



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 10 czerwca 2020 r.

Poz. 3677

UCHWAŁA NR XXIV/145/20 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 28 maja 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w zachodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), w związku z uchwałą nr XLVI/304/18 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w zachodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Oława, Rada Miejska w Oławie uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej planem, obejmujący tereny położone w zachodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie, zawarty w granicach określonych na załącznikach nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

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

2. Rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 3.

§ 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) obowiązująca linia zabudowy - linia lub określona odległość w tekście planu 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 o nie więcej niż 1,5 m, dopuszczalne są także elementy poza nią wycofane; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla budynków towarzyszących;
- 3) plan – ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikami nr 1 i nr 2;
- 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 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;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu - rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 7) teren – obszar wyznaczony w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przeznaczenia podstawowego;
- 8) 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. 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.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się, iż ochrony i rewitalizacji wymagają obszary ujęte w wykazie zabytków.

2. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają inne przepisy niniejszej uchwały zawarte w rozdziale 3.

§ 6. W zakresie ogólnych 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 – 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 dojazdu 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) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać wartości określonych w przepisach odrębnych: dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 7. 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, ujętym w wykazie zabytków, o którym mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw (Dz. U. nr 75 z 2010 r. poz. 474);
- 2) na obszarze w granicach objętych planem wprowadza się strefę ochrony konserwatorskiej „OW” dla zabytków archeologicznych;
- 3) na obszarze, o którym mowa w pkt 2 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, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

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

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

- 1) dopuszcza się realizację uzbrojenia terenu, w tym sieci lub obiektów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem przesyłowych napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich napięć oraz przesyłowych gazociągów wysokiego ciśnienia, na wszystkich terenach pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego;
- 3) na terenach przeznaczonych na zainwestowanie dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych o szerokości min. 8 m;
- 4) na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 5) 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;
- 6) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych ustala się:
 - a) wymóg odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych lub innych indywidualnych systemów odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy szczególne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego; w takim przypadku na obszarze objętym planem przewiduje się rozmieszczenie sieci gazowej niezbędnej dla zapewnienia dostarczenia gazu do odbiorców;
- 9) 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;
- 10) 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;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych.

§ 11. 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.

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

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

- 1) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż:
 - a) 500 m² dla zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej,
 - b) 300 m² dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) 200 m² dla zabudowy jednorodzinnej szeregowej;
- 2) 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;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 80° do 90°.

§ 14. 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%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów w liniach rozgraniczających

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od MN1 do MN3 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) uzupełniające:
 - a) dojazd,
 - b) zieleń,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. Dla terenów, o których 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 1,5,
 - b) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,

- c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch,
 - d) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działek budowlanych,
 - e) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działek budowlanych,
 - f) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, pokrycie z dachówki w jednolitym ceglastym kolorze,
 - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
 - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych,
 - i) na terenie MN2 dopuszcza się zabudowę wolno stojącą lub bliźniaczą, na terenie MN3 dopuszcza się wyłącznie zabudowę wolno stojącą;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczających z terenami dróg wewnętrznych KDW1, KDW2 i KDW3, jak na rysunku planu.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN4 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca;

- 2) uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe wbudowane w parterach,
- b) dojazdy,
- c) zieleń,
- d) 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 1,5,
- b) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
- c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch,
- d) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działek budowlanych,
- e) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działek budowlanych,
- f) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, pokrycie z dachówki w jednolitym ceglastym kolorze, lub dachy płaskie,
- g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
- h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 1,5 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;

- 2) obowiązująca linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej z granicą opracowania terenu od strony wschodniej (ul. Rodziewiczówny) na całej jej długości, jak na rysunku planu.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN5 ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

- 2) uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe wbudowane w parterach,

- b) dojazdy,
- c) zieleni,
- d) 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 1,5,
 - b) wysokość budynków nie może przekraczać 9 m,
 - c) liczba kondygnacji nadziemnych nie może przekraczać dwóch,
 - d) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 60% powierzchni działek budowlanych,
 - e) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działek budowlanych,
 - f) dachy wielospadowe o symetrycznym nachyleniu głównych połaci pod kątem 25°- 45°, pokrycie z dachówki w jednolitym ceglastym kolorze,
 - g) dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików i lukarn,
 - h) liczba miejsc do parkowania na parkingach terenowych i wbudowanych nie może być mniejsza niż 2 stanowiska na jedno mieszkanie oraz 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wynikającej z przepisów odrębnych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony północno-zachodniej, jak na rysunku planu.

