



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 2 października 2014 r.

Poz. 4075

### UCHWAŁA NR LII/338/14 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 25 września 2014 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Nowy Otok w Oławie**

Na podstawie: art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XL/271/13 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 24 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru południowej części osiedla Nowy Otok w Oławie, po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława

Rada Miejska w Oławie uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Ustalenia ogólne**

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwana dalej planem, obejmuje obszar położony w południowej części osiedla Nowy Otok w Oławie.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1 : 2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz budowli nadziemnych nie będących obiektami małej architektury oraz uzbrojeniem terenu;
- 2) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem nr 1;
- 3) powierzchnia zabudowy – powierzchnia zajęta przez budynek w stanie wykończonym wyznaczona przez obrys ścian budynku, do której nie wlicza się:
  - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
  - b) powierzchni elementów drugorzędnych takich jak: schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy itp.;
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu;

- 5) przeznaczenie dopuszczalne terenu – rodzaj przeznaczenia terenu inny niż podstawowy, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i którego powierzchnia użytkowa, zabudowy lub części terenu zajmuje w granicach terenu i poszczególnych nieruchomości mniej niż odpowiednia powierzchnia zajmowana przez przeznaczenie podstawowe;
  - 6) przeznaczenie tymczasowe – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, obowiązujące do czasu zagospodarowania terenu zgodnego z przeznaczeniem podstawowym;
  - 7) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
  - 8) usługi – przeznaczenie terenów pod działalność usługową bez sprecyzowania w planie ich szczegółowej funkcji;
  - 9) usługi komercyjne – należy przez to rozumieć prowadzenie wszelkiej działalności usługowej, w tym handlowej w obiektach o powierzchni sali sprzedaży nieprzekraczającej 2000 m<sup>2</sup>.
2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) tymczasowe linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granice strefy ochrony zabytków archeologicznych równoznaczna z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków;
- 7) stanowisko archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu i mają charakter postulatyczny lub informacyjny dla oznaczeń wynikających z odrębnych przepisów.

§ 5. 1. Pełen zakres warunków zabudowy terenu i jego zagospodarowania obejmuje:

- 1) ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem;
- 2) ustalenia zawarte na rysunku planu.

2. Ustalenia planu nie naruszają i nie wykluczają stosowania przepisów odrębnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) ukształtowania lub rewaloryzacji wymagają:
  - a) układ przestrzenny osiedla w oparciu o zasadę kontynuacji historycznego rozwoju jednostki osadniczej,
  - b) formy zabudowy mieszkaniowej;
- 2) ukształtowania i zagospodarowania wymagają publiczne tereny zieleni urządzonej.

2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają inne przepisy niniejszej uchwały.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) ochronę istniejącej zieleni przydrożnej towarzyszącej zabudowie oraz ciągom komunikacyjnym;
- 2) ochronę zieleni stanowiącej izolację przestrzenną terenów lub obiektów;

3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do niżej wymienionych rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- a) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – wszystkie MN,
- b) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – wszystkie MW,
- c) na cele mieszkaniowo-usługowe – wszystkie MN/U,
- d) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe – ZP.

**§ 8. 1.** Na całym obszarze objętym planem – zgodnie z załącznikiem graficznym, ustala się ze względu na lokalizację w obrębie intensywnego osadnictwa historycznego i pradziejowego strefę ochrony zabytków archeologicznych.

2. Zasięg strefy ochrony zabytków archeologicznych uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków. Dla robót ziemnych lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) dla dachów spadzistych należy stosować do pokrycia dachówkę ceramiczną lub materiał dachówkopodobny;
- 2) skala nowoprojektowanej zabudowy na obszarze objętym opracowaniem planu winna być dostosowana do skali zabudowy na sąsiednich terenach;
- 3) forma zabudowy winna być starannie wpisana w krajobraz.

4. Na obszarze objętym planem określa się:

- 1) lokalizację chronionego stanowiska archeologicznego nr 45/7/84-31 AZP, oznaczonego na rysunku planu - ślad osadnictwa pradziejowego, które wg dokumentacji konserwatorskiej figuruje w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) w obrębie chronionego stanowiska archeologicznego, o którym mowa w pkt 1 obowiązuje konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w trakcie robót ziemnych istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych; zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom;
- 4) dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych.

