
- 4) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez administratora sieci.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dostawa wody z gminnej sieci wodociągowej,
- 2) budowa sieci wodociągowej w obwodach zamkniętych na obszarze objętym planem,
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) docelowo odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i ich oczyszczenie w istniejącej oczyszczalni ścieków,
- 3) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się budowę indywidualnych oczyszczalni ścieków lub gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, z wywozem ścieków do oczyszczalni funkcjonującej w gminnym systemie gospodarki ściekami.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do planowanej kanalizacji deszczowej,
- 2) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
- 3) wymóg oczyszczenia na terenie zainwestowanych wszystkich wód opadowych zanieczyszczonych substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika,
- 4) w przypadku prowadzenia inwestycji na terenach, na których znajdują się urządzenia melioracyjne należy zaprojektować nowy system zapewniający funkcjonowanie całości; wszelkie prace kolidujące z urządzeniami melioracyjnymi muszą być uzgodnione z odpowiednim administratorem urządzeń melioracyjnych,

5) wszelkie zmiany i działania w obrębie istniejących rowów melioracyjnych szczegółowych wymagają uzgodnienia z zarządcą rowu.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) rozbudowę i budowę nowych linii elektroenergetycznych kablowych średnich i niskich napięć oraz rozbudowę i budowę nowych stacji transformatorowych z zastrzeżeniem pkt 4,
- 2) projektowane i modernizowane linie elektroenergetyczne należy prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych, dopuszcza się inny sposób prowadzenia tych linii po uzyskaniu zgody zarządcy sieci i właściciela działek, przez które linie będą prowadzone,
- 3) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji,
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granicy działki,
- 5) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
- 6) skablowanie napowietrznych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) indywidualne zaopatrzenie w gaz do czasu budowy sieci gazowej,
- 2) budowa, w razie potrzeb, sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się:
 - a) zaopatrzenie z miejskiej sieci ciepłowniczej poprzez rozbudowę sieci miejskiej na obszarze objętym planem,
 - b) ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami stałymi lub źródłami energii odnawialnej,
- 2) budowę sieci ciepłowniczej na obszarze objętym planem,
- 3) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) należy dążyć do lokalizowania sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci,
- 2) przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu.

9. W zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone przepisach odrębnych i gminnych,
- 2) na obszarze objętym planem obowiązuje lokalizacja punktów gromadzenia i odbioru odpadów komunalnych, w tym dla potrzeb wdrożenia selektywnej zbiórki odpadów.

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

- 1) prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w obrębie linii rozgraniczających ulic i dróg (wymagana jest zgoda administrującego drogą),
- 2) wykonanie nawierzchni ulicy po realizacji sieci infrastruktury technicznej,
- 3) należy przewidzieć rozwiązania techniczne i hydrotechniczne zabezpieczające drogi przed wodami powodziowymi zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Wyznacza się obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości, obejmujący następujące tereny: MN/U, 4.ZP, 4.KD-Z, 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U, 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 1.KD-GP, 2.KD-G, 3.KD-G, 4.KD-Z, 5.KD-L, 6.KD-L, 7.KD-D.

2. Dla terenu MN/U w zakresie zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości obowiązuje:

- 1) dla zabudowy wolno stojącej ustala się min. powierzchnię działki na 700 m²,
- 2) dla zabudowy bliźniaczej ustala się min. powierzchnię działki na 500 m²,
- 3) ustala się min. szerokość frontu działki na 20 m,
- 4) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 60°–90°.

3. Dla terenów U w zakresie zasad i warunków scaleń i podziałów nieruchomości obowiązuje:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 2000 m²,
- 2) ustala się min. szerokość frontu działki na 20 m,
- 3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 60°–90°.