§ 18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od KDW1 do KDW3 ustala się przeznaczenie podstawowe na tereny dróg wewnętrznych.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące parametry:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających - 10 m, jak na rysunku planu;
- 2) na zakończeniu dróg nieprzelotowych place manewrowe o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m;
- 3) w granicach linii rozgraniczających dopuszcza się parkingi, miejsca postojowe, zieleni urządzoną.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Oława.

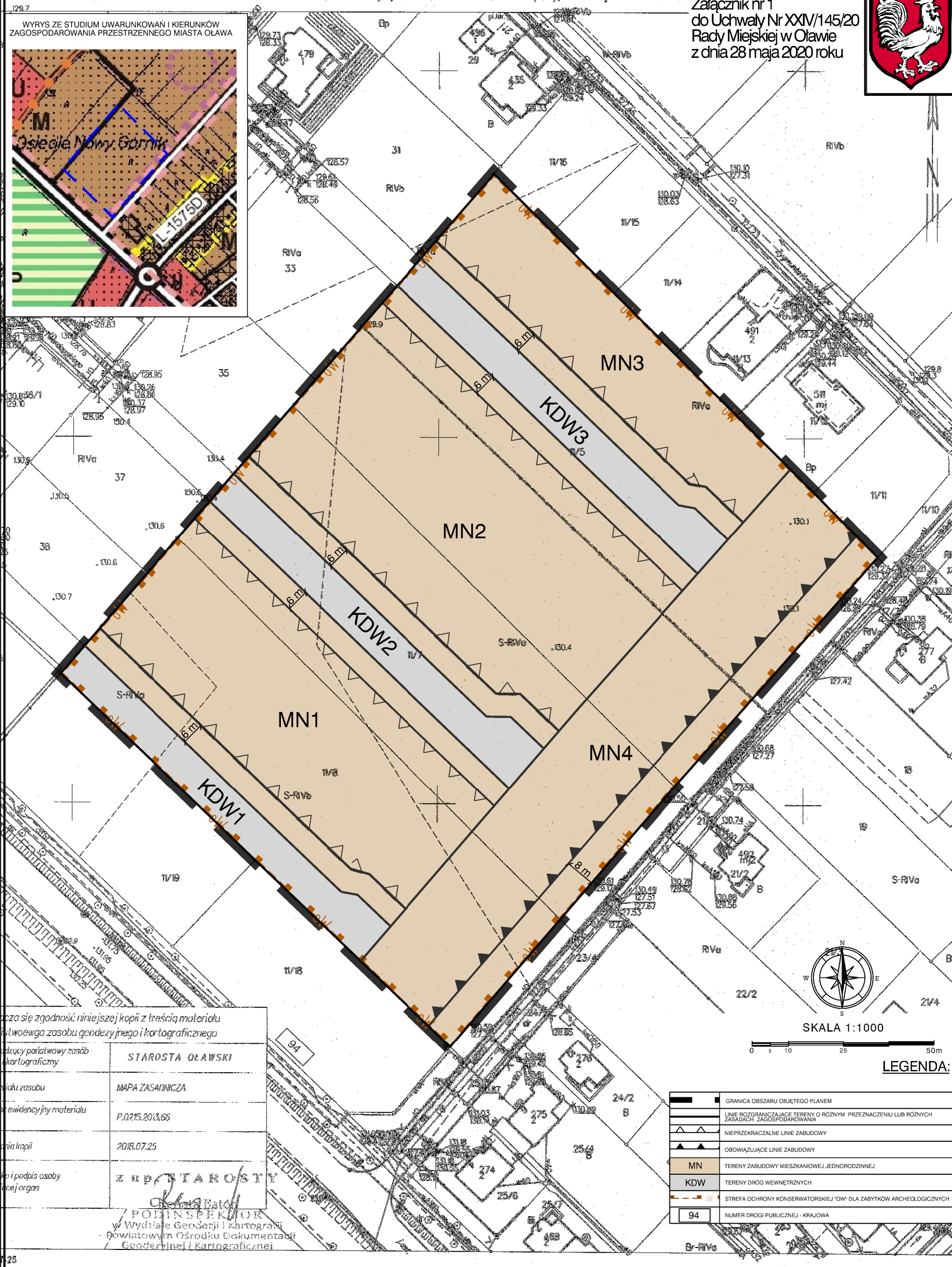
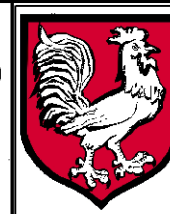
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Oławie:
Krzysztof Mazurek

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW POŁOŻONYCH W ZACHODNIEJ CZĘŚCI OSIEDLA NOWY GