§ 15.

Ustala się tereny lasów i dolesień, o których mowa w § 4 pkt 7, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL 1 - ZL 2**:

1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny lasów i dolesień,
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) dróg służących gospodarce leśnej,
   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
   c) placów zabaw dla dzieci lub terenowych urządzeń sportowych i rekreacyjnych,
3) dla stanowiska archeologicznego zlokalizowanego częściowo na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZL 2** ustala się warunki urządzania terenu zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3.
4) zakazuje się lokalizowania zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów i urządzeń związanych z gospodarką leśną.

§ 16.

Ustala się tereny polderów zalewowych, o których mowa w § 4 pkt 8, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ**:

1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny zagrożone powodzią – zalewem:
   a) wodami powodziowymi $Q_{1\%}$, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ 1**,
   b) wodami powodziowymi $Q_{10\%}$, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ 2**,
2) dopuszcza się lokalizację:
   a) dróg,
   b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami,
3) zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych materiałów które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów w tym w szczególności ich składowania, wznoszenia obiektów budowlanych, zmiany ukształtowania powierzchni gruntu, sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią,
4) w przypadku ustanowienia obszarów bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodzią przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej; ich zasięgi oraz zakazy, nakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów wynikające z decyzji staną się wiążące dla niniejszego planu,
5) na obszarach bezpośredniego oraz potencjalnego zagrożenia powodzią, o których mowa w pkt 4, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może w drodze decyzji:
   a) zwolnić od zakazów określonych w pkt 3,
   b) wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią,
   c) nakazać usunięcie drzew lub krzewów.
5) dla stanowiska archeologicznego zlokalizowanego częściowo na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **ZZ 2** ustala się warunki urządzania terenu zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3.

§ 17.

1. Ustala się tereny wód śródlądowych , o których mowa w § 4 pkt 9, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**:
   1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny wód powierzchniowych płynących,
   2) przeznaczenie uzupełniające terenu stanowią urządzenia wodne i melioracyjne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji, o ile nie zaistnieją możliwości trasowania lub lokalizacji poza tymi terenami.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące zasady urządzania terenu:
   1) nakazuje się ochronę wód powierzchniowych wraz z szatą roślinną w ich otoczeniu oraz wód podziemnych,
   2) zakazuje się odprowadzania ścieków do rzeki Oławy i jej dopływów,
   3) należy zapewnić dostęp do wód powierzchniowych i urządzeń wodnych umożliwiający ich utrzymanie.

Rozdział 2

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

§ 18.

1. W obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny podlegające ochronie:
   1) obszar położony w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 320),
   2) obszar położony w zasięgu strefy ochrony ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia,
   3) obszary stanowisk archeologicznych,
   4) strefa ochrony zabytków archeologicznych,
   5) obszar polderu zalewowego.
2. Granice i sposoby zagospodarowania określono odpowiednio:
   1) w § 6 uchwały dla Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 320),
   2) w § 6 uchwały dla strefy ochrony ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia,
   3) w § 7 uchwały dla stanowisk archeologicznych,

6) w § 7 uchwały dla strefy ochrony zabytków archeologicznych,
4) w § 16 uchwały dla terenów zagrożonych powodzią.

Rozdział 3
Szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 19.

1. Ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) dla obiektów wolnostojących – minimalna szerokość frontu działki wynosi 20 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000m^2,
   2) dla obiektów bliźniaczych - minimalna szerokość frontu działki wynosi 16 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 600m^2,
   3) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 600 m^2, za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne,
2. Ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**, następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m^2,
   2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1000 m^2,
3. Ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**, następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 25 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m^2,
   2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1000 m^2, za wyjątkiem działek, które w momencie uchwalenia niniejszego planu posiadają inne podziały geodezyjne lub notarialne.
4. Ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**, następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m^2,
   2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1500 m^2,
5. Ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**, następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
   1) minimalna szerokość frontu działki wynosi 40 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2000 m^2,
   2) dopuszcza się dokonywanie wtórnych podziałów pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych, przy czym powierzchnia działek po podziale nie może być mniejsza niż 1500 m^2.
6. Ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**, następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: minimalna szerokość frontu działki wynosi 30 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1500 m^2.

§ 20.

Ustala się, w odniesieniu do terenów zainwestowanych kubaturowo, posiadających podziały geodezyjne lub inne podziały wynikające z aktów notarialnych, że minimalne wielkości działek oraz szerokości frontu działki określone w § 19 nie mają zastosowania - w odniesieniu do tych terenów i obiektów stosować należy obowiązujące przepisy szczególne.

§ 21.

Ustala się, że kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90^0 z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30^0.

Rozdział 4
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 22.

Na obszarze objętym planem ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, dotyczące:
1) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, o których mowa w § 5,
2) terenów lub obiektów podlegających ochronie, o których mowa w § 18,
3) systemów infrastruktury technicznej, o których mowa w § 27 pkt 2.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 23.

