



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 11 kwietnia 2016 r.

Poz. 1953

UCHWAŁA NR XVII/135/16 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 31 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w zachodnim rejonie ul. Kilińskiego w Oławie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1515 ze zm.) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.), w związku z uchwałą nr VI/40/15 z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w zachodnim rejonie ul. Kilińskiego w Oławie, po stwierdzeniu że nie zostały naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oława, Rada Miejska w Oławie uchwala co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w zachodnim rejonie ul. Kilińskiego w Oławie zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu, ze względu na brak takiej potrzeby.

§ 3. 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 wznoszenie 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) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **przeznaczenie terenu** – dopuszczalne zagospodarowanie i działalność na danym terenie;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – jest to część przeznaczenia terenu, która powinna dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - tożsama z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny produkcyjno-usługowe – **P/U**;
- 2) tereny łąk i upraw polowych – **R**;
- 3) tereny wód otwartych (w tym rowy, kanalizacja deszczowa otwarta, kanały) – **WS**.

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

- 1) usługi jest to działalność taka jak:
 - a) finanse - działalność związana z pośrednictwem finansowym, działalność banków, domów maklerskich, instytucji zajmujących się obsługą finansową np. w formie leasingu czy obsługi sprzedaży ratualnej, a także ubezpieczenia i fundusze emerytalno - rentowe,
 - b) 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,
 - c) handel detaliczny - działalność związana ze sprzedażą detaliczną towarów w obiektach handlowych z wyłączeniem sprzedaży detalicznej paliw,
 - d) handel hurtowy - działalność związana ze sprzedażą hurtową towarów w obiektach handlowych z wyłączeniem sprzedaży hurtowej paliw,

- e) 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, urządzanie wystaw, biura,
- f) 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,
- g) obsługa pojazdów – działalność związana z prowadzeniem stacji obsługi pojazdów i salonów sprzedaży, miejsc obsługi podróżnych, parkingów,
- h) rzemiosło – działalność określona w przepisach odrębnych,
- i) stacja paliw – działalność związana z detaliczną sprzedażą paliwa, stacja obsługi, handel, detaliczny, mała gastronomia;
- 2) produkcja - działalność przedsiębiorstw i zakładów produkcyjnych wraz z gospodarką magazynową, bazami i składami;
- 3) budownictwo – działalność firm budowlanych wraz z gospodarką magazynową, bazami i składami;
- 4) łąki i uprawy polowe;
- 5) wody otwarte;
- 6) drogi wewnętrzne;
- 7) ciągi piesze;
- 8) zadrzewienia;
- 9) parkingi;
- 10) infrastruktura techniczna.

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

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy rozdziału 3 nie stanowią inaczej, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, przejazdów, ogrodzeń.

2. Ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu.

2. Ustala się wymóg oczyszczenia na terenach zainwestowanych wód opadowych zanieczyszczonych substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi przed odprowadzeniem ich do odbiornika.

3. Ustala się konieczność zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych (cieków, rowów melioracyjnych) na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót konserwacyjno-remontowych przez administratora.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują dobra kultury współczesnej.

2. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych 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 badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrywanych stanowisk dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy Elektroenergetyczna sieć przesyłowa – linia elektroenergetyczna 110 kV S-102, S-105, S-106: dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV ustala się obszar oddziaływania, o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi.

§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

1. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

2. Na obszarze planu ze względu na brak występowania nie wskazuje się:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- 3) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 4) obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

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

1. W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic, dróg;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

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) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody.

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

- 1) odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i ich oczyszczenie w istniejącej oczyszczalni ścieków;
- 2) dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych, z wywozem ścieków do oczyszczalni funkcjonującej w miejskim systemie gospodarki ściekami.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do planowanej kanalizacji deszczowej;
- 2) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestora;

- 4) obowiązek neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych jeżeli takie wystąpią na terenach własnych inwestora;
- 5) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 4;
- 6) modernizację systemu melioracji na terenach dotychczas zainwestowanych oraz na terenach planowanego zainwestowania przy uwzględnieniu zasad ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych linii elektroenergetycznych wysokich napięć, kablowych średnich i niskich napięć oraz rozbudowę i budowę nowych stacji transformatorowych;
- 2) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych lub z projektowanych sieci i stacji;
- 3) obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granicy działki;
- 5) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 100 kW.

