



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 15 lipca 2016 r.

Poz. 3576

UCHWAŁA NR XX/149/16 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 30 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 15/40 AM 87 w Oławie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr VII/50/15 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 kwietnia 2015r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 15/40 AM 87 w Oławie oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XII/100/15 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 29 października 2015r. w sprawie zmiany uchwały Nr VII/50/15 w zakresie zmiany granic planu na załączniku graficznym, a także stwierdzając, że nie narusza on ustaleń "studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława" przyjętego uchwałą Nr I/4/2002 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 stycznia 2002 roku, zmienionego w części uchwałą Nr XLVIII/367/06 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 8 marca 2006 roku oraz uchwałą Nr XLI/307/09 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 21 grudnia 2009r.,

Rada Miejska w Oławie uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 15/40 AM 87 w Oławie, zwany dalej "planem"

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Integralną część planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała, zwana dalej „tekstem planu”;
- 2) załącznik graficzny nr 1. – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu".

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Oławie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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.

3. Jeżeli w uchwale jest mowa o:

- 1) **"nieprzekraczalnej linii zabudowy"**– należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy założeniu, że zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykroczyć poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, za wyjątkiem: wykuszy, pilastrów, ryzalitów i ganków na maksymalną odległość 1m;
 - 2) **"planie"**– należy przez to rozumieć: ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do tekstu planu;
 - 3) **"przeznaczeniu terenu"**– należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na poszczególnych terenach;
 - 4) **"rysunku planu"**– należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszego tekstu planu;
 - 5) **"teren"**– należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu;
 - 6) **"uciążliwości"**– należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 7) **"usłudze nieuciążliwej"**– należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagane sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 8) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania"**– należy przez to rozumieć: sposób zagospodarowania, jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów układu komunikacyjnego oraz zieleni urządzonej;
 - 9) **"uzupełniającym sposobie zagospodarowania w zakresie sieci infrastruktury technicznej"**– należy przez to rozumieć: wyłącznie gazową i elektroenergetyczną sieć dystrybucyjną w rozumieniu przepisów odrębnych oraz sieć pozostałą w wykonaniu podziemnym.
4. Pozostałe, niezdefiniowane określenia użyte w ustaleniach niniejszej uchwały należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych.

§ 2. 1. Obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN-U** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 5) **IK** - teren infrastruktury kanalizacyjnej;
- 6) strefa ochrony zabytków archeologicznych;
- 7) granica pasa technologicznego od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (20 kV).

2. Oznaczenia planu o charakterze informacyjnym:

- 1) sieć napowietrzna średniego napięcia (20 kV).

Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

- 1) Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w rozdziale 1 "Przepisy ogólne" §2 ust. 1 pkt 4 ÷ 5 oraz w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §5 uchwały.

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

- 1) Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawarte są w rozdziale "Ustalenia szczegółowe" §4 ÷ §5 uchwały.

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

- 1) nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz lokalizowania inwestycji, których działalność może powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej na terenie: MN-U ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi, jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych.

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 wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) na obszarze niniejszego planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie: $70^{\circ} - 110^{\circ}$.

8. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wyznacza się pasy technologiczne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 20kV, po 6m w każdą stronę od skrajnych przewodów roboczych, w ich zasięgu ustala się:
 - a) nakaz ich uwzględnienia w wypadku zagospodarowywania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej;
 - b) zagospodarowywanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

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

- 1) nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie zachowania sieci infrastruktury technicznej w wykonaniu napowietrznym z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej;
 - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) dopuszczenie odprowadzania ścieków do sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz wprost do gruntu;

c) dopuszczenie lokalizowania zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków;

5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

a) w wypadku technicznych możliwości nakaz podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej wybudowanej do ich obsługi lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, z możliwością ich wtórnego wykorzystania;

b) w wypadku braku technicznych możliwości podłączenia działek i budynków do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez: odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu lub retencjonowanie z możliwością wtórnego wykorzystania;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

a) realizację zasilania w średnie i niskie napięcie z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej;

7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej;

b) dopuszczenie stosowania wyłącznie podziemnych, indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

a) indywidualne lub zbiorowe zaopatrzenie w energię cieplną;

b) stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;

9) w zakresie obsługi telekomunikacji ustala się:

a) lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, w rozumieniu przepisów odrębnych;

10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) możliwość lokalizowania zabudowy tymczasowej o funkcji oraz parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy zgodnych z planowanym przeznaczeniem terenu.

