



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 25 kwietnia 2013 r.

Poz. 2801

UCHWAŁA NR XXXI/220/13 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 31 stycznia 2013 r.

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

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.98.4.2013.MS6 z dnia 24 kwietnia 2013 r. do WSA we Wrocławiu o stwierdzenie nieważności uchwały w całości)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r., poz. 647), a także w związku z uchwałą nr XIV/119/2011 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w osiedlu Nowy Otok w Oławie, po stwierdzeniu, że zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława”, Rada Miejska w Oławie uchwala, co następuje:

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony przy drodze wojewódzkiej DW396-G, w centralnej części osiedla Nowy Otok w Oławie, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik do niniejszej uchwały w postaci rysunku planu w skali 1:1000.

§ 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) przepisy szczególne lub odrębne – aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy prawne;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu, w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączone przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 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) przeznaczenie tymczasowe – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, obowiązujące do czasu zagospodarowania terenu zgodnego z przeznaczeniem podstawowym;
- 8) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 9) usługi (bez określonego zakresu) – przeznaczenie terenów pod działalności usługowe bez sprecyzowania w planie ich szczegółowej funkcji;
- 10) wskaźnik intensywności zabudowy – proporcja sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na terenie lub działce budowlanej do powierzchni tego terenu lub tej działki.

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) oznaczenia graficzne, literowe i cyfrowe dotyczące przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obszar ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

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

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

§ 6. 1. Ustala się teren obiektów usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony na rysunku planu symbolem U/P.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – obiekty usługowe lub produkcyjne;
- 2) dopuszczalne:
 - a) budynki gospodarcze lub garaże, bazy, składy i magazyny,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej,
 - c) parkingi;
 - d) zieleni towarzysząca.

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

- 1) ukształtowania lub rewitalizacji wymagają:
 - a) układ przestrzenny miasta w oparciu o zasadę kontynuacji historycznego rozwoju jednostki osadniczej,
 - b) formy zabudowy,
 - c) kompozycja zieleni na terenach publicznych;
- 2) ochronę zespołów i obiektów o istotnych lokalnych walorach historycznych, kulturowych i krajobrazowych;
- 3) wymóg kształtowania form i usytuowania nowych budynków oraz obiektów i urządzeń towarzyszących w nawiązaniu do istniejącej zabudowy;
- 4) zakaz wprowadzania obiektów agresywnych lub obcych krajobrazowo, w tym szczególnie obiektów o wysokości, która przekracza wysokość wyższego z budynków zlokalizowanych na sąsiednich posesjach.

2. Nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu 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) zakaz lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko;
- 3) w granicach obszaru objętego planem obowiązuje zakaz wprowadzania do wód powierzchniowych i gleby nieoczyszczonych ścieków oraz substancji powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej;

- 4) powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone;
- 5) ochronę istniejącej zieleni przydrożnej towarzyszącej zabudowie oraz ciągom komunikacyjnym;
- 6) ochronę zieleni stanowiącej izolację przestrzenną terenów i obiektów obcych krajobrazowo lub uciążliwych;
- 7) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych.

2. Zasięg strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków.

3. Na całym terenie objętym sporządzeniem zmiany planu, z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych, a także w obszarze wsi o metryce średniowiecznej w granicach jej współczesnego siedliska), wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych. Na obszarze tym dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Na obszarze objętym zmianą planu wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) planowana nowa zabudowa winna być opracowana według jednolitej koncepcji architektonicznej i przestrzennej;
- 2) należy zaplanować jednolitą koncepcję ukształtowania dachów dla wszystkich obiektów oraz jednolity materiał do pokrycia dachów;
- 3) skala nowoprojektowanej zabudowy winna być dostosowana do skali zabudowy istniejącej na sąsiadującym terenie;
- 4) forma zabudowy winna być starannie wpisana w krajobraz

§ 10. 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.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P w odległości:
 - a) 10 metrów od linii rozgraniczających z terenem drogi wojewódzkiej nr 396,
 - b) 8 metrów od linii rozgraniczających z terenem ulicy Szmaragdowej;
- 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;
- 3) dopuszcza się bezpośrednią obsługę z ulicy Szmaragdowej pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 4) powierzchnie zabudowy budynków usługowych na działkach nie mogą przekroczyć 60% powierzchni działek;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 25% powierzchni działek;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,5 do 2,0;
- 7) budynki nie mogą przekraczać trzech kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe;
- 8) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m, z wyjątkiem części budynków stanowiących dominanty, których wysokość nie może przekraczać dwukrotnej wysokości budynków a ich powierzchnia wyznaczona przez ich rzut poziomy nie może przekraczać 30% całkowitej powierzchni rzutu poziomego budynków;
- 9) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35°–45°,
 - b) wielospadowe,
 - c) mansardowe;

- 10) dachy kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 11) wprowadza się obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie ze wskaźnikiem 1 stanowisko postojowe na każde kolejne rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług z przeznaczeniem min. 2 miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych dla każdego parkingu.

§ 12. 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) obszar objęty miejscowym planem położony jest na terenie strefy ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia, ustanowionej Decyzją Urzędu Wojewódzkiego we Wrocławiu nr RLSgwI 053/17/74 z dnia 31 marca 1974 r.;
- 2) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Q1% i Q10%;
- 3) w granicach opracowania planu nie określa się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) nie ustala się terenów wymagających obligatoryjnie scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) dla terenów zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/P:
 - a) powierzchnia działek przeznaczonych pod nową zabudowę nie może być mniejsza niż 1000 m²,
 - b) szerokość elewacji frontowej nie powinna być mniejsza niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 70° do 90°.

§ 14. Nie wyznacza się ustaleń w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, tym zakazu zabudowy, ze względu na brak potrzeby takich ustaleń.

§ 15. 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,

- f) w przypadku uzasadnionej realizacją inwestycji konieczności likwidacji istniejących rowów melioracyjnych należy zastosować zamienny system drenażu w uzgodnieniu z właściwym zarządem melioracji i urządzeń wodnych;
- 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 oraz wszelkich istniejących linii niskiego napięcia, prowadząc linie kablowe wzdłuż granic terenów lub w liniach rozgraniczających ulic;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą 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, takie jak olej opałowy, energia elektryczna lub gaz;
- 13) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach, dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

§ 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 dla wszystkich terenów w wysokości 20%.

§ 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
A. Mikoda

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

WIRYS ZE STUDIUM UMIESZCZANIA I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OŁAWA
RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE 31 STYCZNIA 2013 R.

LEGENDA:

[Symbol]	GRANICA OBSZARU DZIĘLNOŚCI PLANU
[Symbol]	LINIE NADSIANKI LUB TERENY PODLEGAJĄCE PRZEDZIAŁOM
[Symbol]	TERENY DZIAŁALNOŚCI USŁUGOWO-PRZEMISŁLOWEJ, HANDLOWO-USŁUGOWEJ
[Symbol]	NAPRAWIENIA LINII TRANSPORTOWEJ
[Symbol]	STREFA OCHRONY BUDOWNICTWA ZABYTEGO, ARCHEOLOGICZNEJ, PAMIATKOWO-KULTURALNEJ I INNYCH WARTOŚCI HISTORYCZNYCH
[Symbol]	KLASA PRZECIWPROMIENIOWA, PLASY GŁOŚNIŁY

Załącznik
do Uchwały Nr XXXI/210/13
Radny Miejskiej w Oławie
z dnia 31 stycznia 2013 roku

SKALA 1:1000

0 25 50 75 100m