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

- 1) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz do czasu budowy sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się budowę 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 o mocy nie przekraczającej 100 kW;
- 2) stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych;
- 2) przebudowa istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu.

9. W zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się następujące ustalenia: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone przepisach odrębnych i gminnych.

10. W zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych na terenach 1.P/U, 2.P/U zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych ustala się:
 - a) minimalną ich szerokość – 6 m,
 - b) od dróg wewnętrznych należy przyjąć odległość budynków minimum 6 m od krawędzi jezdni;
- 3) ustala się, że minimalna liczba miejsc postojowych wynosi:
 - a) 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej usług (nie dotyczy usług handlu o powierzchni sprzedaży od 400 m² do 2000 m²),

- b) 1 miejsce na każde 20 m² powierzchni użytkowej usług handlu o powierzchni sprzedaży od 400 m² do 2000 m²,
- c) 1 miejsce na każdego zatrudnionego w działalności produkcyjnej i budownictwie;
- 4) w całym obszarze objętym planem ilość miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczyć analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.
2. Dla terenów 1.P/U, 2.P/U ustala się:
 - 1) minimalną powierzchnię działki - 3000 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki - 30 m;
 - 3) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się między 60° – 90°.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. Dla terenów produkcyjno-usługowych oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.P/U, 2.P/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
 - a) produkcja, budownictwo,
 - b) usługi – finanse, gastronomia, handel detaliczny, handel hurtowy, obsługa firm, obsługa ludności, obsługa pojazdów, rzemiosło, stacja paliw;
- 2) uzupełniające: ciągi piesze, parkingi, drogi wewnętrzne i place manewrowe, infrastruktura techniczna.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) dla terenu 1.P/U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu 1.WS, 2.WS oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczającej granicy planu,
 - b) dla terenu 2.P/U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenu 1.WS, 2.WS oraz w odległości 8 m od linii rozgraniczającej granicy planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy nie może przekraczać 15 m i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne;
- 3) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej w przedziale od 0,05 do 0,80;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna min 20% powierzchni działki budowlanej.

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

- 1) dojazd z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających czasowo.

§ 15. 1. Dla terenu łąk i upraw polowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: łąki, uprawy polowe;
- 2) uzupełniające: zadrzewienia, infrastruktura techniczna.

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

- 1) zakaz wznoszenia budynków;
- 2) konieczność konserwacji istniejących rowów melioracyjnych i użytkowanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.WS**, **2.WS** ustala się przeznaczenie podstawowe: wody otwarte (w tym rowy, kanalizacja deszczowa otwarta, kanały).

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

- 1) zakaz wznoszenia budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych i hydroenergetycznych.

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

- 1) ustala się ochronę wód wraz z obudową biologiczną;
- 2) nakaz zapewnienia dostępu do wód, urządzeń melioracyjnych, hydrotechnicznych odpowiednim służbom odpowiedzialnym za eksploatację i utrzymanie.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