1. Ustala się tereny dróg publicznych, o których mowa w § 4 pkt 10 oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, na których obowiązują następujące zasady ich zagospodarowania:
   1) wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDl 1 - KDl 10** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 12 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   2) w granicach terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDl 3, KDl 7** i **KDl 9** należy zlokalizować:
      a) chodniki o parametrach uwzględniających możliwość poruszania się wózków inwalidzkich osób niepełnosprawnych,
      b) ścieżki rowerowe o parametrach uwzględniających możliwość poruszania się wózków inwalidzkich osób niepełnosprawnych o napędzie elektrycznym,
      c) szpalery zieleni wysokiej,
   3) w granicach terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDl 1, KDl 2** i **KDl 5**, należy zlokalizować:
      a) chodniki o parametrach uwzględniających możliwość poruszania się wózków inwalidzkich osób niepełnosprawnych,
      b) szpalery zieleni wysokiej,
   4) dopuszcza się odstąpienie od realizacji drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDl 7** w przypadku wspólnego zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku symbolami **P 9** i **P 10** w ramach skoordynowanej funkcjonalnie i przestrzennie inwestycji, uwzględniającej zachowanie lub ewentualne przełożenie sieci infrastruktury technicznej,
   5) w przypadku, o którym mowa w pkt 4, dla terenu **KDl 7** obowiązywać będą ustalenia, jak dla terenów produkcyjno-przemysłowych, składów i magazynów, o których mowa w § 4. pkt 5 oraz § 13.
   6) wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **KDd 1 – KDd 10** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu,
   7) dla stanowisk archeologicznych zlokalizowanych częściowo na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDd 1, KDd 9** i **KDd 10** ustala się warunki urządzania terenu zgodnie z ustaleniami § 7 pkt 3.
2. Wyznacza się tereny przejść pieszych, o których mowa w § 4 pkt 11, oznaczone na rysunku planu symbolami **Kx 1 – Kx 3** o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6 m lub zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami, jak na rysunku planu; na terenach przejść pieszych dopuszcza się ruch pojazdów specjalnych.
3. Wyznacza się odcinki dróg, na których obowiązuje wykonanie ścieżki rowerowej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu oraz przepisami szczególnymi.

§ 24.

1. Ustala się tereny obsługi komunikacji, o których mowa w § 4 pkt 12, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**:
   1) przeznaczenie podstawowe stanowią tereny obsługi komunikacji samochodowej ,
   2) dopuszcza się lokalizację usług komercyjnych uzupełniających, pod warunkiem nie powodowania konfliktów z przeznaczeniem podstawowym terenu.
2. Ustala się, dla terenów, o których mowa w ust.1 następujące warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy i urządzania terenu:
   1) wysokość zabudowy nie może przekroczyć dwóch kondygnacji naziemnych,
   2) wysokość budynków liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu budynku lub najwyższego punktu budynku nie może przekraczać 12 m,
   3) ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo przebywających okresowo w ilości określonej w § 25.

§ 25.

Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk postojowych, w tym parkingów terenowych i garaży, w ilości nie mniejszej niż:

1) 1 miejsce na mieszkanie lub pokój hotelowy,
2) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m^2 powierzchni użytkowej funkcji usługowej zlokalizowanej na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe,
3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m^2 powierzchni zabudowy usługowej,
4) na każde 12 miejsc parkingowych należy przewidzieć 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej.

§ 26.

Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w liniach rozgraniczających dróg i przejść pieszych,
2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej,
3) na działkach o powierzchni powyżej 5000 m^2 dopuszcza się możliwość realizacji niezależnych systemów zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną,
4) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci po uprzednim sprawdzeniu ich stanu technicznego i uzyskaniu aprobaty ich zarządcy,

5) w razie zniszczenia systemu melioracji przy pracach budowlanych nakazuje się jego odtworzenie, na koszt inwestora,
6) w przypadku zaistnienia konfliktu pomiędzy obiektami sieciowymi a projektowanym zainwestowaniem terenu, dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci, po uzgodnieniu z ich zarządcą.

§ 27.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) wyznacza się tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **E 1 – E 17**,
2) wyznacza się linie elektroenergetyczne napowietrzne średniego napięcia 20 kV, wraz z obszarem ograniczonego użytkowania 5 m po każdej stronie, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
3) dopuszcza się przełożenie lub kablowanie sieci na zasadach i warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
4) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych oraz trwałego zagospodarowywania terenu zielenią średnią i wysoką w obszarze ograniczonego użytkowania sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia,
5) ustala się obowiązek rozbudowy sieci elektroenergetycznej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy, na warunkach określonych w przepisach szczególnych i uzgodnionych z zarządca sieci,
6) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń.

§ 28.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
1) ustala się obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej w sposób zapewniający obsługę wszystkich istniejących i projektowanych obszarów zabudowy,
2) zaopatrzenie w wodę odbywać się będzie z istniejącego zespołu ujęć wodnych oraz Stacji Uzdatniania Wody Siedlce,
3) zakazuje się realizacji indywidualnych ujęć wody.