**§ 9.** W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) dopuszczenie realizacji frontowych ogrodzeń ażurowych o wysokości nie wyższej niż 1,7 m i zastosowaniu takich materiałów jak cegła, drewno, kamień, metaloplastyka, dopuszcza się także ogrodzenia w formie żywopłotów; zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zabrania się umieszczania w granicach posesji od strony terenów publicznych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 3) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych oraz szyldów na elewacjach frontowych nad witryną lub w rejonie wejścia do budynku;
- 4) tablice informacyjne umieszczane na ogrodzeniach w rejonie wejścia na posesję nie mogą przekraczać wymiarów wys. 30 cm x szer. 45 cm.

**§ 10. 1.** Ustala się następujące zasady kształtowania linii zabudowy:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy, o przebiegu określonym na rysunku planu oraz w przepisach szczegółowych uchwały;
- 2) dla istniejących, przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, obiektów i budynków lub ich części, nie spełniających swym położeniem ustalonych w planie linii zabudowy dopuszcza się ich rozbudowę w sposób nie przekraczający ustalonej linii zabudowy.

2. Pozostałe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określono w przepisach szczegółowych dla poszczególnych terenów, zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały.

**§ 11.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) w granicach opracowania planu nie występują tereny górnicze;
- 2) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi  $Q_{1\%}$  i  $Q_{10\%}$ ;
- 3) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 12.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie określa się terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MW, dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup> dla budynku wielorodzinnego oraz jednorodzinne typu wolnostojącego, 400 m<sup>2</sup> dla budynku jednorodzinne typu bliźniaczege i 200 m<sup>2</sup> dla budynku jednorodzinne typu szeregowego,
  - b) szerokość frontów działek nie powinna być mniejsza niż 20 m dla budynku wielorodzinnego oraz jednorodzinne typu wolnostojącego, 12 m dla budynku jednorodzinne typu bliźniaczege i 7,5 m dla budynku jednorodzinne typu szeregowego,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem UC:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontów dziełek nie powinna być mniejsza niż 30 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°;
- 4) dla pozostałych terenów przeznaczonych na cele inne niż rolne:
  - a) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż 10m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działek co najmniej 2m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 10 do 90.

**§ 13.** W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) planowana jest budowa gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN 500 - 700 i MOP 8,4 MPa relacji Zdzieszowice – Wrocław, którego przebieg projektowany jest wzdłuż (w jego bezpośredniej bliskości) istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 350 i PN 4,0 MPa relacji Brzeg Opolski – Ołtaszyn;
- 2) dla nowych gazociągów oraz w przypadku przebudowy lub modernizacji istniejącej sieci gazowej obowiązują strefy kontrolowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku tworzenia pasów zieleni izolacyjnej na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej nr 132 (E-30/E-59), należy tak planować zadrzewienia aby usytuowanie drzew nie zagrażało bezpieczeństwu ruchu na przedmiotowej linii kolejowej;
- 4) istniejące śródpolne ciekii wodne i rowy melioracyjne oznaczone na rysunku planu symbolem WS, podlegają ochronie, chyba, że administrator ciekii lub rowu dopuści ich zarurowanie lub likwidację.