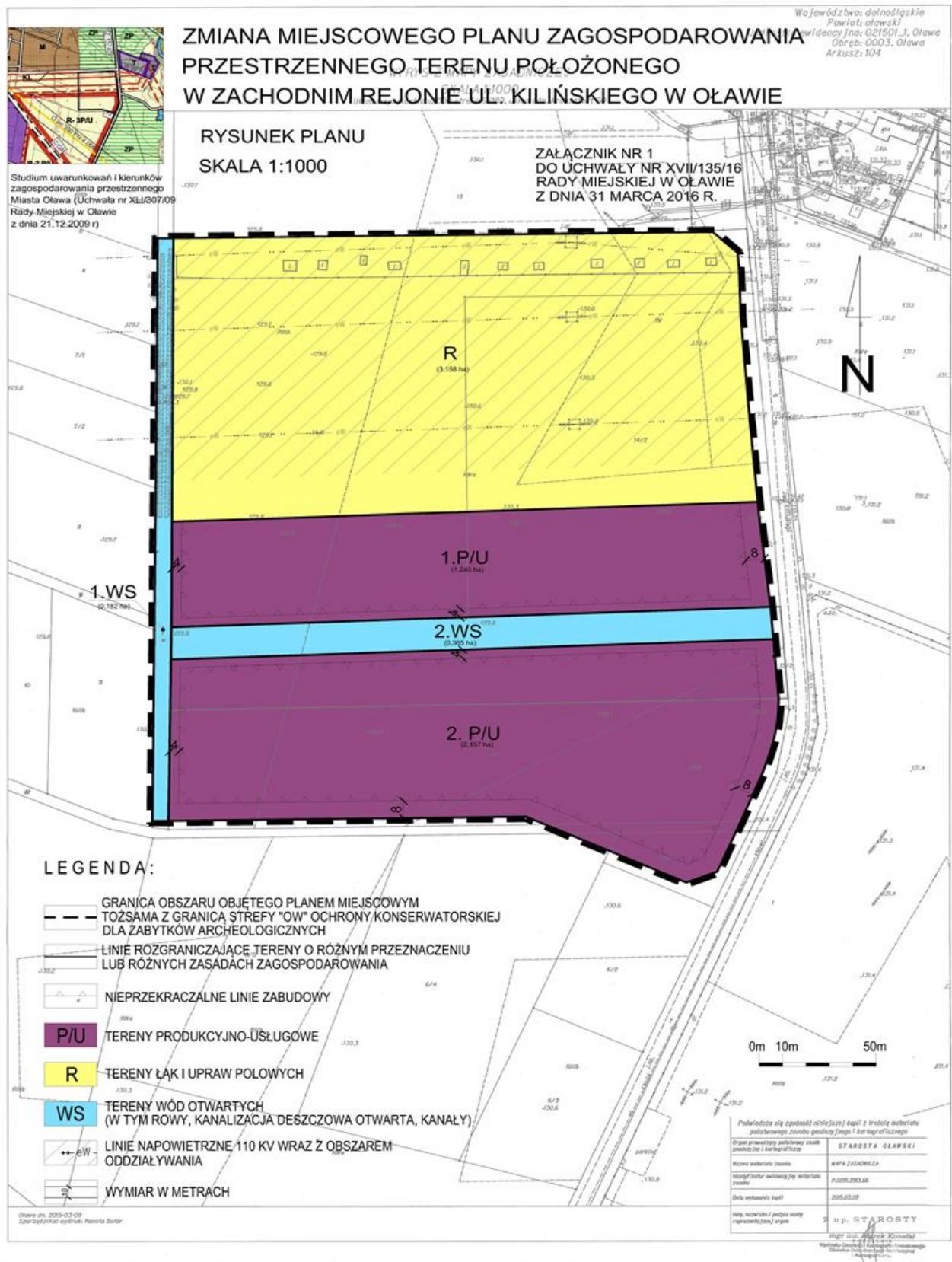
§ 17. Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 10 %.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Oława.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
M. Ziółkowska

Załącznik nr 1 do uchwały nr XVII/135/16
Rady Miejskiej w Oławie z dnia 31 marca 2016 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/135/16
Rady Miejskiej w Oławie z dnia 31 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w zachodnim rejonie ul. Kilińskiego w Oławie

Ze względu na brak uwag do w/w projektu planu wyłożonego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego, Rada Miejska w Oławie nie dokonuje rozstrzygnięcia, o którym mowa w art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 199 ze zm.).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/135/16
Rady Miejskiej w Oławie z dnia 31 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w zachodnim rejonie ul. Kilińskiego w Oławie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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.