



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 20 marca 2013 r.

Poz. 2001

UCHWAŁA NR XXXI/218/13 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 31 stycznia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Brylantowej 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 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) 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) oraz w nawiązaniu do uchwały nr XV/125/07 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 29 listopada 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Brylantowej w Oławie, a także stwierdzając zgodność z ustaleniami „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława” przyjętego uchwałą nr XLI/307/09 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 21 grudnia 2009 r., **Rada Miejska w Oławie uchwala: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Brylantowej w Oławie**, zwany dalej „planem”.

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Integralną część planu stanowią:

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

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Oławie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcia 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) „**intensywności zabudowy**” – należy przez to rozumieć: wskaźnik, który wyraża stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich naziemnych kondygnacji projektowanego budynku lub budynków do powierzchni całkowitej działki;
- 2) „**nieprzekraczalnej linii zabudowy**” – należy przez to rozumieć: liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie naziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: naziemna część budynku nie może wykraczać poza zewnętrzną krawędź linii z wyjątkiem elementów, o których mowa w § 3 ust. 2 pkt 1;
- 3) „**uciążliwości**” – należy przez to rozumieć: zjawiska o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców oraz stan środowiska przyrodniczego, w tym m.in. zanieczyszczenie powietrza, wód i gleby, hałas, wibracje, promieniowanie niejonizujące, odory i inne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) „**usłudze nieuciążliwej**” – należy przez to rozumieć: działalności usługowe spełniające wymogi ochrony środowiska, dla których nie jest wymagana decyzja środowiskowa, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 5) „**przeznaczeniu terenu**” – należy przez to rozumieć: funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na poszczególnych terenach;
- 6) „**rysunku planu**” – należy przez to rozumieć: rysunek planu na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny nr 1. do niniejszej uchwały;
- 7) „**terenie**” – należy przez to rozumieć: ograniczoną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu oznaczoną symbolem, o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania terenu.

4. **W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nie ujętych w § 1, ust. 3, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi.**

§ 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) przeznaczenia terenu:
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - b) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
 - c) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 5) strefa ochrony zabytków archeologicznych (cały obszar planu).

2. Oznaczenia planu o charakterze informacyjnym:

- 1) strefa ochronna ujęć wody pitnej – teren ochrony pośredniej o większym zakresie ograniczeń w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów (cały obszar planu);
- 2) możliwy podział na działki.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów są zgodne z „Ustaleniami szczegółowymi” niniejszej uchwały.

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

- 1) w zakresie lokalizowania zabudowy ustala się:
 - a) dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy:
 - 1 na maksymalną odległość – 1,5 m: wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń, wejść, elementów odwodnienia dachów, balkonów, galerii, werand, tarasów, schodów zewnętrznych oraz elementów budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią;
 - 1 obiektów małej architektury, dojazdów, miejsc postojowych oraz urządzeń dla niepełnosprawnych;
- 2) w zakresie lokalizowania reklam ustala się:
 - a) zakaz lokalizowania reklam na terenach: **KDL, KDD**;
 - b) na terenach **MN** dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie związanych z działalnością prowadzoną w granicach działek budowlanych, na których zostaną usytuowane;
 - c) zakaz lokalizowania reklam o powierzchni reklamowej większej niż 1 m² w granicach jednej działki budowlanej;
 - d) dopuszcza się lokalizowanie reklam wyłącznie na płaszczyznach elewacji budynków od strony terenów: **KDL, KDD**;
 - e) dopuszcza się lokalizowanie reklam do wysokości stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną.

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 terenach: **MN** ustala się maksymalny – dopuszczalny poziom hałasu wyrażony równoważnym poziomem dźwięku A w dB, zgodny z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 przeprowadzania ratunkowych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

6. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) obszar planu znajduje się w strefie pośredniej ochrony ujęć wody pitnej dla m. Wrocławia (o mniejszych ograniczeniach w korzystaniu z wód i użytkowaniu gruntów), w jej zasięgu obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu RLS gw 1 053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r., wg której została ustanowiona.