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) linie rozgraniczające dróg i ulic są równocześnie liniami rozgraniczającymi sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) w przypadku realizacji sieci uzbrojenia technicznego poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg, należy je prowadzić równoległe do granic działek, w pasie terenu wolnego od innego istniejącego uzbrojenia;
- 3) dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń technicznych uzbrojenia jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;
- 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
- 5) dopuszcza się demontaż wszystkich istniejących nieczynnych sieci uzbrojenia terenu w przypadkach modernizacji, budowy i przebudowy układu komunikacyjnego;
- 6) dopuszcza się przebudowę istniejących i likwidację nieczynnych sieci, kolidujących z planowanym zainwestowaniem;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
  - a) budowę sieci wodociągowej,
  - b) rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, na tereny objęte planem, zgodnie z warunkami technicznymi,
  - c) dopuszcza się zaopatrzenie z własnych ujęć;
- 8) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
  - a) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej,
  - b) tymczasowo dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
  - c) budowę przepompowni ścieków komunalnych;
- 9) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
  - a) budowę sieci kanalizacji deszczowej na terenach planowanej zabudowy,
  - b) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe terenów zabudowanych i utwardzonych,
  - c) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do odbiornika, na terenie własnym inwestora,
  - d) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. c),
  - e) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się budowę rozdzielczej sieci gazowej prowadzonej w liniach rozgraniczających ulic;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
  - a) wymóg stosowania kablowych sieci i przyłączy elektroenergetycznych,
  - b) ustala się zakaz budowy napowietrznych linii energetycznych,
  - c) zaleca się skablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych 20 kV na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami 2UC, 1MN, 2MN/U, 3MN/U oraz wszelkich istniejących linii niskiego napięcia, prowadząc linie kablowe wzdłuż granic terenów lub w liniach rozgraniczających ulic;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
  - a) obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokim stopniu sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
  - b) w przypadku zastosowania indywidualnego ogrzewania budynków należy wykorzystać ekologiczne czynniki grzewcze;

13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach, dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 15. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów dla części terenów wyodrębnionych na rysunku planu tymczasowymi liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami 2MW{31KDW}, 2ZP{31KDW} oraz 1KDGP{31KDW} ustala się tymczasowe przeznaczenie na drogę wewnętrzną do czasu realizacji drogi głównej ruchu przyspieszonego na terenie 1KDGP.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w wysokości 10%.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 29MN ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze lub garaże,
  - b) pojazdy wewnętrzne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 6KDW, 9KDW, 10KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 18KDW– 30KDW oraz z terenami ciągów pieszo-jezdnymi KDPj,
  - b) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 5KDW i z ulicą Nowy Otok;
- 2) wymóg pozostawienia pasa wolnego od zabudowy o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż górnej krawędzi skarpy rowów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS;
- 3) dla terenów 11MN i 28 MN ustala się zakaz realizacji zabudowy szeregowej;
- 4) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na działkach nie mogą przekroczyć 30%, a dla zabudowy szeregowej 45% powierzchni działek;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działek;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,2 do 2, 0;
- 7) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
- 8) ustala się dopuszczalne formy dachów:
  - a) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° - 45°,
  - b) mansardowe,
  - c) dowolne dla zabudowy szeregowej;
- 9) z wyjątkiem dachów płaskich obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 10) istniejące budynki mogą być remontowane z zachowaniem dotychczasowej formy;
- 11) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych;

12) liczba miejsc do parkowania w granicach własnych nieruchomości, terenowych lub wbudowanych, nie może być mniejsza niż 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż wynikająca z przepisów odrębnych.

**§ 18.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MW do 5MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregową,
  - b) usługi wbudowane,
  - c) budynki gospodarcze lub garaże,
  - d) dojazdy wewnętrzne,
  - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 5KDW,
  - b) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 1KDW, 2 KDW, 6 KDW i 17KDW, a także tymczasowej drogi 31KDW;
- 2) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na działkach nie mogą przekroczyć 50% powierzchni działek;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działek;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,6 do 3,2;
- 5) wysokość budynków nie może przekraczać 16 m;
- 6) ustala się dowolne formy i pokrycia dachów;
- 7) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych lub wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 8) dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a) stosuje się parametry i wskaźniki określone w § 17 ust. 2 pkt 4 – 12.

3. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem 2MW{31KDW} ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zgodnie z ustaleniami ust. 1;
- 2) tymczasowe przeznaczenie terenu na drogę wewnętrzną stanowiącą połączenie ulic 2KDW i 5KDW o szerokości 12 m.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MW ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) dopuszczalne:
  - a) zabudowa jednorodzinna wolno stojąca, bliźniacza lub szeregową,
  - b) usługi wbudowane,
  - c) budynki gospodarcze lub garaże,

- d) dojazdy wewnętrzne,
- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 1KDW, 2 KDW;
- 2) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na działkach nie mogą przekroczyć 50% powierzchni działek;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 30% powierzchni działek;
- 4) wysokość budynków nie może przekraczać 12 m;
- 5) ustala się dowolne formy i pokrycia dachów;
- 6) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych lub wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż wynikająca z przepisów odrębnych;
- 7) dla zabudowy, o której mowa w ust. 1 pkt 2 lit. a) stosuje się parametry i wskaźniki określone w § 17 ust. 2 pkt 4 – 12.

