



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 marca 2018 r.

Poz. 1014

UCHWAŁA NR XLI/278/18 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 22 lutego 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Zielnej i Portowej 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 2017r. poz. 1875) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXIX/205/2017 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 23 lutego 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Zielnej i Portowej 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. Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Zielnej i Portowej 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 stanowiący załącznik nr 1 będący integralną częścią uchwały;
- 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 ze względu na brak występowania takich terenów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak występowania takich terenów.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przez żadną ścianę zabudowy przy czym zabudowa nie musi być usytuowana na tej linii; elementy zabudowy tj. okapy, gzymsy, balkony, werandy, wykusze, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne mogą przekroczyć tą linię o nie więcej niż 1,0 m; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy urządzeń, obiektów i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 4) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;
- 5) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 6) **zabudowa usługowa** - należy przez to rozumieć zabudowę taką jak: administracja, finanse, gastronomia, handel, obsługa firm, obsługa ludności, obsługa pojazdów, rzemiosło.

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

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

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

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej – **P**;
- 2) teren zabudowy produkcyjnej i usługowej – **P/U**;
- 3) teren urządzeń elektroenergetycznych – **E**;
- 4) teren ulicy lokalnej – **KD-L**;
- 5) teren drogi wewnętrznych – **KDW**.

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

Rozdział 2. Ustalenia dla całego obszaru

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.
2. Nie dopuszcza się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

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

1. Ustala się, że wszelkie działalności nie mogą powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska, a ich uciążliwości nie mogą przekraczać granic działek, na której są prowadzone.

2. Ustala się, obowiązek urządzenie parkingów o nawierzchni utwardzonej z jednoczesnym ujęciem wszystkich ścieków z terenu parkingu.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla ochrony zabytków archeologicznych, tożsamą z granicą obszaru objętego planem miejscowym.

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 44/70/84-31 AZP – osada średniowieczna, osada nowożytna oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzenia inwestycyjne związane pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 1) Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV wyznacza się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 10 m - po 5 m od osi linii.
- 2) W strefie o której mowa w pkt 1 zakazuje się nasadzeń drzew i krzewów powyżej 3 m oraz wznoszenia budynków.

§ 10. 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) sieci uzbrojenia technicznego należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających dróg;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów, przy czym dopuszcza się wyłącznie sieci dystrybucyjne.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych i technologicznych, w tym do celów przeciwpożarowych, z sieci wodociągowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej.

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

- 1) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) ścieki przemysłowe powstające w wyniku procesów technologicznych należy przed odprowadzeniem do kanalizacji sanitarnej oczyścić we własnych urządzeniach oczyszczających zlokalizowanych na terenie inwestora.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych przyjmuje się następujące ustalenia: odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do sieci kanalizacji deszczowej;

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

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną z dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych;
- 2) dopuszcza się odnawialne źródła energii z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia: dostawa gazu z dystrybucyjnej sieci gazowej.

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

- 1) dopuszcza się dostawę energii cieplnej z lokalnych źródeł energii;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie źródłami energii odnawialnej o mocy nie przekraczające 100 kW.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 2) ustala się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub bezprzewodową siecią telekomunikacyjną.

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 przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie poprzez istniejący układ dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 2) dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych oraz placów manewrowych;
- 3) w sytuacji wydzielania dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu:
 - a) ustala się minimalną ich szerokość – 8 m,
 - b) ustala się dla dróg nieprzelotowych zakończenie ich placem manewrowym o minimalnych wymiarach 20 m na 20 m,
 - c) przy włączeniu do innych dróg należy stosować trójkąty widoczności o minimalnych wymiarach 5 m na 5 m;
- 4) w zakresie miejsc parkingowych obowiązuje:
 - a) ustala się usytuowanie miejsc postojowych na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą jako terenowe miejsca postojowe lub jako miejsca postojowe w budynkach,
 - b) ustala się, że minimalna liczba miejsc postojowych wynosi:
 - dla obiektów o charakterze produkcyjnym minimum 20 miejsc postojowych przewidzianych na 100 stanowisk pracy,
 - dla obiektów usługowych min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej;
 - c) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

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

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

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości.

3. W sytuacji, o której mowa w ust. 2 ustala się:

- 1) na terenach P i P/U:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 20 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi musi zawierać się w granicach 60° – 120°;
- 2) na terenie E oraz dla terenów zieleni urządzonej, zieleni izolacyjnej i infrastruktury technicznej, wydzielonych na terenach P i P/U:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 2 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki - 1 m,
 - c) kąt zawarty między granicą wydzielanej działki, a linią rozgraniczającą drogi nie może być mniejszy niż 30°.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa produkcyjna;
- 2) uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) drogi wewnętrzne, parkingi, place manewrowe,
 - c) zieleń urządzona, zieleń izolacyjna,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KD-L, a w przypadku budynków istniejących - w linii elewacji, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 20 m;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°;
- 5) ustala się lokalizację pasa zieleni izolacyjnej zimozielonej o szerokości minimum 5 m wzdłuż południowej granicy terenu z zastrzeżeniem § 9 pkt 1 i 2.

