RADA GMINY
OŁAWA

UCHWAŁA NR XXIX/159/2012
RADY GMINY OŁAWA

z dnia 30 maja 2012 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) w związku z uchwałą Rady Gminy Oława nr LX/385/2010 z dnia 30 września 2010r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława

Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Zakres regulacji

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Stanowice w gminie Oława po stwierdzeniu zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005r. ze zmianami: uchwała Nr XXI/141/2008 Rady Gminy Oława z dnia 12 marca 2008 roku, uchwała Nr XLVIII/314/2009 Rady Gminy Oława z dnia 27 listopada 2009 r., uchwała Nr XXV/141/2012 Rady Gminy Oława z dnia 27 lutego 2012 r.

2. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu,

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, którą elementy zabudowy nie mogą przekroczyć. Nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,

2) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia w rozumieniu przepisów szczególnych, w tym : inwestycje z zakresu łączności publicznej, przewody lub urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń, w tym stacje transformatorowe, przepompownie ścieków oraz dojścia i dojazdy do obiektów budowlanych, parkingi, ścieżki piesze i rowerowe,

3) działalności nieuciążliwej – należy przez to rozumieć działalność nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach szczególnych i ustaleniach planu poza teren przewidziany do jej lokalizacji,

4) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 150,

5) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość dla obiektów budowlanych określoną ustaleniami planu, nie dotyczy inwestycji z zakresu łączności publicznej.

§ 3. Na obszarze objętym planem nie występują:

1) obszary i obiekty objęte ochroną na podstawie przepisów szczególnych, w tym tereny górnicze, zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów o ochronie przyrody,

2) obszary przestrzeni publicznej, o której mowa w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określanych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

§ 4. 1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

1) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub literowym wraz z numerem wyróżniającym go spośród innych terenów,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

3) nieprzekraczalne linie zabudowy,

4) granice strefy obserwacji archeologicznej.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – o symbolu **MW** ,

2) tereny zieleni urządzonej – o symbolu **ZP** ,

3) tereny dróg publicznych – o symbolu **KDD** , **KDL** ,

2. Tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz różnych zasadach zagospodarowania zostały oznaczone dodatkowym symbolem cyfrowym.

§ 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) zakaz realizacji obiektów tymczasowych z dopuszczeniem obiektów wyłącznie dla potrzeb prowadzenia robót budowlanych,

2) zakaz lokalizacji złomowisk oraz punktów skupu lub magazynowania surowców wtórnych,

3) zakaz realizacji działalności usługowej powodującej przekroczenia standardów jakości środowiska i wymagającej obsługi transportowej pojazdami powyżej 5,5 tony,

4) zakaz realizacji nośników reklamowych w formie słupów reklamowych o wysokości większej niż 4,0 m i powierzchni większej niż 4,0 m^2, tablic, neonów, ekranów w powiązaniu z obiektami budowlanymi o obrysie zewnętrznym nie większym niż 6,0 m^2,

5) zakaz realizacji ogrodzeń wyższych niż 160 cm.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Teren położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 320 „Pradolina rzeki Odra". Ustala się zakaz prowadzenia działań mogących spowodować zanieczyszczenie wód podziemnych.

2. Teren objęty strefą ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia. Obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Wrocławia z dnia 31.03.1974 r Nr RLSgwI 053/17/74.

3. Każdy teren na którym może dojść do zanieczyszczenia powierzchni substancjami ropopochodnymi lub innymi substancjami chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, a zanieczyszczenia winny być zneutralizowane przed ich odprowadzeniem.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Strefa ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, której granice określono na rysunku planu. Dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na podstawie przepisów szczególnych.

§ 9. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na terenach zieleni urządzonej dopuszcza się realizację obiektów małej architektury. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo handlowych, nośników reklamowych.

2. W liniach rozgraniczających dróg publicznych dopuszcza się przewody lub urządzenia sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej, elektrycznej, gazowej, telekomunikacyjnej, a także inne obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń. Ustala się zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo handlowych, obiektów małej architektury, nośników reklamowych.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

1. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z tolerancją do 20% lub równolegle do granic działek sąsiednich, z dopuszczeniem odstępstwa od tej zasady w przypadku, gdy podział jest nie możliwy ze względu na ukształtowanie terenu.

2. Szerokość nowowydzielanych dróg wewnętrznych w liniach rozgraniczających minimum 6,0 m. Dopuszcza się stosowanie ciągu pieszo jezdnego, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5,0m przy zachowaniu minimalnej szerokość jezdni 3,0m.

3. Szerokości frontów działek: dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej minimalnie 8,0m maksymalnie 14,0m (dla jednego segmentu zabudowy), dla zabudowy mieszkaniowej atrialnej minimalnie 10,0m maksymalnie 18,0m, dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimalnie 20,0m, dla obiektów i urządzeń sportowo rekreacyjnych oraz terenów zieleni urządzonej minimalnie 18,0m.

4. Minimalna powierzchnia działki: dla zabudowy szeregowej, atrialnej, obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych, terenów zieleni urządzonej 300 m^2; dla zabudowy wielorodzinnej 1000 m^2.

5. Określone w planie zasady scalenia i podziału na działki nie dotyczą wydzieleń: pod urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, obiekty małej architektury, na powiększenie wielkości działek już istniejących.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Do urządzeń sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, elektroenergetycznej należy zapewnić swobodny dostęp.