**§ 20.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN/U do 7MN/U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami nieuciążliwymi;
- 2) dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze lub garaże,
  - b) dojazdy wewnętrzne,
  - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
  - d) parkingi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) w odległości 12 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 1KDZ,
  - b) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 5KDW,
  - c) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 7KDW, 9KDW i 27KDW;
- 2) wymóg pozostawienia pasa wolnego od zabudowy o szerokości co najmniej 3 m wzdłuż górnej krawędzi skarpy rowów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS;
- 3) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na działkach nie mogą przekroczyć 40% powierzchni działek;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 40% powierzchni działek;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,2 do 2, 0;
- 6) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;



7) ustala się dopuszczalne formy dachów:

- a) dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° - 45°,
- b) mansardowe,
- c) dowolne dla zabudowy szeregowej;

8) z wyjątkiem dachów płaskich obowiązuje pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;

9) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych lub wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> p. u. usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż wynikająca z przepisów odrębnych.

**§ 21. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UC i 2UC ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi komercyjne;

2) dopuszczalne:

- a) urządzenia obsługi komunikacyjnej – stacje paliw płynnych z usługami towarzyszącymi i zapleczem socjalnym,
- b) mieszkania,
- c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- d) zieleń towarzysząca.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości 15 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 1KDGP,
- b) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczających z ulicą Nowy Otok,
- c) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenami dróg 1 KDZ, 1KDW, 7KDW i 8KDW;

2) powierzchnie zabudowy budynków usługowych na działkach nie mogą przekroczyć 50% powierzchni działek;

3) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 10% powierzchni działek;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0 do 4,8;

5) w przypadku lokalizacji stacji paliw podłoże należy uszczelnić w sposób uniemożliwiający przedostawanie się produktów ropopochodnych do gruntu, odprowadzenie wód opadowych z terenu stacji należy zapewnić za pośrednictwem separatorów olejów i smarów;

6) wysokość budynków nie może przekraczać 15 m;

7) dopuszcza się dowolne formy i pokrycia dachów;

8) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług oraz w przypadku towarzyszącej funkcji mieszkaniowej co najmniej 1 stanowisko postojowe na jedno mieszkanie na parkingach terenowych lub wbudowanych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż wynikająca z przepisów odrębnych.

**§ 22. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UC ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi, w tym wielkopowierzchniowe obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

## 2) dopuszczalne:

- a) urządzenia obsługi komunikacyjnej – parkingi, garaże, stacje paliw płynnych z usługami towarzyszącymi i zapleczem socjalnym,
- b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- c) zieleń towarzysząca.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

## 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości 8 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 1KDGP i z ulicą Nowy Otok,
- b) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 5KDW,
- c) w odległości 6 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 17KDW;

2) powierzchnie zabudowy budynków usługowych na działkach nie mogą przekroczyć 80% powierzchni działek;

3) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 2% powierzchni działek;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0 do 4,8;

5) w przypadku lokalizacji stacji paliw podłoże należy uszczelnić w sposób uniemożliwiający przedostawanie się produktów ropopochodnych do gruntu, odprowadzenie wód opadowych z terenu stacji należy zapewnić za pośrednictwem separatorów olejów i smarów;

6) wysokość budynków nie może przekraczać 18 m;

7) dopuszcza się dowolne formy i pokrycia dachów;

8) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na parkingach terenowych lub wbudowanych zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż wynikająca z przepisów odrębnych.

**§ 23. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4UC ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe – usługi;

## 2) dopuszczalne:

- a) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
- b) zieleń towarzysząca.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

## 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) w odległości 10 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 5KDW i z ulicą Nowy Otok;
- b) w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami dróg 28KDW i 29KDW;

2) powierzchnie zabudowy budynków usługowych na działkach nie mogą przekroczyć 50% powierzchni działek;

3) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni działek;

4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0 do 3,2;

5) wysokość budynków nie może przekraczać 16 m;

6) dopuszcza się dowolne formy i pokrycia dachów;

7) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na parkingach terenowych lub wbudowanych zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż wynikająca z przepisów odrębnych.