4. Dla pozostałych terenów obowiązuje:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 2 m²,
- 2) ustala się min. szerokość frontu działki na 1 m,
- 3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 30°–90°.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza,

- b) usługi – administracja, gastronomia, handel detaliczny, kultura, obsługa ludności, oświata, służba zdrowia, wypoczynek,
 - c) ulice, drogi wewnętrzne,
 - d) parkingi, ciągi piesze, ścieżki rowerowe,
 - e) zielen publiczna,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) minimalna wysokość zabudowy 6 m, maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 9 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne,
- 2) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-45°,
- 3) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (blachodachówką) w kolorze ceglastym,
- 4) zakaz stosowania dachów asymetrycznych, dachów namiotowych oraz okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) dla terenu MN/U ustala się lokalizację dróg wewnętrznych, o szerokości min 10 m w liniach rozgraniczających,
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie 30% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 50% powierzchni działki.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zapewnienie min 2 miejsc postojowych na posesji dla samochodów osobowych (dopuszcza się, aby min. jedno z nich było w garażu),
- 2) dla usług obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 20 m² powierzchni usługowej,
- 3) dla terenu MN/U obsługa z ulicy zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1.U, 2.U, 3.U, 4.U, 5.U, 6.U, 7.U, 8.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi - finanse, gastronomia, handel detaliczny, handel hurtowy, obsługa firm, obsługa ludności, obsługa pojazdów, rzemiosło, turystyka,
- 2) uzupełniające:
 - a) mieszkania funkcyjne,
 - b) parkingi, garaże wbudowane, drogi wewnętrzne i place manewrowe, infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – do 11 m,
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3,
- 4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy maksymalnie 60% powierzchni działki,
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 20% powierzchni działki.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obowiązuje zapewnienie co najmniej 1 miejsca postojowego na każde 20 m² powierzchni usługowej,
- 2) obsługa terenu 1.U z ulicy 5.KD-L,
- 3) obsługa terenu 2.U z ulicy 6.KD-L,
- 4) obsługa terenu 3.U z ulicy 5.KD-L,
- 5) obsługa terenu 4.U z ulicy 7.KD-D, 6.KD-L,
- 6) obsługa terenu 5.U z ulicy 5.KD-L,
- 7) obsługa terenu 6.U z ulicy 7.KD-D,
- 8) obsługa terenu 7.U z ulicy 4.KD-Z (miejsce obsługi komunikacyjnej po uzgodnieniu z zarządcą drogi),
- 9) obsługa terenu 8.U z ulicy 4.KD-Z (miejsce obsługi komunikacyjnej po uzgodnieniu z zarządcą drogi).

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.ZP, 2.ZP, 3.ZP, 4.ZP ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: tereny zieleni publicznej, zieleni izolacyjnej,
- 2) dopuszczalne: parkingi, infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2,
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługa terenu 1.ZP z drogi 3.KD-G,
- 2) obsługa terenu 2.ZP z drogi 3.KD-G,
- 3) obsługa terenu 3.ZP z drogi 3.KD-G,
- 4) obsługa terenu 4.ZP obsługa z ulicy zlokalizowanej poza granicami planu.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.R, 2.R, 3.R ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2,
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) dla terenu 3.R dopuszcza się lokalizację ulic,
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg obsługujących tereny 1.R, 2.R,
- 3) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych.

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

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2,
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych.

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

- 1) ustala się ochronę wód wraz z obudową biologiczną,
- 2) należy zapewnić dostęp do wód, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych odpowiednim służbom odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.KD-GP ustala się przeznaczenie podstawowe: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (droga krajowa nr 94).

