



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 czerwca 2013 r.

Poz. 3937

UCHWAŁA NR XXXII/231/13 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 28 lutego 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie osiedla Nowy Otok

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 647) oraz w nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Oławie Nr XXII/183/08 z dnia 29 maja 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 obszaru położonego w rejonie osiedla Nowy Otok, obejmujący obszar zawarty w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:2000 stanowi załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu, z wyjątkiem linii podziału wewnętrznego.

§ 4. 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;
- 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 – jest to część przeznaczenia terenu, która dominuje w danym terenie lub obszarze 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) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;

7) 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 przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW 1 - MW 3:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

b) dopuszczalne:

- usługi,
- drogi wewnętrzne,
- parkingi,
- zieleń,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN 1 - MN 5:

a) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) dopuszczalne:

- usługi,
- drogi wewnętrzne,
- parkingi,
- zieleń,
- urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;

3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZI 1 - ZI 3:

a) podstawowe – niska zieleń izolacyjna;

b) dopuszczalne – urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, drogi wewnętrzne;

4) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL - droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających od 10 m do 17 m, zgodnie z rysunkiem planu;

5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD 1 i KDD 2 - drogi dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m;

6) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDW 1 - KDW 5 - drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m;

7) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDWp 1 - KDWp 2 - drogi wewnętrzne pieszo-jezdne o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m;

8) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WW:

a) podstawowe - urządzenia zaopatrzenia w wodę,

b) dopuszczalne - inne sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) działalność usługowa na terenach objętych planem, nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;

2) ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej;

- 3) 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;
- 4) ogrzewanie budynków należy zapewnić w sposób nie powodujący ponadnormatywnej emisji gazów lub pyłów do atmosfery;
- 5) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zalicza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW, MN.

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

- 1) strefę ochrony zabytków archeologicznych określoną na rysunku planu;
- 2) zasięg strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) w granicach terenu, o którym, mowa w ust. 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW - 15 m, z zastrzeżeniem pkt. 2,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem WW – 6 m;
- 2) dopuszcza się dominanty stanowiące części budynków w zabudowie wielorodzinnej, nie przekraczające 20% powierzchni ich zabudowy o wysokości nie większej niż 18 m;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg KDL, KDD 1 i KDD 2 w odległości 8 m, od KDW 1 – KDW 5 w odległości 6 m, od KDWp 1 i KDWp 2 w odległości 4 m;
- 4) w przypadku wydzielenia dróg wewnętrznych ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 4 m od granic nieruchomości z tymi drogami;
- 5) odległości zabudowy od granic nieruchomości ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) nie określa się wymagań w zakresie formy i pokrycia dachów;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej w granicach 0,1 – 0,5,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej w granicach 0,5 – 2,0,
 - c) dla terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę 0 – 0,2;
- 8) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – 50%,
 - b) dla zabudowy wielorodzinnej – 25%,
 - c) dla terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę – 60%;
- 9) powierzchnie zabudowy budynków na poszczególnych działkach nie powinny przekraczać:
 - a) 30% powierzchni działek w zabudowie jednorodzinnej,
 - b) 60% powierzchni działek w zabudowie wielorodzinnej
 - c) 20% powierzchni terenu urządzeń zaopatrzenia w wodę.

§ 9. Teren objęty niniejszym planem miejscowym nie podlega ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym w zakresie terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 10. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) powierzchnia działek przeznaczonych na zabudowę mieszkaniową nie może być mniejsza niż:
 - a) 500 m² w przypadku zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) 300 m² w przypadku zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 200 m² w przypadku zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - d) 600 m² w przypadku zabudowy wielorodzinnej;
- 2) powierzchnia działek przeznaczonych na usługi, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń lub urządzenia infrastruktury technicznej może być dowolna;
- 3) szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie może być mniejsza niż:
 - a) 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) 12 m dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 6 m dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej,
 - d) 20 m dla zabudowy wielorodzinnej;
- 4) szerokość frontów działek przeznaczonych na usługi, drogi wewnętrzne, parkingi, zieleń lub urządzenia infrastruktury technicznej, uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości może być dowolna;
- 5) kąt położenia granic działek uzyskanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego ustala się na 60 – 90°.

§ 11. Ustala się następujące zasady w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) frontowe ogrodzenia winny być ażurowe, o wysokości nie wyższej niż 1,7 m, zakazuje się stosowania prefabrykowanych elementów betonowych;
- 2) zabrania się umieszczania od strony terenów publicznych na elewacjach budynków tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części;
- 3) tablice reklamowe i informacyjne winny być umieszczane w rejonie wejścia do budynku lub na teren nieruchomości.

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

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach własnych nieruchomości w ilości co najmniej 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
- 2) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić miejsca parkingowe w granicach własnych nieruchomości w ilości co najmniej 1 stanowisko na 50 m² powierzchni użytkowej usług.

§ 13. 1. 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 szczególne 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.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej na warunkach określonych przez użytkownika sieci;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej na teren objęty planem, poprzez realizację sieci rozdzielczej zgodnie z warunkami technicznymi.

3. W zakresie unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) wymóg odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych oczyszczalni ścieków, tymczasowo dopuszcza się odprowadzania ścieków do zbiorników bezodpływowych, ale z chwilą wybudowania kolektora należy wykonać przyłącze kanalizacyjne.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) wymóg odprowadzania wód opadowych do kanalizacji deszczowej;
- 2) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód w obrębie posesji w postaci studni chłonnych, systemów rozsączających i zbiorników wodnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zakaz budowy nowych elektroenergetycznych linii napowietrznych;
- 2) budowę dodatkowych stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb, w ilości i w rejonach lokalizacji określonych przez zarządzającego siecią stosownie do zapotrzebowania mocy.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) dopuszcza się realizację sieci gazowych przesyłowych lub rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowych, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MW lub MN;
- 2) wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

7. 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.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach szczególnych i gminnych.

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

§ 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:

- 1) w wysokości 3% dla terenów: MW1 – MW3, KDWp1 – KDWp2;
- 2) w wysokości 20% dla pozostałych terenów.

§ 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.

Przewodniczący Rady Miejskiej:
A. Mikoda

Załącznik nr 1 do uchwały Nr XXXII/231/13
Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 lutego 2013 r.