**§ 24. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1R ustala się przeznaczenie podstawowe na użytkowanie rolnicze – grunty orne.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) należy zachować istniejące śródpolne drogi transportu rolniczego;
- 2) dopuszcza się wydzielanie śródpolnych dróg transportu rolniczego;
- 3) należy umożliwić dostęp służb technicznych dla prowadzenia prac naprawczych i konserwacyjnych gazociągu g-350, napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV oraz innych sieci infrastruktury technicznej.

**§ 25. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP i 2ZP ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń publiczna z urządzeniami sportu, rekreacji i wypoczynku obejmującymi boiska, korty tenisowe lub inne obiekty sportowo-rekreacyjne;
- 2) dopuszczalne - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem osiedlowych urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych;
- 2) wymóg wprowadzenia wielopiętrowej zieleni.

3. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem 2ZP {31KDW} ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu na zieleń publiczną zgodnie z ustaleniami ust. 1;
- 2) tymczasowe przeznaczenie terenu na drogę wewnętrzną stanowiącą połączenie dróg 2KDW i 5KDW o szerokości 12 m.

**§ 26. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZI do 4ZI ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zieleń izolacyjna;
- 2) dopuszczalne - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, dla których należy wydzielić niezbędny teren;
- 2) wymóg wprowadzenia nasadzeń zieleni wysokiej z gatunków szybko rosnących, odpornych na zanieczyszczenia komunikacyjne;
- 3) dopuszcza się urządzenie ciągów pieszych i rowerowych.

**§ 27. 1.** Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1G ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – stacja redukcyjno-pomiarowa I<sup>o</sup> Gaj Oławski;
- 2) dopuszczalne:
  - a) inne sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) parkingi, dojazdy wewnętrzne,

c) zieleń towarzysząca.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi 5KDW i z ulicą Nowy Otok.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – stacja transformatorowa;
- 2) dopuszczalne:
  - a) inne sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zieleń towarzysząca.

2. W przypadku zapewnienia zasilania w energię elektryczną w sposób niewymagający realizacji stacji transformatorowej na terenie oznaczonym w rysunku planu symbolem 1E teren niewykorzystany dla lokalizacji stacji transformatorowej należy włączyć do terenów bezpośrednio przyległych – 10MN.

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS i 2WS ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny wód powierzchniowych śródlądowych, rowy melioracyjne.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, znajdujących się w granicach dróg dopuszcza się zarurowanie.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDGP ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 50 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu oznaczonego w rysunku planu symbolem 1KDGP {31KDW} ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu na drogę publiczną klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) tymczasowe przeznaczenie terenu na drogę wewnętrzną stanowiącą połączenie dróg 2KDW i 5KDW o szerokości 12 m.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ ustala się przeznaczenie podstawowe na drogę publiczną klasy zbiorczej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 7KDW ustala się przeznaczenie podstawowe na drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 12–15 m, z wyjątkiem drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KDW, o szerokości 20 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się realizację obustronnych chodników i ścieżek rowerowych;
- 3) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 8KDW do 30KDW ustala się przeznaczenie na drogi wewnętrzne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10–12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) w przypadku ulic zakończonych placem do nawrotu, średnica placu 25–30 m;
- 3) dopuszcza się realizację chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 34. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDPj do 10KDPj ustala się przeznaczenie na ciągi pieszo-jezdne.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) minimalna szerokość ciągów pieszo-jezdnych 4,30 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz realizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu.