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 50 m,
- 2) chodnik, oświetlenie, ścieżka rowerowa, pasy zieleni przyulicznej, elementy wyposażenia ulicy w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.KD-G ustala się przeznaczenie podstawowe: rezerwa pod północne obejście Oławy, droga klasy głównej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimalnie 25 m, maksymalnie 35 m,
- 2) obustronny chodnik, miejsca parkingowe, ścieżka rowerowa, oświetlenie, pasy zieleni przyulicznej oraz elementy wyposażenia ulicy w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.KD-G ustala się przeznaczenie podstawowe: rezerwa łącznika południowo-zachodniego i północnego obejścia miasta Oławy, droga klasy głównej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimalnie 25 m, maksymalnie 35 m,
- 2) obustronny chodnik, miejsca parkingowe, ścieżka rowerowa, oświetlenie, pasy zieleni przyulicznej oraz elementy wyposażenia ulicy w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.KD-Z ustala się przeznaczenie podstawowe: ulica klasy zbiorczej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 50 m,
- 2) elementy wyposażenia ulicy w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.KD-L ustala się przeznaczenie podstawowe: ulica klasy lokalnej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 15 m,
- 2) elementy wyposażenia ulicy w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6.KD-L ustala się przeznaczenie podstawowe: ulica klasy lokalnej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – min. 15 m,
- 2) elementy wyposażenia ulicy w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od 7.KD-D ustala się następujące przeznaczenie podstawowe: ulica klasy dojazdowej.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających min. 12 m,
- 2) obustronny chodnik,
- 3) elementy wyposażenia ulicy w tym oświetlenie,
- 4) ścieżka rowerowa, miejsca parkingowe, pasy zieleni przyulicznej w zależności od lokalnych uwarunkowań.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

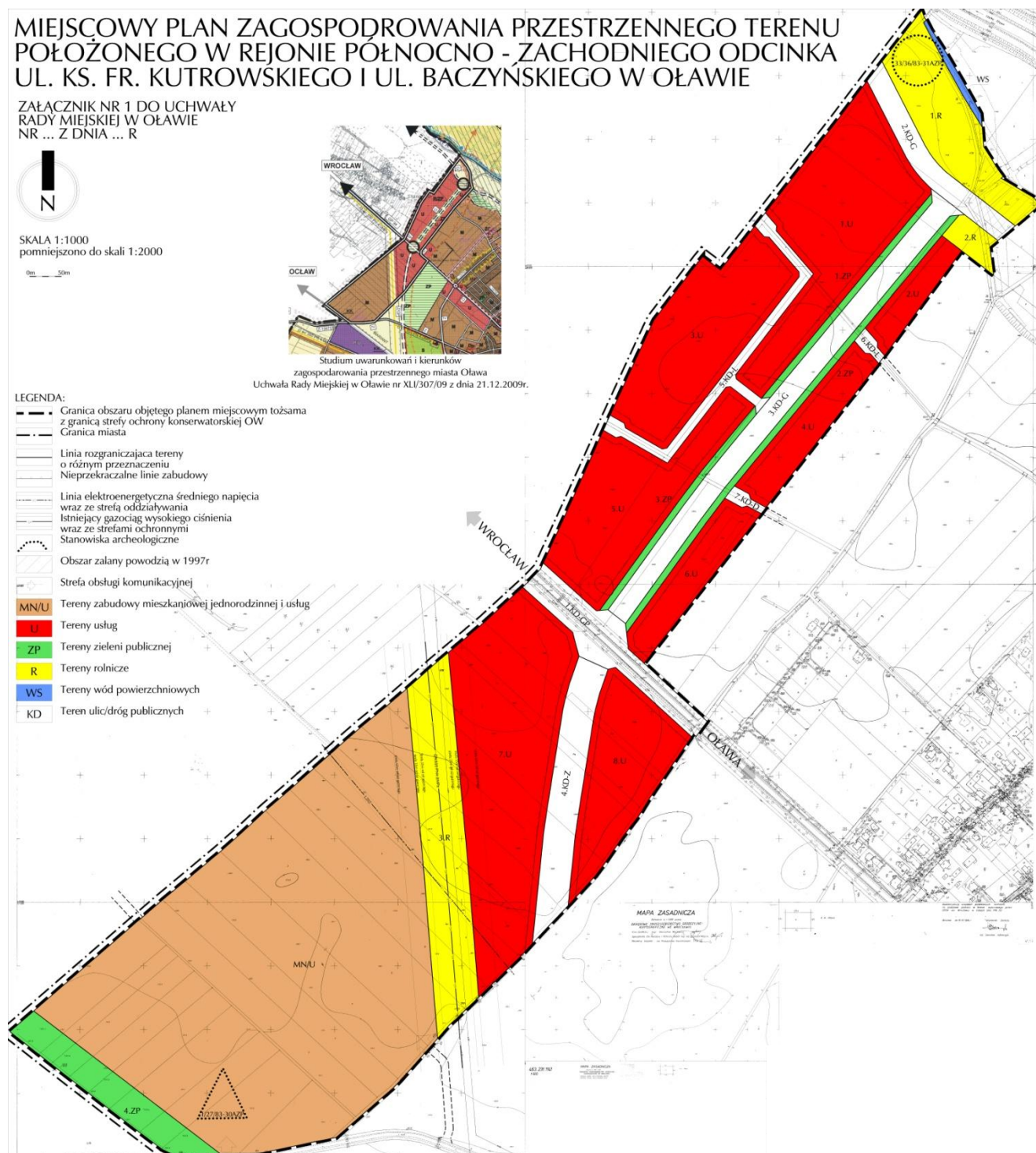
§ 25. Na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 10%.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Oława.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
Piotr Regiec

