

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU W OBRĘBIE WSI NIEMIL
GMINA OŁAWA**

**UCHWAŁA NR XXXVIII/251/2009
RADY GMINY OŁAWA
z dnia 27 lutego 2009 r.**

**OPUBLIKOWANA W DZIENNIKU URZĘDOWYM
WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO
NR 52 z dnia 26 marca 2009 r., poz. 1107**

**PROJEKTANT: „AKAPIT” JOANNA KINIORSKA
WROCŁAW 2008**

UCHWAŁA NR XXXVII/251/2009

RADY GMINY OŁAWA

z dnia 27 lutego 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru w obrębie wsi Niemil, w gminie Oława**

Na podstawie art. 18, ust 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz.1591 ze zmianami) i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r, Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXIII/158/2008 Rady Gminy Oława z dnia 28 kwietnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Niemil, Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEDMIOT UCHWAŁY I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Niemil po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława*, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 r. i zmienionego Uchwałą Nr XXI/141/2008 Rady Gminy Oława z dnia 12 marca 2008 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Niemil, zwany dalej planem, obejmuje działkę nr 17, z przyległą drogą, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - 9) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 2

Ustalenia planu wyrażone są poprzez:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie:
 - granic obszaru objętego planem,
 - przeznaczenia terenów,
 - linii rozgraniczających,
 - obowiązującej linii zabudowy,
 - granicy strefy „B” ochrony konserwatorskiej
 - obiektów figurujących w wojewódzkiej ewidencji zabytków,
 - granicy strefy ochrony zabytków archeologicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenów określone w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji określone w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§ 3

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały;
2. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3. **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
4. **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, na której mają się znaleźć ściany frontowe budynków,
5. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię ograniczoną zewnętrznym obrysem budynku,
6. **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi nie powodujące zanieczyszczenia powietrza, gruntu i wód, nie wywołujące szkodliwego promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, nie emitujące hałasu, drgań, pyłów, gazów i uciążliwych zapachów,
7. **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4

Przeznaczenie terenów

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **M/U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej**.
2. Za zgodną z planem uznaje się:
 - 1) ochronę budynków istniejących na terenie opracowania planu i ich adaptację na cele mieszkaniowe lub na nieuciążliwe usługi;

- 2) lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 3) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się adaptację na cele mieszkaniowe i usługowe obiektów historycznych w granicach opracowania planu, które obejmuje się ochroną konserwatorską.
2. Obiekty zabytkowe należy poddać restauracji i modernizacji technicznej, z dostosowaniem projektowanej funkcji do wartości obiektu; należy zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz kolorystykę elewacji.
3. Należy zachować tradycyjne materiały budowlane lub doprowadzić do ich przywrócenia w przypadku dokonanej, niewłaściwej, przebudowy.
4. Należy utrzymać, a w zniszczonych fragmentach odtworzyć, historyczny detal architektoniczny.
5. Należy chronić zachowany układ i wystrój wnętrz oraz dążyć do jego odtworzenia w tych przypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom.
6. Należy zachować – lub odtworzyć – kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku.
7. Należy utrzymać – lub odtworzyć – oryginalną stolarkę okien i drzwi.
8. Elementy napowierzchniowe instalacji technicznych oraz elementy reklamy projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów.
9. Wszelkie prace budowlane, a także zmiany funkcji obiektów historycznych, należy uzgadniać z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
10. Architekturę nowej zabudowy na terenie objętym opracowaniem należy dostosować formą, gabarytami, materiałami i kolorystyką do obiektów istniejących o zachowanych historycznych walorach architektonicznych.
11. Ustala się - jako formę obowiązującą konstrukcji dachów - dachy dwuspadowe, o symetrycznie nachylonych połaciach, o kącie nachylenia 40-45°, ewentualnie z naczółkami.
12. Do pokrycia dachów należy stosować dachówkę ceramiczną, matową, w kolorze ceglastym.
13. Obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki. Budynki powinny mieć elewacje tynkowe, o kolorystyce uwzględniającej walory estetyczne otoczenia, w gamie neutralnej (biel, rozbielone beże, piaski).
14. Wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzeń winny nawiązywać do lokalnych, historycznych rozwiązań.
15. Zakazuje się lokalizacji konstrukcji wieżowych i masztów związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.
16. Zakazuje się lokalizacji dominant architektonicznych, o gabarytach kolidujących z krajobrazem kulturowym obszaru.
17. Zakazuje się umieszczania reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem
18. Wyklucza się możliwość prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych lub energetycznych; istniejące linie napowietrzne należy sukcesywnie zastępować ziemnymi.
19. Obsługa komunikacyjna terenu – jak w stanie aktualnym, z przyległej drogi powiatowej, klasy Z, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ (działka nr 581/6).
20. Ustala się obowiązującą linię zabudowy dla nowych budynków – w nawiązaniu do lokalizacji zabudowy historycznej, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