§ 29.

Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:
1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji ciśnieniowo – grawitacyjnej w systemie rozdzielczym,
2) ścieki odprowadzane będą docelowo do oczyszczalni ścieków w Stanowicach; na rysunku planu oznaczono orientacyjnie lokalizację oczyszczalni, poza granicą terenu objętego ustaleniami planu,
3) ścieki bytowe i komunalne, których dopuszczalny skład określają przepisy szczególne, należy odprowadzać docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej,
4) do czasu realizacji kanalizacji, ścieki bytowe należy odprowadzać do szczelnych zbiorników bezodpływowych, a wszelkie działania w zakresie gospodarki ściekowej muszą być powadzone zgodnie z przepisami szczególnymi,
5) dopuszcza się realizację niezależnych systemów kanalizacji sanitarnej oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami szczególnymi,
6) odprowadzenie ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego z terenu objętego planem nastąpi po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do gminnej sieci kanalizacyjnej.

§ 30.

Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych:
1) ustala się obowiązek budowy kanalizacji deszczowej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy,
2) wody opadowe z powierzchni utwardzonych czynnych należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej z wykorzystaniem jednego z dwóch wariantów:
   a) w systemie rozdzielczym ze zbiornikami retencyjnymi jako obiektami inżynieryjnymi na sieci, które będą zmniejszać natężenie maksymalnego przepływu wód opadowych; nadmiar wody nagromadzony w zbiorniku odprowadzany będzie do cieku Zielonka,
   b) w systemie kanalizacji ogólnospławnej i odprowadzanie oczyszczonych ścieków do rzeki Odry,
3) wody opadowe z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U, P i KS** należy odprowadzać do sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim ich oczyszczeniu w stopniu zapewniającym usunięcie zawiesin ogólnych oraz substancji ropopochodnych, do wartościach zgodnych z przepisami szczególnymi,
4) nie należy odprowadzać wód opadowych z terenów zielonych.

§ 31.

Ustala się następujące zasady w zakresie usuwania odpadów stałych:
1) dla obiektów budowlanych na terenie objętym planem należy zapewnić miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
2) miejsca na pojemniki i kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych należy urządzić w następujący sposób:
   a) umożliwić segregację odpadów,
   b) osłonić murem o wysokości co najmniej 1,5 metra,
3) wywóz odpadów komunalnych odbywać się będzie na zorganizowane gminne składowisko odpadów,

4) odpady powstałe w wyniku działalności gospodarczej należy poddać odzyskowi lub unieszkodliwieniu, zgodnie z przepisami szczególnymi,
5) wytwórcy odpadów zobowiązani są do stosowania technologii minimalizujących powstawanie odpadów i ograniczających ich uciążliwość dla środowiska.

§ 32.

Ustala się następujące zasady ogrzewania:
1) docelowo zaopatrzenie w ciepło odbywać się będzie z miejskiej sieci cieplnej, sieci elektroenergetycznej lub grupowych i indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło,
2) do czasu realizacji systemów docelowych należy stosować ogrzewanie gazowe lub olejowe, ze zbiorników stacjonarnych, lokalizowanych w granicach własności, zgodnie z przepisami szczególnymi,
3) istniejące lokalne kotłownie na paliwo stałe należy zastępować nowymi, wykorzystującymi paliwa ekologiczne.

§ 33.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz - docelowo zaopatrzenie w gaz odbywać się będzie z sieci gazowej średniego ciśnienia wraz z indywidualnymi reduktorami gazu, po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia.

§ 34.

1. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub lokalizowanie nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnej.
2. Wyznacza się tereny urządzeń telekomunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **T**.
3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń przekaźnikowych telekomunikacji, w tym konstrukcji wieżowych, przy czym odległość urządzenia od terenu zabudowanego musi być większa niż zasięg oddziaływania określony w raporcie oddziaływania na środowisko.

DZIAŁ IV
Przepisy końcowe

Rozdział 1
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 35.

Dla obszaru objętego ustaleniami planu dopuszcza się:
1) utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu wraz z jego zagospodarowaniem, do czasu realizacji ustaleń planu.
2) lokalizowanie jako tymczasowego zagospodarowania terenu urządzeń, o których mowa w § 5 ust.2 uchwały.

Rozdział 2
Stawki procentowe

§ 36.

Ustala się, zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717) ustala się stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, w wysokości:
1) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**,
2) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MU**,
3) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U**,
4) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **US**,
5) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**,
6) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP**,
7) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**,
8) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZZ**,
9) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**,
10) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDl, KDd, Kx**,
11) 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KS**,
12) 0 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **E, T**.

Rozdział 3
Postanowienia końcowe

§ 37.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

§ 38.

Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY OŁAWA
Ryszard Wojciechowski

RADCA PRAWNY
mgr Bogdan Brakoniar