

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) chodnik, zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
3. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznacza się na realizację celu publicznego;

§ 16.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.3.KD-D** ustala się przeznaczenie: droga klasy dojazdowej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających 12m;
 - 2) chodnik, zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
4. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznacza się na realizację celu publicznego;

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.1.AG** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) tereny aktywności gospodarczej z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa;
 - b) biura.
 - 2) uzupełniające:
 - a) bazy budowlane i obiekty obsługi gospodarki komunalnej;
 - b) przedstawicielstwa handlowe;
 - c) laboratoria;
 - d) usługi motoryzacyjne, salony samochodowe, stacje paliw;
 - e) działalność związana z obsługą firm i finansami;
 - f) obsługa transportu;
 - g) zieleń urządzona;
 - h) parkingi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu;
 - 2) obowiązek starannego wyekspozowania zabudowy od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.1.KD-G;
 - 3) wskazane jest stosowanie form architektonicznych charakterystycznych dla regionalnego stylu budownictwa;
 - 4) obowiązek starannego zagospodarowania przestrzeni wejściowych z formalnym zaakcentowaniem stref wejściowych do obiektów zlokalizowanych od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.1.KD-G;
 - 5) wysokość, nowej i modernizowanej zabudowy, do górnej krawędzi dachu nie może przekraczać 18m;
 - 6) nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz;
 - 7) wymagane dachy strome o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia 38° - 45° , kryte dachówką (ceramiczną lub cementową w kolorze naturalnym ceglastym lub czerwonym), dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów, których obszar zabudowy jest większy niż 200m^2 ;
 - 8) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - 9) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji otwartych placów składowych od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.1.KD-G;
 - 2) dopuszcza się przełożenie lub zmianę przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 3) obowiązek przeznaczenia co najmniej 10% powierzchni terenu na zieleń – powierzchnię biologicznie czynną;
 - 4) obowiązek zazielenienia parkingów terenowych;
 - 5) możliwość usytuowania, w zależności od potrzeb, zbiornika retencyjnego na wody opadowe;
 - 6) należy zapewnić:
 - a) co najmniej 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 35 m^2 powierzchni użytkowej części biurowej zabudowy;
 - b) co najmniej 25 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 osób zatrudnionych w części produkcyjnej zabudowy terenu.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dojazd do terenu od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem B.2.KD-L, B.3.KD-L i B.4.KD-D;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B.1.KD-G w miejscach określonych na rysunku planu.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.1.KD-G** ustala się przeznaczenie: droga klasy głównej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) chodnik, zieleni i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
3. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest na realizację celu publicznego;

§ 19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B.2.KD-L** i **B.3.KD-L** ustala się przeznaczenie: droga klasy lokalnej.
2. Na terenach, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) chodnik, zieleni i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
3. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest na realizację celu publicznego

§ 20.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B.4.KD-D** ustala się przeznaczenie: droga klasy dojazdowej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) chodnik, zieleni i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
3. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest na realizację celu publicznego

§ 21.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.1.AG** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) tereny aktywności gospodarczej w tym związane z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa;
 - b) biura.
 - 2) uzupełniające:
 - a) bazy budowlane i obiekty obsługi gospodarki komunalnej;
 - b) przedstawicielstwa handlowe;
 - c) laboratoria;
 - d) usługi motoryzacyjne, salony samochodowe, stacje paliw;
 - e) działalność związana z obsługą firm i finansami;
 - f) obsługa transportu;
 - g) zieleni urządzona;
 - h) parkingi.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu,
 - 2) obowiązek starannego wyeksponowania zabudowy od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.1.KD-G;
 - 3) wskazane jest stosowanie form architektonicznych charakterystycznych dla regionalnego stylu budownictwa;
 - 4) obowiązek starannego zagospodarowania przestrzeni wejściowych z formalnym zaakcentowaniem stref wejściowych do obiektów zlokalizowanych od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.1.KD-G;
 - 5) wysokość nowej i modernizowanej zabudowy nie może przekraczać dwóch kondygnacji, przy czym wysokość budynków, liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi dachu nie może przekroczyć 9,5m;
 - 6) wymagane dachy strome o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia 38⁰-45⁰, kryte dachówką (ceramiczną lub cementową w kolorze naturalnym ceglącym lub czerwonym), dopuszcza się dachy

- płaskie dla obiektów produkcyjnych i produkcyjno-składowych, których obszar zabudowy jest większy niż 200m²;
- 7) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
 - 8) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązek przeznaczenia co najmniej 20% powierzchni terenu na zieleń – powierzchnię biologicznie czynną;
 - 2) obowiązek zazielenienia parkingów terenowych;
 - 3) możliwość usytuowania, w zależności od potrzeb, zbiornika retencyjnego na wody opadowe;
 - 4) należy zapewnić:
 - a) co najmniej 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 35 m² powierzchni użytkowej części biurowej zabudowy;
 - b) co najmniej 25 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 osób zatrudnionych w części produkcyjnej zabudowy terenu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd do terenu od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.2.KD-L;
 - 2) dopuszcza się dojazd do terenu od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C.1.KD-G w miejscach określonych na rysunku planu.

§ 22.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.1.KD-G** ustala się przeznaczenie: droga klasy głównej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) chodnik, zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
3. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznacza się na realizację celu publicznego.

§ 23.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C.2.KD-L** ustala się przeznaczenie: droga klasy lokalnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) chodnik, zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
3. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznacza się na realizację celu publicznego.