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/142/12
Rady Miejskiej w Oławie z dnia 23 lutego
2012 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/142/12
Rady Miejskiej w Oławie z dnia 23 lutego
2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

W trakcie wyłożenia projektu – MPZP POŁOŻONEGO W REJONIE PÓŁNOCNO-ZACHODNIEGO ODCINKA UL. KS. FR. KUTROWSKIEGO I UL. BACZYŃSKIEGO W OŁAWIE do publicznego wglądu, tzn. w okresie od 16 grudnia 2011 r. do 18 stycznia 2012 r. a także w okresie 14 dni oczekiwania na uwagi, tj. do 3 lutego 2012 r., zgłoszono nieuwzględnioną uwagę:

Pismem z dnia 1 lutego 2012 r. Państwo Teresa i Jan Wolańczuk złożyli uwagę dla terenu dz. nr 21, AM-6, obręb Nowy Górnik dotyczącą możliwości lokalizacji bezpośredniego dojazdu do działki z drogi oznaczonej symbolem 3.KD-G oraz włączenia ul. Baczyńskiego (teren oznaczony symbolem 6.KD-L) do drogi oznaczonej symbolem 3.KD-G. Nie można uwzględnić uwagi ze względu na klasę drogi 3.KD-G (droga klasy głównej) dla której odstęp między skrzyżowaniami w terenie zabudowanym nie mogą być mniejsze niż 400 m (Rozporządzenie Min. Tran. i Gosp. Mors. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie z dnia 2 marca 1999 roku Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.) oraz z uwagi na możliwość obsługi dz. nr 21 (teren 2.U) z drogi oznaczonej symbolem 6.KD-L.

Burmistrz nie uwzględnił tej uwagi

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/142/12
Rady Miejskiej w Oławie z dnia 23 lutego
2012 r.

SPOSÓB REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI, Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY

1. Ustala się następujący sposób realizacji inwestycji infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie sieci drogowej – przewiduje się budowę ulic publicznych;
 - w zakresie zaopatrzenia w wodę – przewiduje się budowę odcinków sieci wodociągowej w ulicach publicznych wraz z siecią dosyłową położoną poza obszarem objętym planem;
 - w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej – przewiduje się budowę odcinków sieci kanalizacyjnej w ulicach publicznych wraz z siecią położoną poza obszarem objętym planem;
 - w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – przewiduje się budowę kanalizacji deszczowej w ulicach gminnych wraz z odcinkami sieci położonej poza obszarem objętym planem.

2. Ustala się następujące źródła finansowania realizacji inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie publicznej sieci drogowej – finansowanie przez Gminę Miasto Oława;
 - w zakresie zaopatrzenia w wodę – finansowanie przez Gminę Miasto Oława;
 - w zakresie realizacji kanalizacji sanitarnej – finansowanie przez Gminę Miasto Oława;
 - w zakresie realizacji kanalizacji deszczowej – finansowanie przez Gminę Miasto Oława.