1. Dopuszczalny wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki – do 0.25.
2. Wielkość powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do wielkości działki - min. 30%.
3. Wysokość nowej zabudowy (od poziomu terenu do kalenicy dachu): dla zabudowy mieszkalnej – do 9 m, dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe w dachu stromym; dla zabudowy gospodarczej – 7m

§ 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. Obszar objęty planem przewidziany jest do ochrony, zgodnie z przepisami szczególnymi, w związku z położeniem w zasięgu strefy ochronnej pośredniej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji, (według decyzji Urzędu Wojewódzkiego i Prezydenta Miasta Wrocławia z dnia 31 03. 1974 r., nr RLS gw I 053/17/74).
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 8

Terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Dla terenu objętego planem ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania zgodny z dotychczasowym.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W obszarze objętym granicami opracowania planu terenem stanowiącym przestrzeń publiczną jest teren komunikacji – drogi powiatowej KDZ. Wymagania w tym zakresie określa zapis § 12, ust. 1 niniejszej uchwały.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości

Ewentualny podział terenu M/U jest możliwy pod warunkiem zapewnienia każdej z działek powierzchni min. 1000 m² oraz powiązania z drogą publiczną.

§ 11

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych

W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Istniejącą drogę powiatową w granicach opracowania planu oznacza się na rysunku planu symbolem **KDZ**; dla terenu tego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **teren publicznej komunikacji drogowej, droga zbiorcza**;
 - 2) obsługa komunikacyjna terenu M/U - z drogi zbiorczej;
 - 3) z uwagi na charakter istniejącego zainwestowania terenu opracowania planu i jego najbliższego otoczenia (strefa „B” ochrony konserwatorskiej, obiekty objęte wojewódzką ewidencją zabytków) ustala się dla drogi KDZ linie rozgraniczające zgodne ze stanem aktualnym w granicach opracowania planu.
2. Dla terenu M/U ustala się obowiązek zapewnienia niezbędnej liczby miejsc postojowych w ilości wynikającej z rzeczywistych potrzeb, ustalonych na etapie projektu budowlanego.

§ 13

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

1. Zaopatrzenie wodę z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
2. Odprowadzanie ścieków - ścieki z terenu opracowania planu odprowadzane będą do sieci kanalizacji sanitarnej i za jej pośrednictwem do oczyszczalni ścieków, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
3. Wody opadowe winny być docelowo odprowadzane do kanalizacji deszczowej; dopuszcza się rozprowadzenie wód opadowych na działce własnej, w sposób nie powodujący zakłóceń stosunków wodnych na gruntach przyległych;
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci.
5. Ogrzewanie budynków paliwem o niskiej zawartości zanieczyszczeń – zaleca się energię elektryczną, olej opałowy i inne ekologiczne.
6. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub realizację nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnych.
7. Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych – wywóz wysypisko gminne.
8. Wszelkie napowierzchniowe elementy infrastruktury technicznej winny być projektowane i kształtowane w sposób uwzględniający zachowanie wartości walorów krajobrazowych i ochronę historycznego krajobrazu kulturowego. Ich lokalizację i formę należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

ROZDZIAŁ IV
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA,
DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 14