§ 24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D.1.MN** i **D.2.MN** ustala się przeznaczenie:
 - 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) uzupełniające – nieuciążliwe usługi w budynkach mieszkalnych (typu kancelaria adwokacka, gabinet lekarski, fryzjerski, kosmetyczny, mały sklep lub zakład gastronomiczny itp.).
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:
 - 1) obowiązująca linia zabudowy jak na rysunku planu;
 - 2) wskazane jest stosowanie form architektonicznych charakterystycznych dla regionalnego stylu budownictwa;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu budynku do górnej krawędzi kalenicy, nie może przekraczać 9,5 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
 - 4) zakaz lokalizacji garaży i wiat wolnostojących oraz obiektów o funkcji magazynowej i przemysłowej;
 - 5) obowiązek zabudowy w układzie szczytowym;
 - 6) wymagane dachy strome o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia 38⁰-45⁰, kryte dachówką (ceramiczną lub cementową w kolorze naturalnym ceglastym lub czerwonym),
 - 7) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci,
 - 8) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych;
 - 9) zaleca się komponować zespoły budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się scalenie i ponowny podział nieruchomości, przy czym minimalna wielkość działki nie może być mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej 1000m²;
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej 800m²;
 - c) dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej, atrialnej i innej nie wymienionej powyżej 500m² na jedno mieszkanie;
 - 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może stanowić mniej niż 70% każdej nieruchomości;
 - 3) obowiązek zaspakajania potrzeb parkingowych na indywidualnych działkach inwestorów.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dla terenu D1.MN dojazd od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D1.KD-L i D.2.KD-D;
 - 2) dla terenu D2.MN dojazd od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D1.KD-L i D.3.KD-D.

§ 25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **D.3.WS** ustala się następujące przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych.
2. Na terenie, o którym mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz wznoszenia, rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 2);
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń hydrotechnicznych związanych z odprowadzaniem wód opadowych oraz mostków i kładek.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd tylko dla pojazdów specjalnych, od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem D.4.KD-KP.

§ 26.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D.1.KD-L** ustala się przeznaczenie: droga klasy lokalnej.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) chodnik, zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.
4. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest na realizację celu publicznego.

§ 27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D.2.KD-D** i **D.3.KD-D** ustala się przeznaczenie: droga klasy dojazdowej.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) chodnik, zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.
3. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest na realizację celu publicznego.

§ 28.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **D.4.KD-KP** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji pieszo - jezdnej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) chodnik, zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
 - 3) obowiązek wydzielenia pasa szerokości 3 metrów od górnej krawędzi skarpy terenowych wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem D.3.W, na pas dostępu dla celów ich konserwacji,

Rozdział 3

Ustalenia ogólne i szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej

§ 29.

Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia;
- 3) przebudowę sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
- 5) wszystkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną, odprowadzania ścieków oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych na terenach określonych w § 1. uchwały wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci.

§ 30.

Na obszarze objętym planem w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowa sieci wodociągowej na obszary zabudowy wyznaczone planem;
- 3) przebudowa bądź modernizacja wyeksploatowanych przewodów wodociągowych;
- 4) budowa rozdzielczej sieci wodociągowej w układach pierścieniowych, zapewniających ciągłość dostawy wody do odbiorców;
- 5) przełożenie istniejących przewodów wodociągowych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu.

§ 31.

Na obszarze objętym planem w zakresie odprowadzenia ścieków bytowo-komunalnych ustala się:

- 1) utrzymanie systemu kanalizacji ogólnospławnej;
- 2) odprowadzenie ścieków z istniejącej i wyznaczonej planem zabudowy do kanalizacji ogólnospławnej na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 3) renowację, wymianę oraz przebudowę kolizyjnych odcinków istniejącej kanalizacji ogólnospławnej wraz z remontem ulic przeprowadzonych przez zarządcę dróg.

§ 32.

Na obszarze objętym planem w zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych, do istniejącej i planowanej kanalizacji ogólnospławnej, na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 2) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 3) obowiązek neutralizacji substancji ropopochodnych i chemicznych jeżeli takie wystąpią;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 3.

§ 33.

Na obszarze objętym planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie terenów objętych planem z istniejących stacji transformatorowych oraz sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę;
- 2) sukcesywna wymiana istniejącej sieci kablowej średniego napięcia 10 kV na 20 kV;
- 3) sukcesywna przebudowa istniejących stacji transformatorowych 10,0/0,4 kV na stacje 20,0/0,4 kV;
- 4) budowę stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dojazdu do ich obsługi;
- 5) zakaz lokalizowania napowietrznych linii energetycznych;
- 6) budynki stacji trafo, powinny nawiązywać formą architektoniczną do regionalnego stylu budownictwa, wymagane dachy strome o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia 38⁰-45⁰, kryte dachówką (ceramiczną lub cementową w kolorze naturalnym ceglastym lub czerwonym);

§ 34.

Na terenie objętym planem w zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się:

- 1) lokalizowanie sieci telekomunikacyjnych we wspólnych kanałach zbiorczych w porozumieniu ze wszystkimi operatorami sieci;
- 2) przebudowa istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu;
- 3) zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych telefonii komórkowej;
- 4) zakaz lokalizowania napowietrznych linii telekomunikacyjnych;

§ 35.

1. Na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczegółowych i gminnych.
2. Na obszarze objętym planem obowiązuje lokalizacja punktów gromadzenia i odbioru odpadów komunalnych, w tym dla potrzeb wdrożenia selektywne zbiórki odpadów, w każdym kwartale zabudowy.

**Rozdział 4
Przepisy końcowe**

§ 36.

Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12 i art. 36 ust 4, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.) ustala się wielkość stawki procentowej, na 30%.

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

§ 38.

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

RADCA PRAWNY
mgr Bogdan Brakoner