



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 29 listopada 2013 r.

Poz. 6040

UCHWAŁA NR XXXI/219/13 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 31 stycznia 2013 r.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK-N.4131.98.8.2013.MS6 z dnia 18 listopada 2013 r. do WSA we Wrocławiu na § 3 ust. 1 pkt 9, § 6 ust. 2 pkt 2)

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Szmaragdowej w Oławie (mpzp Nowy Otok-Zachód)

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 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/120/2011 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego przy ulicy Szmaragdowej w Oławie (mpzp Nowy Otok-Zachód), 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 w południowej części osiedla Nowy Otok-Zachód 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;

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

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

§ 6. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

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

- 1) budynki gospodarcze lub garaże;
- 2) drogi dojazdowe;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) ukształtowania lub rewaloryzacji 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;
- 3) stosownie do przepisów odrębnych, związanych z dopuszczalnymi poziomami hałasu w środowisku do rodzajów terenów o zróżnicowanych dopuszczalnych poziomach hałasu zalicza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 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. W granicach terenu, o którym, mowa w ust. 1 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 nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN, w odległości 6 metrów od zachodniej granicy opracowania, zlokalizowanej wzdłuż linii rozgraniczających z terenem ulicy Malachitowej;
- 2) powierzchnie zabudowy budynków mieszkalnych na działkach nie mogą przekroczyć 30% ;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna poszczególnych działek powinna zajmować co najmniej 50% powierzchni działek;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy w granicach od 0,2 do 2,0;
- 5) budynki mieszkalne nie mogą przekraczać dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasze;

- 6) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu nie może przekraczać 12 m;
- 7) ustala się dopuszczalne formy dachów:
 - a) dwuspadowe, symetryczne o nachyleniu połaci od 35° - 45°,
 - b) wielospadowe,
 - c) mansardowe,
- 8) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym;
- 9) budynki gospodarcze lub garaże wolno stojące mogą być wyłącznie parterowe i winny mieć formę dachu odpowiadającą formie budynków mieszkalnych.

§ 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) w granicach opracowania planu nie występują tereny zagrożone zalaniem wodami powodziowymi Q1% i Q10%;
- 2) w granicach opracowania planu nie określa się terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 13. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu obowiązują odległości zabudowy od istniejącej linii energetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dopuszcza się możliwość realizacji sieci lub urządzeń technicznych uzbrojenia terenu;
- 2) dopuszcza się przełożenie lub skablowanie istniejącej linii elektroenergetycznej;
- 3) ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:
 - a) usuwanie nieczystości płynnych do kanalizacji sanitarnej,
 - b) tymczasowo dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji deszczowej,
 - b) usunięcie z wód deszczowych substancji ropopochodnych i zawiesin, jeśli takie wystąpią, przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszcza się rozwiązania techniczne służące zatrzymaniu wód opadowych na terenie działki;
- 6) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokim stopniu sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,
- 7) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w odrębnych przepisach, dopuszcza się lokalizowanie pojemników do prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów.

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

§ 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 20%.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej:
A. Mikoda

Załącznik do Uchwały Nr XXXI/219/13
Rady Miejskiej w Oławie
z dnia 31 stycznia 2013 r.