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 zgodnych z art. 15 ust. 3, pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r., poz. 647);
- 2) możliwość wydzielania działek o mniejszych wielkościach niż określone w ustaleniach szczegółowych, w sytuacji kiedy wydzielone działki zostaną przeznaczone pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wszystkie miejsca postojowe oraz place manewrowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek, na których te budynki będą sytuowane;
- 2) w zakresie lokalizowania oraz przebudowy sieci infrastruktury technicznej ustala się:
 - a) dopuszczenie lokalizowania wszelkich sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - b) podczas prac inwestycyjnych nakaz uwzględnienia stref technicznych, eksploatacyjnych itp. od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z projektowanej sieci wodociągowej;
 - b) dopuszczenie lokalizowania indywidualnych ujęć wody;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych ustala się:
 - a) dopuszczenie odprowadzania ścieków do projektowanej sieci kanalizacyjnej sanitarnej;
 - b) zakaz odprowadzania 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) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;
 - b) w wypadku braku kanalizacji deszczowej nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenach własnych inwestorów, poprzez odprowadzanie ich w stanie niezanieczyszczonym do gruntu;
 - c) nakaz podczyszczania zanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych przed ich odprowadzeniem do gruntu;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) realizację zasilania w niskie napięcie liniami podziemnymi;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się :
 - a) dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z projektowanej sieci gazowej;
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych zbiorników gazowych do celów bytowych i gospodarczych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się :
 - a) indywidualne 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) możliwość świadczenia usług telekomunikacyjnych przez wszystkich uprawnionych operatorów;
 - b) budowę oraz przebudowę sieci teletechnicznej wyłącznie w standardzie kablowym podziemnym;
 - c) dopuszczenie lokalizowanie wyłącznie infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 10) w zakresie gospodarki odpadami ustala się :
 - a) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz gminnymi regulaminami.

9. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się użytkowanie działek zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem, pod warunkami że nie będzie ono źródłem uciążliwości wykraczającej poza granicę działki inwestora;
- 2) zakaz lokalizowania zabudowy tymczasowej.

10. 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 terenów oznaczonych na rysunku planu ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) budynków gospodarczych;
 - b) obiektów małej architektury;
 - c) dojazdów, miejsc postojowych i garaży;
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - e) zieleni urządzonej;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy w układzie: wolno stojącym, bliźniaczym i szeregowym;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w układzie wolno stojącym oraz bliźniaczym i szeregowym na granicy z działką sąsiednią;
- 4) dopuszcza się wydzielanie lokali usługowych – nieuciążliwych wyłącznie w części parterowej budynku, o udziale powierzchniowym zgodnym z przepisami odrębnymi;
- 5) odległość linii zabudowy od terenów: **1.KDL** i **2.KDD** – 6 m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej: 2 kondygnacje nadziemne (wraz z poddaszem użytkowym) – 9 m;
 - b) gospodarczej i garażowej – 5 m;
 - 7) maksymalna intensywność zabudowy na działkach – 0,5;
 - 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działkach – 50%;
 - 9) stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu w zakresie 25°– 45°;
 - 10) stosowanie pokrycia dachowego w formie: dachówki lub materiałów o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
 - 11) stosowanie kolorystyki dachów w tonacji: czerwieni – ceglastej oraz szarości;
 - 12) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i ogrodzeń;
 - 13) nakaz zharmonizowania kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych poszczególnych budynków zlokalizowanych na tych samych działkach;
 - 14) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

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

- 1) minimalna wielkość działek:
 - a) w układzie wolno stojącym – 1000 m²;
 - b) w układzie bliźniaczym – 550 m²;
 - c) w układzie szeregowym – 390 m²;
- 2) minimalna szerokość frontów działek:
 - a) w układzie wolno stojącym – 18 m;
 - b) w układzie bliźniaczym – 14 m;
 - c) w układzie szeregowym – 10 m;
- 3) kąt położenia granicy działki pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego:
 - a) **1.KDL** – 45°÷ 135°;
 - b) **2.KDD** – 85°÷ 95°.

4. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w zakresie bilansu miejsc postojowych ustala się:
 - a) minimalnie: 2 miejsca postojowe na budynek mieszkalny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (liczone łącznie z miejscami garażowymi);
 - b) minimalnie: 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
 - c) wszystkie miejsca postojowe przewidziane do obsługi zabudowy należy lokalizować w ramach działek, na których te budynki zostaną usytuowane.

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona na rysunku planu: **KDL**;
- b) droga publiczna klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu: **KDD**.