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

1. Na terenie M/U, w ramach przewidzianej w planie lokalizacji zabudowy mieszkaniowo – usługowej, dopuszczalne są jedynie usługi nieuciążliwe.
2. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość wprowadzenia do wód powierzchniowych i gleby nie oczyszczonych ścieków oraz innych substancji mogących wpłynąć negatywnie na stan wód.
3. Ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni wysokiej wzdłuż północno – wschodniej granicy opracowania. Niezabudowane i nieutwardzone części terenu należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne.
4. Przed podjęciem prac budowlanych należy zdjąć warstwę ziemi próchniczej z części terenu przeznaczonych na usytuowanie nowej zabudowy oraz na powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednio ją zagospodarować.
5. Obszar objęty planem przewidziany jest do ochrony, zgodnie z przepisami szczególnymi, w związku z położeniem w zasięgu strefy ochronnej pośredniej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji, (według decyzji Urzędu Wojewódzkiego i Prezydenta Miasta Wrocławia z dnia 31 03. 1974 r., nr RLS gw I 053/17/74).
6. Nową zabudowę, uzupełniającą istniejące na terenie opracowania obiekty historyczne, należy dostosować do nich gabarytami, rozplanowaniem, formą dachu, materiałami elewacyjnymi, opracowaniem i dyspozycją elewacji i kolorystyką.

§ 15

**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
oraz dóbr kultury współczesnej**

1. Ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, oznaczoną na rysunku planu, na całym obszarze objętym planem.
2. W strefie ochrony konserwatorskiej, o której mowa w ust. 1, przedmiotem ochrony są istniejące obiekty historyczne, oznaczone na rysunku planu, w zakresie rozplanowania, bryły, kształtu i geometrii dachu, zastosowanych materiałów budowlanych, poziomu posadowienia parteru, opracowania i dyspozycji elewacji, kolorystyki; ponadto ich usytuowanie, linie zabudowy, sposób zagospodarowania działki.
3. W obszarze objętym strefą należy dostosować planowane urządzenie terenu do otaczającej zabudowy historycznej o zachowanych tradycyjnych walorach architektonicznych oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, rozplanowania, skali, bryły w tym formy i ukształtowania dachu, układu kalenicy, poziomu posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia, zastosowanych materiałów, form i podziałów architektonicznych, artykulacji elewacji, detalu, kształtu i podziałów otworów okiennych i drzwiowych oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej przy założeniu ich harmonijnego współistnienia.
4. W odniesieniu do obiektów objętych ochroną obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) zakazuje się:
 - a) wyburzenia,
 - b) rozbudowy,

- c) nadbudowy,
 - d) zmiany formy dachu,
- 2) nakazuje się:
- a) ochronę istniejącego układu przy adaptacji obiektów do nowego przeznaczenia,
 - b) przeprowadzenie prac konserwatorskich i rewaloryzacyjnych w przypadku podjęcia prac budowlanych (remontu, przebudowy),
 - c) zachowanie tradycyjnych materiałów budowlanych lub ich przywrócenie w przypadku dokonanej, niewłaściwej, przebudowy,
 - d) utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie, historycznego detalu architektonicznego,
 - e) ochronę zachowanego układu i wystroju wnętrz oraz dążenie do jego odtworzenia w tych wypadkach, gdy uległ niekorzystnym zmianom,
 - f) zachowanie – lub odtworzenie – kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów, zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku,
 - g) utrzymanie – lub odtworzenie – oryginalnej stolarki okien i drzwi,
 - h) projektowanie i montowanie elementów napowierzchniowych instalacji technicznych z zachowaniem wartości zabytkowych obiektów,
 - i) przed podjęciem prac projektowych – uzyskanie wytycznych konserwatorskich odnośnie planowanych prac.
5. Ustala się wymóg uzgadniania wszelkich prac projektowych, działań inwestycyjnych i robót budowlanych z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
6. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.
7. Ze względu na lokalizację w obrębie intensywnego osadnictwa historycznego i pradziejowego, ustala się strefę ochrony zabytków archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu, na całym obszarze objętym planem.
8. W obrębie strefy ochrony zabytków archeologicznych obowiązuje wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych, co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem wojewódzkiego konserwatora zabytków. W razie konieczności ustala się wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologicznych. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa.
9. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia, potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.
10. Zasoby ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlegają sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom; należy więc się liczyć z możliwością odkrycia nowych stanowisk archeologicznych, również w granicach obszaru objętego opracowaniem planu.

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – zgodnie z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 0 %.

§ 17

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Niemil, uchwalonego Uchwałą Nr XVIII/214/2004 Rady Gminy Oława z dnia 5 lipca 2004r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, Nr 149 z dnia 11 sierpnia 2004r., poz. 2637, w granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą ważność.

§ 18

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. załącznik nr 1 – załącznik graficzny - Rysunek planu w skali 1:1000;
2. załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji ustalonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
3. załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

§ 20

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