



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 16 stycznia 2014 r.

Poz. 265

UCHWAŁA NR LIX/353/2013 RADY GMINY OŁAWA

z dnia 30 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Bystrzyca w gminie Oława

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), w związku z uchwałą Nr XVI/87/2011 Rady Gminy Oława z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Bystrzyca w gminie Oława, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 roku ze zmianami

Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Bystrzyca w gminie Oława, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, 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 uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów i obszarów;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu

1) obowiązujące oznaczenia planu:

- a) granice obszaru objętego planem,

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbol terenu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- a) granica strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
 - b) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych;
- 3) oznaczenia informacyjne – powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 2) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linią zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 3) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 4) **szyld** - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;
- 5) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 6) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **zieleń krajobrazowa** – należy przez to rozumieć naturalnie ukształtowaną zieleń niską, w formie nieużytków, łąk, pastwisk lub innych do nich podobnych, z niewielkimi skupiskami zakrzewień i zadrzewień i wodami powierzchniowymi.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) tereny zabudowy usługowej - **US** - teren usług sportu i rekreacji;
- 2) tereny zieleni i wód:
 - a) **ZK** – teren zieleni krajobrazowej,
 - b) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 3) tereny komunikacji - **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki - nie większa niż 12 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji:
 - a) tymczasowych obiektów budowlanych,
 - b) garaży i budynków gospodarczych krytych blachą,
 - c) nośników reklamowych;

3) dopuszcza się lokalizację:

- a) obiektów małej architektury,
- b) sztyldów.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody :

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) ustalenie, o którym mowa w pkt. 1 nie dotyczy inwestycji celu publicznego;
- 3) teren usług sportu i rekreacji **US** oraz tereny zieleni krajobrazowej **ZK** kwalifikuje się jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, w zakresie ochrony przed hałasem;
- 4) cały obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 "Grądy w Dolinie Odry" (PLH020017), w odniesieniu do którego obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
 - a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów;
- 2) wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, w której:
 - a) planowane zagospodarowanie nie może mieć negatywnego wpływu na lokalne wartości kulturowe, a szczególnie na krajobraz kulturowy,
 - b) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywania formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - c) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - d) wszelkie prace budowlane w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości min.:
 - a) 200 m² dla usług sportu i rekreacji,
 - b) 2 m² dla infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, min.:
 - a) 5 m dla usług sportu i rekreacji,
 - b) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 60° do 120°.

§ 8. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o drogę wewnętrzną (**KDW**);

- 2) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) dla obiektów usług sportu i rekreacji – 1,5 miejsca postojowe na 10 miejsc dla użytkowników;
 - b) dla obiektów gastronomii i usług turystycznych - 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej oraz planowanej infrastruktury technicznej;
- 2) sieci infrastruktury technicznej należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg oraz ciągów pieszych;
- 3) dopuszcza się odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt 2, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi oraz niekolidowania z historycznym krajobrazem kulturowym;
- 4) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty z nimi związane na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej;
- 5) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązują:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
 - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązują:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązują:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny własne inwestora pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązują:
 - a) zaopatrzenie poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązują:
 - a) zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnych źródeł ciepła,
 - b) wymóg stosowania do celów grzewczych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, a także energii elektrycznej, słonecznej o mocy nieprzekraczającej 100kW lub urządzeń do niskoemisyjnych technologii spalania;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązują:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

- b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące lub wbudowane, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) budowa stacji transformatorowych wolnostojących na wydzielonych działkach, z zapewnieniem do nich dojazdu;
- 12) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje:
- a) rozbudowa istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
 - b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:
- a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - b) sytuowanie miejsc gromadzenia odpadów na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą;
- 14) w zakresie melioracji obowiązuje - pozostawienie wzdłuż krawędzi cieków pasa technicznego o szerokości 10,0 m wolnego od zabudowy i nasadzeń roślinności wysokiej, umożliwiającego prowadzenie prac konserwacyjnych.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

Określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **US** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe - usługi sportu i rekreacji,
 - b) uzupełniające:
 - usługi gastronomii,
 - usługi turystyczne,
 - zieleń urządzona;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - powierzchnia użytkowa obiektów gastronomii i usług turystycznych nie większa niż 1000 m²;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu - 10 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,1,
 - maksymalna – 1,
 - d) geometria dachu - dachy dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych bryły głównej budynku do 45°, powierzchnia zabudowy: nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna: nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustalenia dotyczące kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

- a) elewacje o stonowanej kolorystyce w gamie bieli, kolorów piaskowych z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki,
 - b) pokrycie dachów dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w matowych odcieniach czerwieni;
- 5) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:
- a) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych,
 - b) obowiązuje urządzenie małej architektury,
 - c) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w formie betonowych prefabrykatów i przęseł.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZK, 2.ZK, 3.ZK** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) podstawowe – zieleń krajobrazowa,
 - b) uzupełniające – ciągi piesze i rowerowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – wody powierzchniowe śródlądowe;
- 2) zasady zagospodarowania terenu - dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie wód powierzchniowych.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) szerokości w liniach rozgraniczających - od 5 m do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) droga zakończona placem do zawracania zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się nie wyodrębnianie jezdni i chodników,
 - d) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5 m.