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

1) dopuszcza się lokalizowanie:

- a) obiektów małej architektury;
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- c) zieleni urządzonej;

2) dla terenu: obejmującego część pasa drogowego, szerokość w liniach rozgraniczających ustala się na: 12,5 m ÷ 13,5 m – pozostała część pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicami planu;

3) dla terenu: szerokość drogi w liniach rozgraniczających ustala się na: 10 m.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

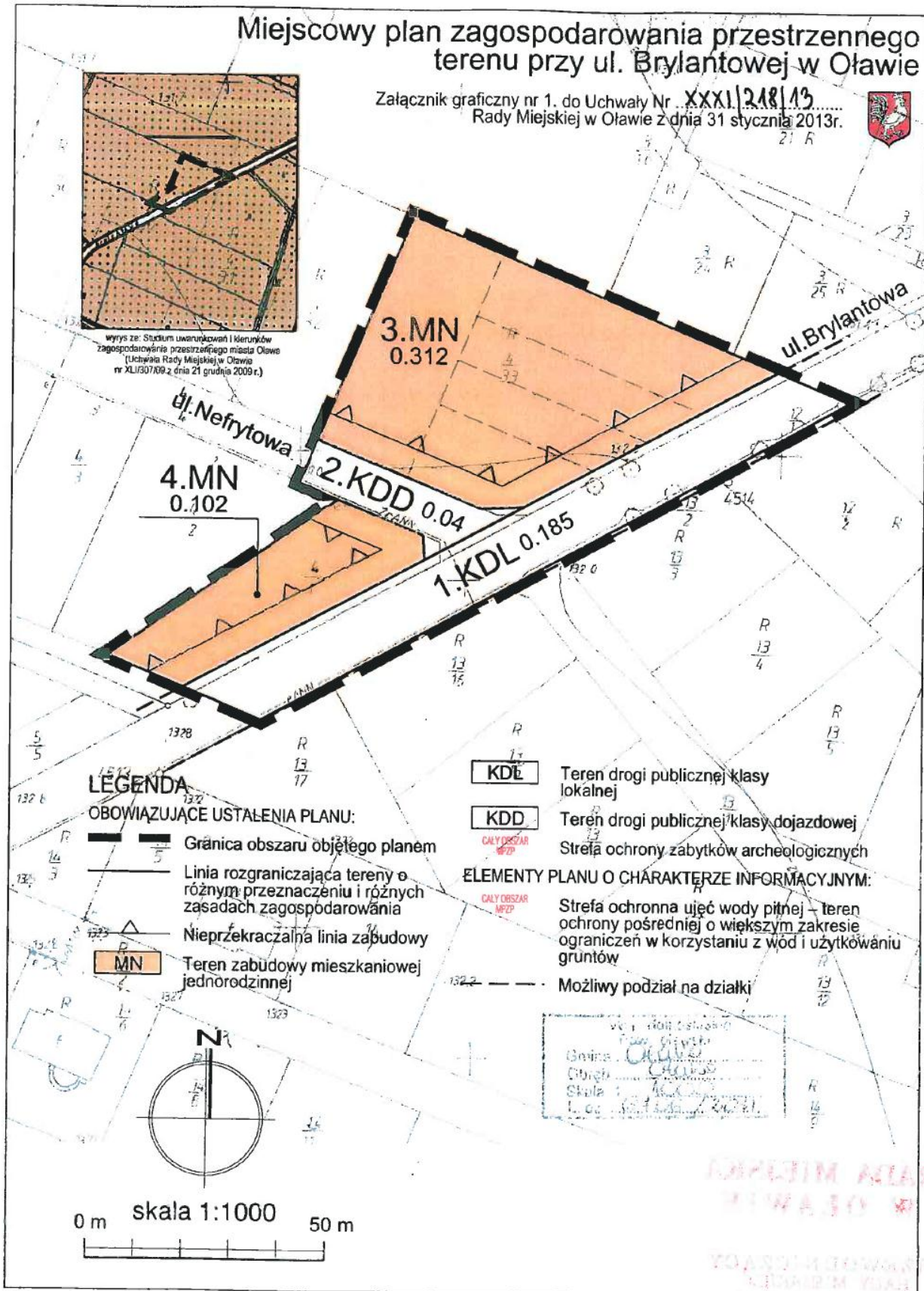
§ 6. W granicach planu traci moc uchwała nr VII/24/01 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 czerwca 2001 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Szmaragdowej w Oławie.

§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

§ 8. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
A. Mikoda

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXI/218/
/13 Rady Miejskiej w Oławie z dnia
31 stycznia 2013 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXI/218/
/13 Rady Miejskiej w Oławie z dnia
31 stycznia 2013 r.

Rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Oławie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Brylantowej w Oławie

Nie wniesiono uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu przy ul. Brylantowej w Oławie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXI/218/
/13 Rady Miejskiej w Oławie z dnia
31 stycznia 2013 r.

Rozstrzygnięcia 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 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) 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.