



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 19 grudnia 2017 r.

Poz. 5442

UCHWAŁA NR XXXVII/256/17 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 30 listopada 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w Oławie w osiedlu Nowy Otok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1875) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXV/180/2016 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru 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. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmujący obszar położony w Oławie w osiedlu Nowy Otok, zawarty w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1.

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

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia lub określona odległość w tekście planu wyznaczająca dopuszczalne zbliżenie budynków w przypadkach ich budowy z wyłączeniem odbudowy, rozbudowy lub nadbudowy;
- 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 przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi; w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, wszystkie wymienione kategorie mogą wystąpić łącznie lub odrębnie w granicach poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu - rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 6) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;

7) usługi nieuciążliwe – usługi, obejmujące działalność, która nie jest zaliczana, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Pojęcia niezdefiniowane należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 4. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się następujące przeznaczenie:

1) podstawowe - zabudowa usługowa nieuciążliwa;

2) uzupełniające:

a) towarzysząca funkcja mieszkaniowa jednorodzinna,

b) zieleń towarzysząca,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

1) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

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

b) wysokość budynków usługowych nie może przekraczać 15 m,

c) budynki usługowe nie mogą przekraczać trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze,

d) powierzchnie zabudowy budynków usługowych na działkach nie mogą przekroczyć 50% powierzchni działek,

e) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 10% powierzchni działek,

f) dachy strome dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 35°- 45°, mansardowe, wielospadowe, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorze ceglastym matowym lub dachy płaskie,

g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,

h) na elewacjach wymóg stosowania pastelowych barw,

i) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² p. u. usług oraz 1 stanowisko na jedno mieszkanie, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległościach:

a) 6 m od linii rozgraniczających z terenem od południowej granicy opracowania, jak na rysunku planu,

b) 4 m od linii rozgraniczających z terenem od wschodniej i północnej granicy opracowania, jak na rysunku planu.

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

1) ochrony i rewitalizacji wymaga układ przestrzenny w oparciu o zasadę kontynuacji rozwoju historycznego osiedla miasta,

2) ochrony wymaga obszar ujęty w wykazie zabytków.

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

§ 7. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska i przyrody 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 terenie zabudowy usługowej oznaczonej symbolem U dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

- 3) ochronę istniejącej zieleni przydrożnej towarzyszącej zabudowie oraz ciągom komunikacyjnym;
- 4) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych dla terenu oznaczonego symbolem U jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) obszar objęty opracowaniem znajduje się na terenie intensywnego osadnictwa pradziejowego, średniowiecznego i nowożytnego i stanowi on zabytek w myśl art. 4 pkt. 4 w związku z art. 6 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1446) i ujęty jest w wykazie zabytków;
- 2) na obszarze w granicach objętych planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych, której zasięg jest równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków;
- 3) dla w/w strefy obowiązują wymagania, iż dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ponadto istnieje możliwość odkrycia stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrywanych stanowisk obowiązują ustalenia jak dla rozpoznanych, t. j. konieczność przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

§ 9. Nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 10. Nie określa się ustaleń w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy.

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

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z komunalnej sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody,
- 3) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków komunalnych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków komunalnych siecią kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się urządzenia indywidualnego gromadzenia i oczyszczania ścieków;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie rozwiązań technicznych służących zatrzymaniu wód opadowych i roztopowych z połąci dachowych i terenów utwardzonych w obrębie posesji;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolno stojące lub wbudowane;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się - zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła;
- 8) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożeń osuwania mas ziemnych ustala się:

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

§ 13. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 900 m^2 ;
- 2) szerokość frontu działek nie powinna być mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90° .

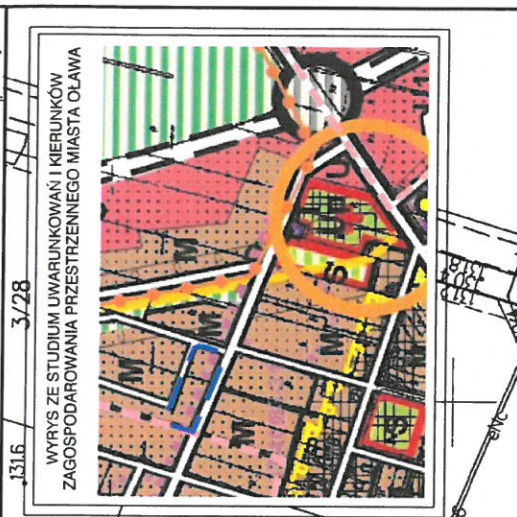
§ 15. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Oławie:
M. Ziółkowska