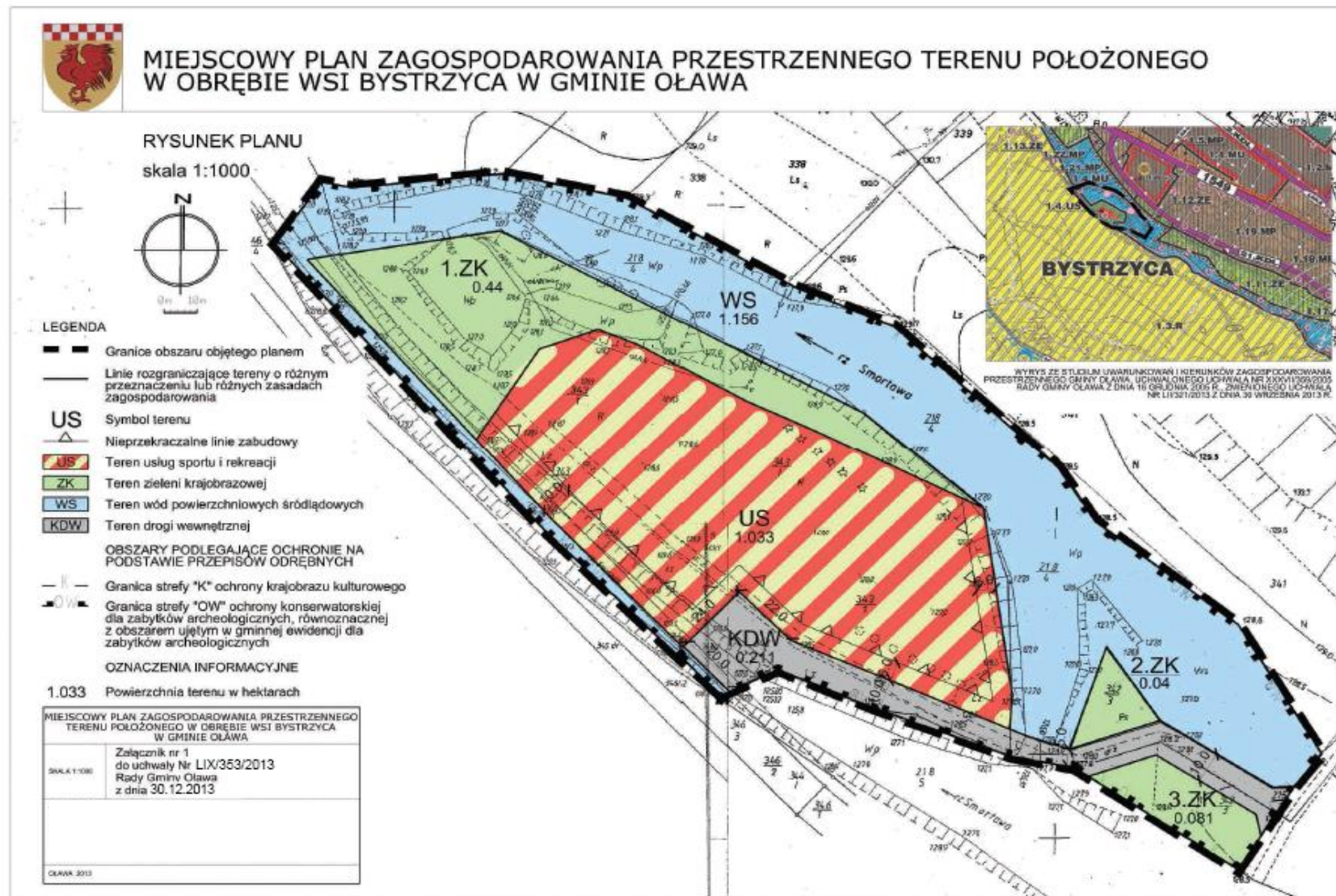
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady Gminy Oława:
D. Witkowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LIX/353/2013
Rady Gminy Oława
z dnia 30 grudnia 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LIX/353/2013
Rady Gminy Oława
z dnia 30 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Bystrzyca w gminie Oława nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LIX/353/2013
Rady Gminy Oława
z dnia 30 grudnia 2013 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.

§1

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§2

Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§3

Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.