



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 grudnia 2017 r.

Poz. 5443

UCHWAŁA NR XXXVII/257/17 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Zielnej w Oławie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r., poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 1073), w związku z uchwałą nr XXVI/189/2016 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia *zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Zielnej w Oławie*, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń 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 obszaru położonego przy ulicy Zielnej 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) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak występowania takich terenów;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ze względu na brak występowania takich terenów;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 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, dopuszcza się jej przekroczenie przez ryzality, wykusze, portale do 1,0 m oraz zadaszenia nad wejściami do budynków i schody do 1,5 m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wzdłuż której należy sytuować zewnętrzną ścianę nowego budynku;
- 5) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **usługi** - jest to działalność taka jak - administracja, finanse, gastronomia, handel, kultura, obsługa firm, oświata, rzemiosło, służba zdrowia, turystyka, wypoczynek.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej „OW” 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. Ustala się przeznaczenia terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się komponowanie zespołów budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego.

2. Ustala się, że nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do skali zabudowy mieszkaniowej na terenach sąsiednich.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenu MN obowiązują ustalenia § 11, ust. 2 i 3.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

1. Ustala się zakaz lokalizowania na terenie MN przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

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

3. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych oznaczoną jak na rysunku planu.

2. W strefie o której mowa w ust. 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla stanowiska archeologicznego nr 44/13/84-31 AZP - osada nowożytna oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzenia inwestycyjne związane pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi 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.

§ 9. 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) ustala się zakaz lokalizacji nowych nadziemnych odcinków sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia: ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia: odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na teren własny inwestora.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej i rozdzielczej kablowej sieci elektroenergetycznej;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych

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

- 1) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej;
- 2) dopuszcza się indywidualne zaopatrzenie w gaz.

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

- 1) dopuszcza się ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami stałymi;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie źródłami energii odnawialnej o mocy nie przekraczające 100 kW.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia: dopuszcza się przebudowę 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. Na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący układ ulic publicznych oraz ulic wewnętrznych, zlokalizowanych poza obszarem planu;

2) w zakresie miejsc postojowych obowiązuje:

a) ustala się usytuowanie miejsc postojowych na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,

b) ustala się, że minimalna liczba miejsc postojowych wynosi:

- min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na jedno mieszkanie,
- dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej funkcji usługowej.

3) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

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

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

2. Dla terenu MN obowiązuje:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 750 m²;
- 2) szerokość frontu działki min 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 80° - 90°.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza;
- 2) uzupełniające: usługi, zieleń urządzona, infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszcza się budynki mieszkalne lub mieszkalno-usługowe;
- 2) obowiązująca linia zabudowy w odległości 6 m od wschodniej linii rozgraniczającej terenu MN, jak na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od północnej, wschodniej i południowej linii rozgraniczającej terenu MN, jak na rysunku planu;
- 4) minimalna wysokość zabudowy 6 m, maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 9 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne, pozostałe gabaryty dowolne;
- 5) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 35°-45°;
- 6) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (blachodachówką) w kolorze ceglastym;
- 7) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
- 8) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może przekroczyć wartości od 0,05 do 0,80;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej.

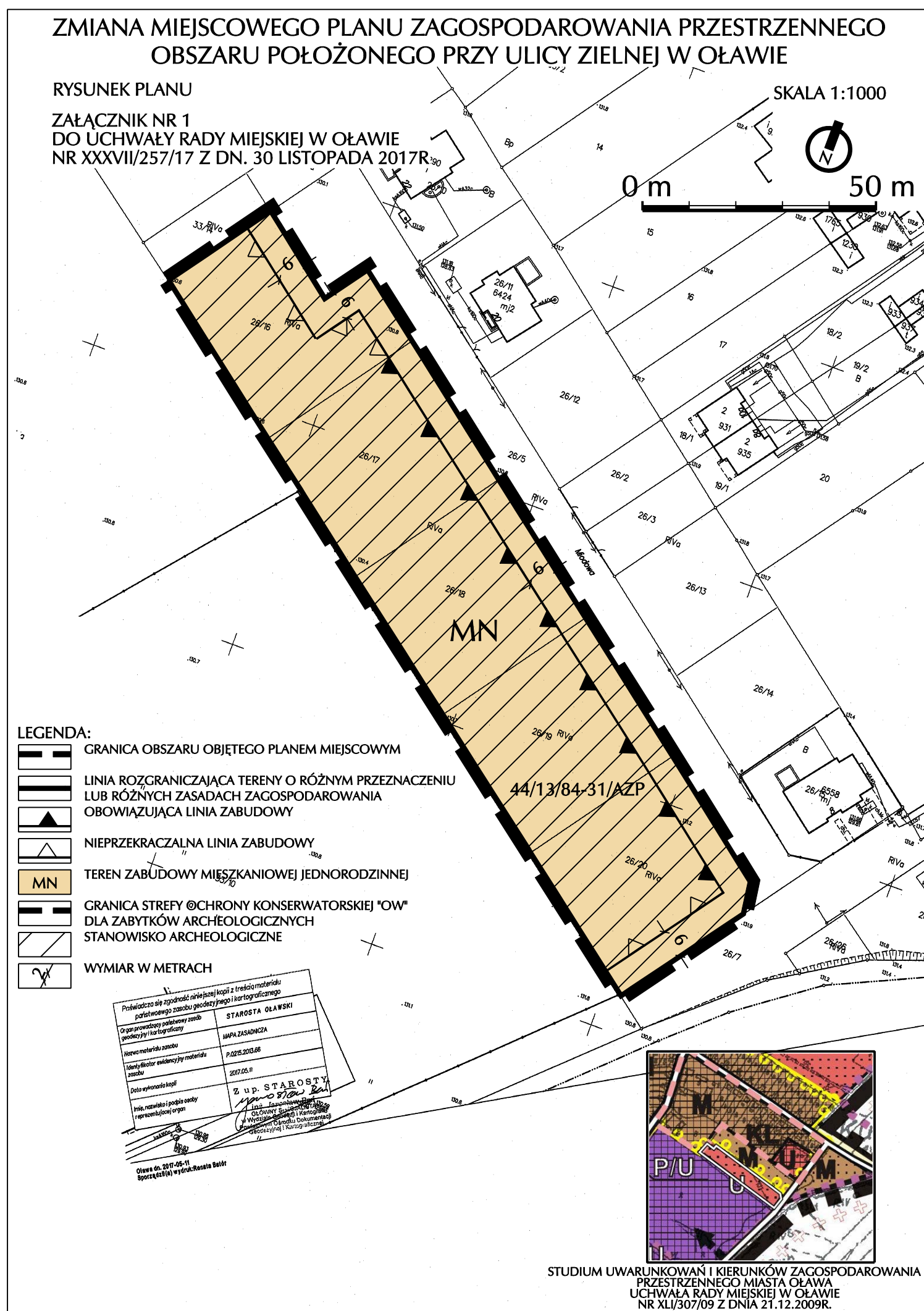
Rozdział 4. **Ustalenia końcowe**

§ 12. 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 15 %.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Oławie:
M. Ziółkowska



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/257/17
Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Zielnej 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 2017 r. poz. 1073).

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII/257/17
Rady Miejskiej w Oławie z dnia 30 listopada 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego przy ulicy Zielnej w Oławie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Ustalenia planu nie zakładają realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy z uwagi na to, że działki obszaru objętego planem przylegają do pasa drogowego wyposażonego w pełny zakres sieci infrastruktury komunalnej: sieć wodociągową oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.