11. 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 20%, słownie: dwadzieścia procent.

Rozdział 3.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN-U ustala się:

1) przeznaczenie:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) zabudowa usługowa.

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

1) dopuszcza się uzupełniający sposób zagospodarowania w formie:

- a) budynków gospodarczych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów;
 - d) miejsc do parkowania i garaży;
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - f) zieleni urządzonej;
- 2) lokalizowanie zabudowy wyłącznie w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym o funkcji mieszkalnej, mieszkalno-usługowej lub usługowej;
- 3) dopuszcza się sytuowanie ściany budynków bez otworów okiennych i drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeśli stanowią one realizację zabudowy bliźniaczej;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
- a) mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe) – 12m;
 - b) pozostałej – 6m;
- 5) intensywność zabudowy:
- a) maksymalna – 0,6;
 - b) minimalna – 0,01;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50%;
- 7) gabaryt budynków wyrażony maksymalną szerokością elewacji frontowej jednego budynku w zabudowie wolno stojącej i bliźniaczej – 30m;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 25%;
- 9) stosowanie dachów o geometrii: płaskiej, jednospadowej, dwuspadowej oraz wielospadowej o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu do 45°;
- 10) stosowanie pokrycia dachów:
- a) spadzistych na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych w formie dachówki, materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachy łączonej na rąbek stojący;
 - b) na budynkach gospodarczych i garażowych w formie dowolnej, z wykluczeniem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 11) grodzenie działek na zasadach:
- a) zakazu stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
 - b) stosowania ogrodzeń ażurowych minimalnie w – 30% (rozliczanych w ramach jednego segmentu ogrodzenia);
- 12) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
- a) zakaz lokalizowania reklam wolno stojących;
 - b) dopuszczenie lokalizowania reklam wyłącznie na płaszczyznach elewacji z wyłączeniem dachu;
- 13) minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji:
- a) 2 miejsca do parkowania na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 70m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na jeden lokal użytkowy;
 - c) wszystkie miejsca do parkowania oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na której ta zabudowa jest usytuowana;

d) realizowanie miejsc do parkowania w formie:

- wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu;
- garaży wolno stojących oraz wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego;

14) minimalna powierzchnia działek pod zabudowę w układzie:

- a) wolno stojącym – 800m²;
- b) bliźniaczym – 600m².

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę w układzie:

- a) wolno stojącym – 800m²;
- b) bliźniaczym – 600m²;

2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod zabudowę w układzie:

- a) wolno stojącym – 18m;
- b) bliźniaczym – 14m.

4. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 2) zakaz lokalizowania usług:
 - a) związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
 - b) handlu opałem.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.IK ustala się:

- 1) przeznaczenie: infrastruktura kanalizacyjna.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z kanalizacją;
 - b) zieleni urządzona;
- 2) zakaz lokalizowania reklam;
- 3) maksymalna wysokość budowli – 5m;
- 4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 25%.

3. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 30m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości – 5m.