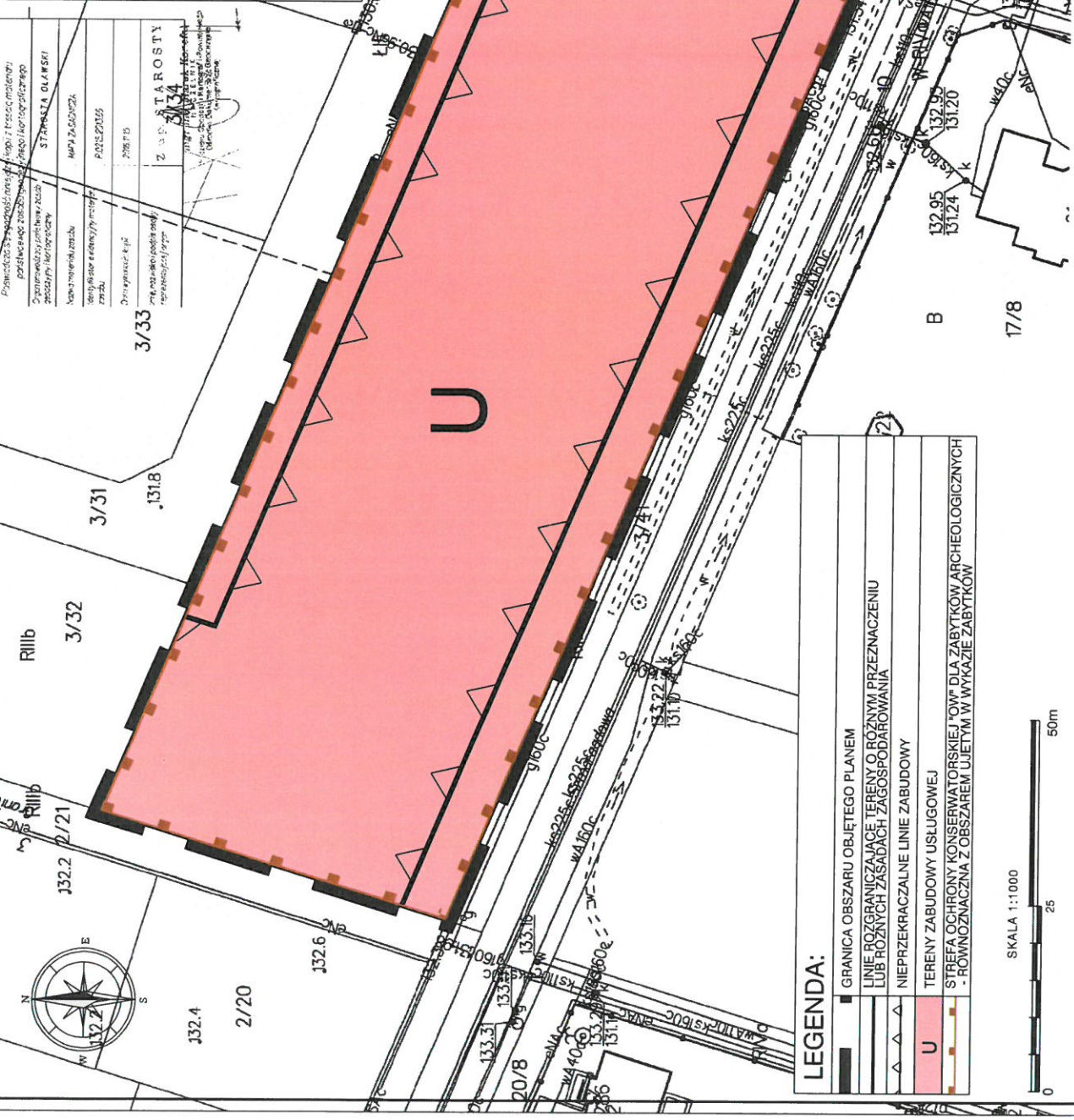
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU POŁOŻONEGO W OŁAWIE W OSIĘDLU NOWY OTOK



Przewidywana powierzchnia terenu: 21 060,17 m² (łącznie z terenami zielonymi i terenami rekreacyjnymi)
 Stan prawny: 17.06.2017 r. OLAWA
 Nazwa inwestycji: ...
 Zawód: ...
 Adres: ...
 Data: ...

3/33

Załącznik do Uchwały Nr XXX.VIII.256/17 Rady Miejskiej w Olawie z dnia 16.09.2017 roku



LEGENDA:

[Symbol]	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
[Symbol]	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
[Symbol]	NIERZEKRAČALNE LINIE ZABUDOWY
[Symbol]	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
[Symbol]	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OM" DLA ZABYTEKÓW ARCHEOLOGICZNYCH - RÓWNOZNACZNA Z OBSZAREM UJEJTYM W WYKAZIE ZABYTEKÓW