2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg przy uwzględnieniu zasad określonych w przepisach szczególnych.

3. W przypadku występowania kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, usunięcie kolizji będzie możliwe na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

4. Zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej przewidzianej do rozbudowy.

5. Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków nastąpi do sieci kanalizacyjnej przewidzianej do rozbudowy.

6. Kanalizacja deszczowa – odprowadzenie ścieków wód opadowych i roztopowych nastąpi do sieci kanalizacji deszczowej lub systemu odwodnienia.

7. Gaz - w przypadku pojawienia się zapotrzebowania na gaz przyłączanie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach określonych w przepisach szczególnych i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających budowę sieci gazowej.

8. Elektroenergetyka - poprzez podłączenie do sieci elektroenergetycznej przewidzianej do rozbudowy oraz budowę stacji transformatorowych. Obowiązuje realizacja sieci kablowej doziemnej. Dopuszcza się stosowanie alternatywnych źródeł energii: ogniwa fotowoltaiczne, elektrownie wiatrowe o wysokości do 20,0m i mocy do 1,0 MW dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej i usługowej realizowanej na przedmiotowym terenie.

9. Telekomunikacja - poprzez podłączenie do sieci telekomunikacyjnej przewidzianej do rozbudowy. Obowiązuje prowadzenie sieci telekomunikacyjnej jako linii kablowych w kanalizacji telefonicznej.

10. Gospodarka odpadami - odbywać się będzie przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na gminne składowisko odpadów komunalnych.

11. Zaopatrzenie w ciepło - z indywidualnych źródeł ciepła. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować paliwa charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów. Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 13. Ustalenia dotyczące stawek procentowych. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 14. 1. 1MW, 2MW

1)	Przeznaczenie terenu	a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi, b) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową lub atrialną, c) dopuszcza się przeznaczenie parterów budynków mieszkalnych na lokal użytkowy. W lokalu użytkowym dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej nie przekraczającej 400 m², d) dopuszcza się zieleń urządzoną oraz obiekty i urządzenia sportowo-rekreacyjne, e) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej,obiekty małej architektury,
2)	Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu	a) linia zabudowy nieprzekraczalna – 6,0m od granicy terenu z drogą publiczną zgodnie z rysunkiem planu, b) wysokość zabudowy – maksymalnie 12,5 m, c) powierzchnia zabudowy – minimalnie 45%, maksymalnie 70% powierzchni terenu, d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% powierzchni terenu, e) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego – maksymalnie 55,0m, przy określaniu szerokości elewacji frontowej budynków nie uwzględnia się możliwości połączenia budynków parterowymi budynkami garażowych, usługowymi, f) geometria dachu – dach spadzisty dwu lub wielospadowy, symetryczny, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych 40° z tolerancją 5°. Dla obiektów infrastruktury technicznej, budynków garażowych, wiat, ganków, wiatrołapów dopuszcza się dach płaski, g) dla dachów spadzistych obowiązuje pokrycie dachu dachówką lub materiałem ją imitującym w jednym z następujących kolorów: ceglasty, szary, brązowy i czarny, h) ustala się zakaz wykonywania obiektów z płyt warstwowych, elewacji z sidingu oraz lokalizacji obiektów kontenerowych. Zakaz nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej,
3)	Zasady ochrony środowiska	obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
4)	Ustalenia komunikacyjne	a) obsługa komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne oraz drogi publiczne oznaczone symbolem KDD, KDL, b) obowiązek zapewnienia minimalnej ilości miejsc parkingowych według wskaźników: 1 stanowisko na 1 lokal mieszkalny, 1 stanowisko na 45 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

2. 1ZP, 2ZP

1)	Przeznaczenie terenu	a) teren zieleni osiedlowej, b) dopuszcza się urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury,
2)	Zasady zagospodarowania terenu	a) wysokość zabudowy – maksymalnie 6,5 m, b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25% powierzchni terenu, c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% powierzchni terenu.
3)	Zasady ochrony środowiska	obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno wypoczynkowych,.

3. KDD

1)	Przeznaczenie terenu	droga publiczna klasy dojazdowej,
2)	Zasady zagospodarowania terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, b) ustala się obowiązek wykonania wydzielonego ciągu komunikacji: kołowej, pieszej z prawem do sytuowania parkingów zatokowych przy jezdni, c) ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych.

4. KDL

1)	Przeznaczenie terenu	droga publiczna klasy lokalnej,
2)	Zasady zagospodarowania terenu	a) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, b) ustala się obowiązek wykonania wydzielonego ciągu komunikacji: kołowej, pieszej z prawem do sytuowania parkingów zatokowych przy jezdni, c) ustala się zakaz lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów ciężarowych.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 15. 1. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XLVIII/315/2009 Rady Gminy Oława z dnia 27 listopada 2009 r. oraz uchwałą Nr XVIII/215/2004 Rady Gminy Oława z dnia 5 lipca 2004r. w części objętej planem.

2. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

3. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Oława.

Przewodniczący Rady Gminy
Oława

mgr Dariusz Witkowski
PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY OŁAWA
mgr Dariusz Witkowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/159/2012

Rady Gminy Oława

z dnia 30 maja 2012 r.

Zalacznik1.JPG

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXIX/159/2012 Rady Gminy Oława z dnia 30 maja 2012 r.