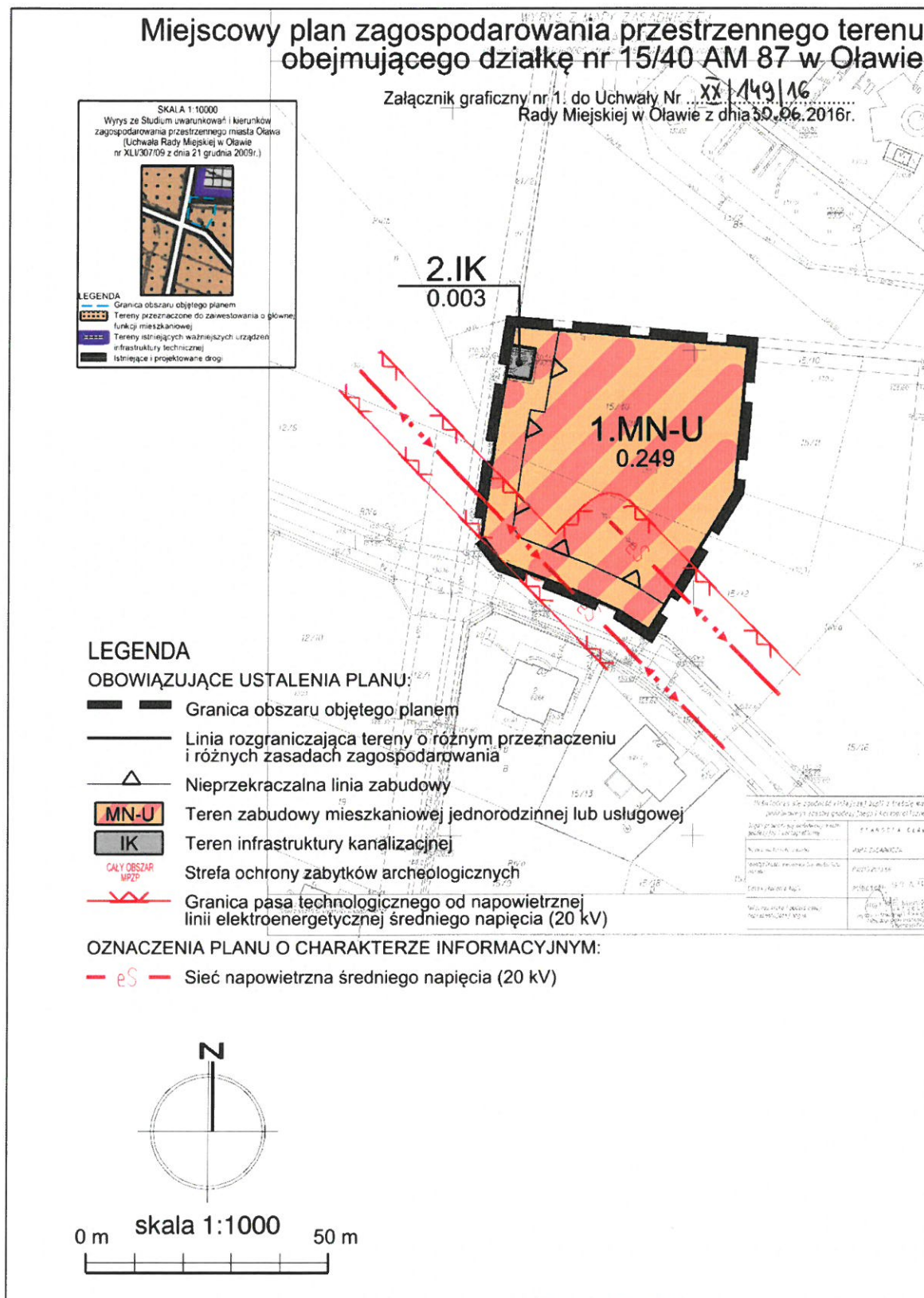
Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

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

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
M. Ziolkowska

z dnia 30 czerwca 2016 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/149/16
Rady Miejskiej w Oławie
z dnia 30 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Oławie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego działkę nr 15/40 AM 87 w Oławie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/149/16

Rady Miejskiej w Oławie

z dnia 30 czerwca 2016 r.

Rozstrzygnięcie 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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2016r., poz. 778) Rada Miejska w Oławie ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.