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 w przedziale od 0,01 do 1,4;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) podstawowe: zabudowa produkcyjna i usługowa;
- 2) uzupełniające:
 - a) drogi wewnętrzne, parkingi, place manewrowe,
 - b) zieleń urządzona,
 - c) infrastruktura techniczna.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających drogi KD-L, a w przypadku budynków istniejących - w linii elewacji, w odległości 6 m od linii rozgraniczających drogi KDW, w odległości min. 6 m od linii rozgraniczających terenu E oraz w odległości 6 m od północnej granicy planu, jak na rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 15 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) maksymalna wysokość budowli nie może przekraczać 20 m;
- 4) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°.

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 w przedziale od 0,01 do 1,4;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni działki budowlanej;

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **E** ustala się następujące przeznaczenie: urządzenia elektroenergetyczne – stacja transformatorowa.

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

- 1) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 4,0 m;
- 2) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°.

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 w przedziale od 0,05 do 0,5;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z przyległych dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-L** ustala się przeznaczenie: droga lokalna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – minimum 18,7 m, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej oraz infrastruktury technicznej.

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

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW** ustala się przeznaczenie: droga wewnętrzna.

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

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

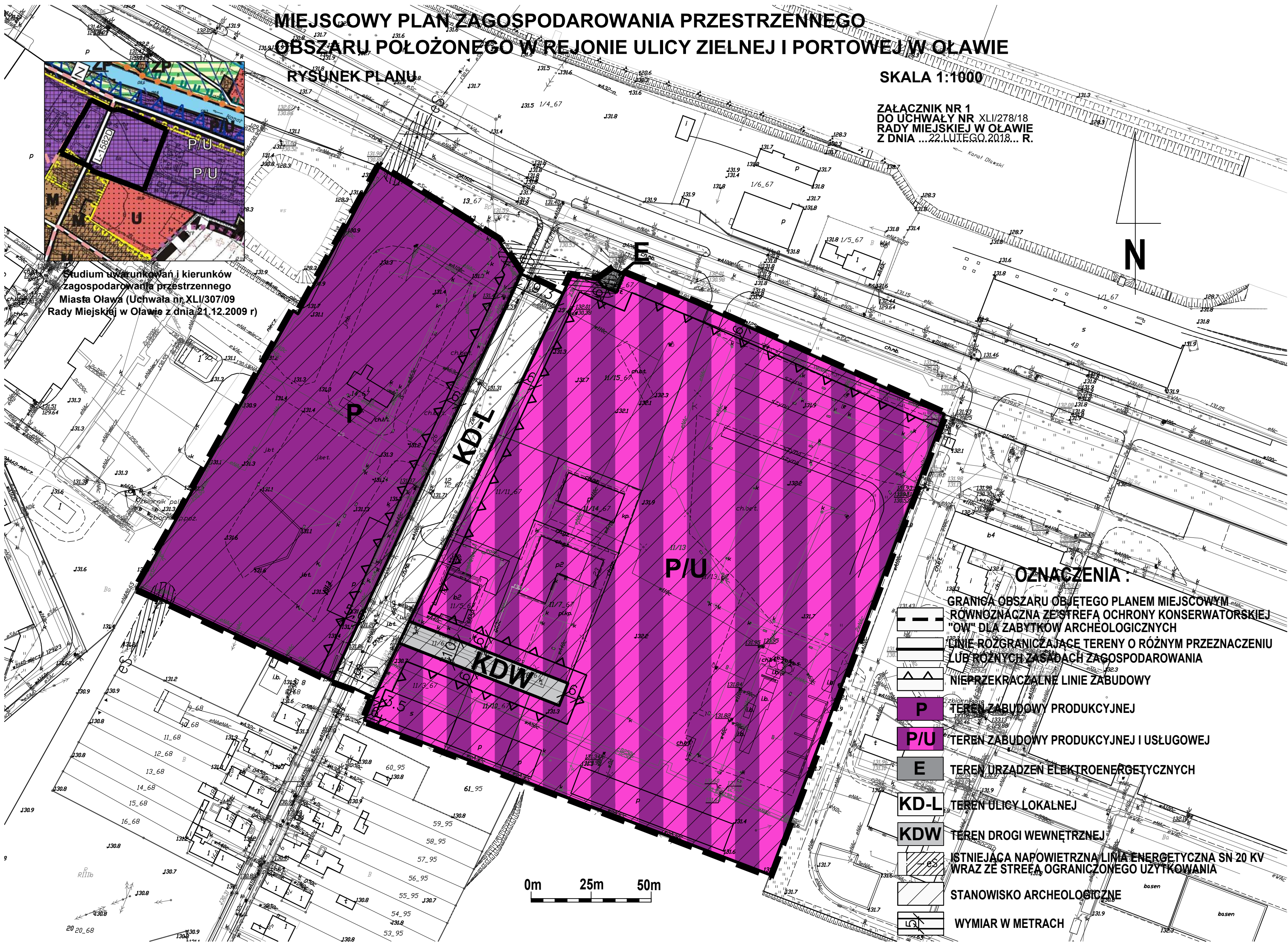
§ 17. Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 15 %.

§ 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 w Oławie:

M. Ziolkowska



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/278/18

Rady Miejskiej w Oławie

z dnia 22 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Zielnej i Portowej 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 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/278/18

Rady Miejskiej w Oławie

z dnia 22 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulicy Zielnej i Portowej 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.