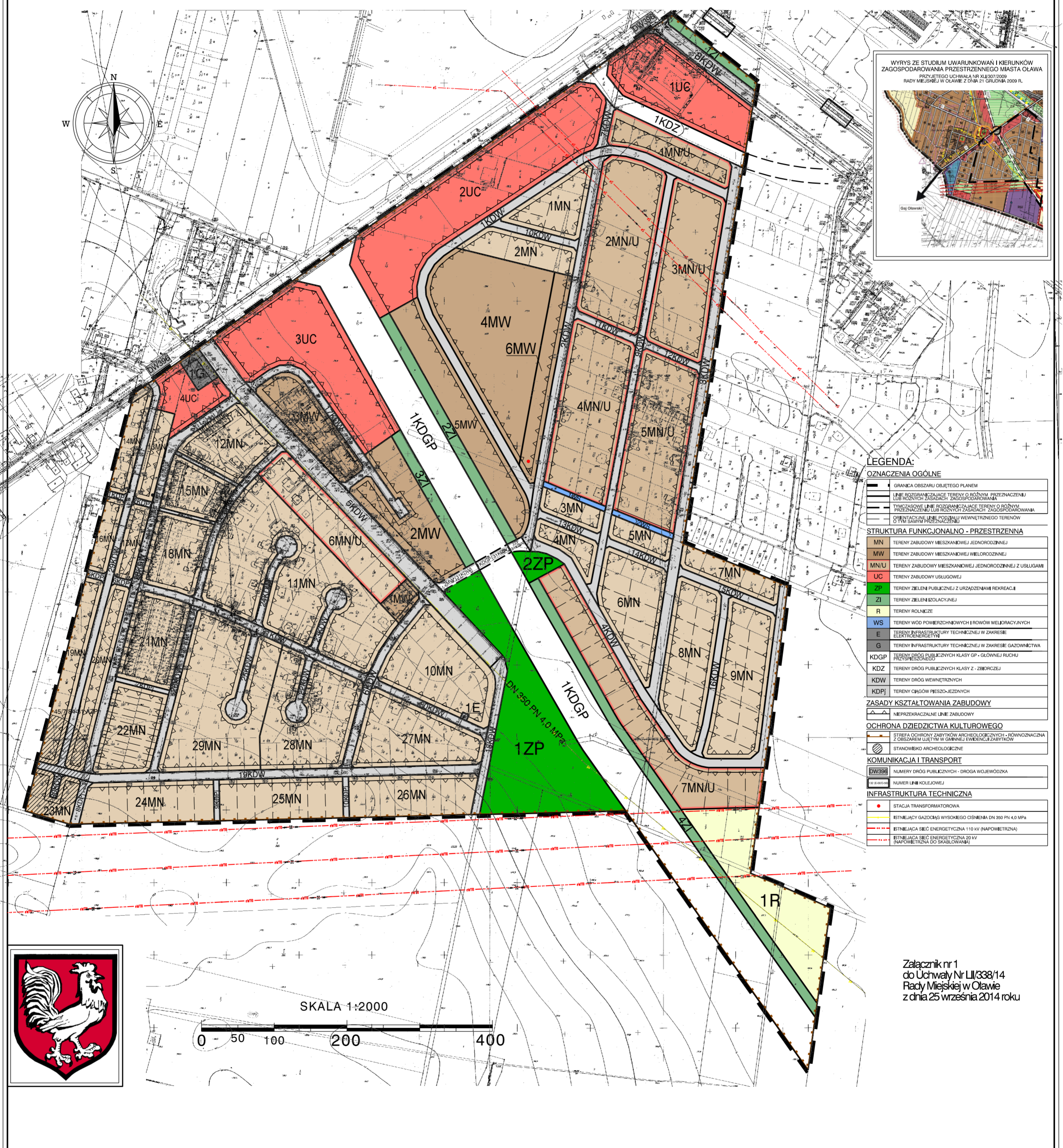
#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*A. Mikoda*

## ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OSIEDLA NOWY OTOK W OŁAWIE



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LII/338/14  
Rady Miejskiej w Oławie  
z dnia 25 września 2014 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU**

**zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
obszaru południowej części osiedla Nowy Otok w Oławie**

Nie uwzględnia się uwagi złożonej przez Mieczysława Myszaka pismem z dnia 17.09.2014 r. wniesionym za pomocą poczty elektronicznej w dniu 18.09.2014. dotyczącej przeznaczenia terenów na zabudowę mieszkaniowa wielorodzinną.

Przewodniczący Rady Miejskiej:  
*A. Mikoda*