



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 7 maja 2015 r.

Poz. 2119

UCHWAŁA NR VII/51/15 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 30 kwietnia 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Oławie w osiedlu Nowy Otok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Oławie Nr XLIX/319/14 z dnia 26 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Oławie w osiedlu Nowy Otok, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława,

Rada Miejska w Oławie uchwala, co następuje:

§ 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP OŁAWA NOWY OTOK PÓLNOC), zwana dalej planem, obejmuje obszar położony w Oławie w osiedlu Nowy Otok.

§ 2. Rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 stanowi załącznik 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) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczająca elewacje budynków w odniesieniu do ich podstawowej bryły; elementy takie jak ryzalit, wykusz, balkon, taras, schody, ganek, weranda lub inne, stanowiące wzbogacenie elewacji lub wynikające z funkcji bądź konstrukcji budynku mogą przekraczać obowiązującą linię zabudowy;
- 3) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem;
- 4) 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.;
- 5) przeznaczenie podstawowe – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze w sposób określony ustaleniami planu;
- 6) 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;

7) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z 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) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

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

- 1) ustalenia niniejszej uchwały;
- 2) ustalenia zawarte na rysunku planu.

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

§ 6. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN1 – MN13:
 - a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - b) dopuszczalne: usługi, dojazdy wewnętrzne, parkingi, zieleń, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US1:
 - a) podstawowe – teren usług sportu i rekreacji,
 - b) dopuszczalne – zabudowa związana z przeznaczeniem podstawowym terenu (szatnie, sanitariaty), inne usługi na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni terenu, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy wewnętrzne;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP1:
 - a) podstawowe – teren zieleni publicznej z urządzeniami sportu, rekreacji i wypoczynku obejmującymi boiska, korty tenisowe lub inne obiekty sportowo-rekreacyjne,
 - b) dopuszczalne – ciągi piesze i rowerowe, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy wewnętrzne;
- 4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K1:
 - a) podstawowe – teren kanalizacji (przepompownia ścieków sanitarnych),
 - b) dopuszczalne – inne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojazdy wewnętrzne;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD1 – KDD4 - drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW1 i KDW2 - drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m;

7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDP1 i KDP2 – ciągi pieszo-jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających 3 m.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) ukształtowania wymagają:
 - a) układ przestrzenny w oparciu o zasadę kontynuacji rozwoju osiedla,
 - b) publiczne tereny zieleni urządzonej;
- 2) ochrony wymaga obszar ujęty w ewidencji zabytków.

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

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

- 1) działalność przedsięwzięć lokalizowanych na terenie nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem MN dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 3) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;
- 4) place manewrowe, stanowiska postojowe dla pojazdów i dojazdy winny mieć powierzchnię utwardzoną ze spadkiem umożliwiającym spływ wody i odprowadzenie jej w sposób kontrolowany, zapobiegający przedostawaniu się substancji ropopochodnych do gruntu;
- 5) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery;
- 6) 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 – wszystkie MN,
 - b) na cele rekreacyjno-wypoczynkowe – US, ZP.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej na całym obszarze ustala się:

- 1) w zakresie zabytków archeologicznych dla terenu objętego opracowaniem zmiany planu, zgodnie z załącznikiem graficznym, ustala się - ze względu na jego lokalizację w obrębie osadnictwa historycznego i pradziejowego (tereny zachowanych i domniemych reliktyw dawnego osadnictwa przewidziane pod zainwestowanie) – strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych określoną na rysunku planu;
- 2) zasięg w/w strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w obrębie w/w strefy podlegają ustaleniu, iż na obszarze objętym gminną ewidencją zabytków, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom; dla nowo odkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych t.j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 10. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wysokość zabudowy nie może przekraczać:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN - 12 m,

- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US – 10 m,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem K – 3 m;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
- a) 6 m od linii rozgraniczających z terenami dróg KDW2, a także od granicy opracowania planu po stronie wschodniej, i na południowym zachodzie, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN5, MN6, MN11, MN12, MN13 i US1, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) 3,5 m od linii rozgraniczających z terenami dróg KDD1, KDD2, KDW1, KDW2 a także od granicy opracowania planu po stronie wschodniej i zachodniej, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN1 do MN10 i US1, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązujące linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami dróg KDD1, KDD3, KDD4, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN1 do MN10;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej w granicach 0,1 – 0,9,
 - b) dla usług sportu i rekreacji w granicach 0 – 1,0,
 - c) dla terenu kanalizacji w granicach 0 – 0,8;
- 5) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej – 35%,
 - b) dla usług sportu i rekreacji – 0%,
 - c) dla terenu kanalizacji – 20%;
- 6) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać:
- a) 50% powierzchni działek w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 90% powierzchni działek usług sportu i rekreacji,
 - c) 80% powierzchni działek terenu kanalizacji.

§ 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 zagrożone zalaniem wodami powodziowymi $Q_{1\%}$ i $Q_{10\%}$;
- 2) w granicach opracowania planu nie określa się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) powierzchnia działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 500 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 300 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 200 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - d) 5 m² dla pozostałych terenów;
- 2) szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż:
 - a) 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 6 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - d) 1 m dla pozostałych terenów;

- 3) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60° – 90° .

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

- 1) na terenach dróg publicznych, w obrębie linii rozgraniczających, zakaz realizacji obiektów budowlanych nie związanych funkcjonalnie z drogą, z wyjątkiem obiektów małej architektury oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń technicznych dróg i ulic związanych z utrzymaniem i obsługą komunikacji, takich jak zatoki, parkingi, wiaty przystankowe, zieleni urządzonej oraz tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 2) 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;
- 3) zabrania się umieszczania w granicach posesji od strony terenów publicznych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 4) dopuszcza się umieszczanie tablic reklamowych i informacyjnych oraz szyldów na elewacjach frontowych nad witryną lub w rejonie wejścia do budynku;
- 5) tablice informacyjne umieszczane na ogrodzeniach w rejonie wejścia na posesję nie mogą przekraczać wymiarów wys. 30 cm x szer. 45 cm.

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolem ZP zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem uzbrojenia terenu;
- 2) należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach własnych nieruchomości w ilości co najmniej 1 stanowisko na 1 mieszkanie oraz 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług, jako terenowe lub wbudowane, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż wynikająca z przepisów odrębnych.

§ 15. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną:

- 1) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych uzbrojenia, w tym ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń na wszystkich terenach, o ile przepisy szczególnie nie będą tego wykluczać;
- 2) dla realizacji urządzeń, o których mowa w pkt. 1 i które służą więcej niż jednemu odbiorcy, dopuszcza się wydzielenia niezbędnych działek, w takim przypadku należy zapewnić dojazd do działek z dróg publicznych w formie drogi wewnętrznej lub organizacji zabudowy umożliwiającej świadczenie służebności dojazdu;
- 3) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) rozbudowę sieci wodociągowej na teren objęty planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej;
- 5) w zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) wymóg odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie indywidualnych systemów oczyszczania ścieków;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - a) wymóg odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej,

- b) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- a) zakaz budowy nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych,
 - b) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią stosownie do zapotrzebowania mocy;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się, iż:
- a) zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego; w takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się umieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczenia gazu do odbiorców,
 - b) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się ogrzewanie z miejskiej sieci ciepłowniczej lub lokalnych źródeł ciepła na paliwo gazowe lub płynne oraz wykorzystanie energii elektrycznej lub niekonwencjonalnych źródeł ciepła do celów grzewczych;
- 10) W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

§ 16. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów; do czasu zagospodarowania terenu na przeznaczenie ustalone w planie, obowiązuje przeznaczenie dotychczasowe.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) w wysokości 3% dla terenów: KDP1 i KDP2;
- 2) w wysokości 20% dla pozostałych terenów.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej:
M. Ziółkowska

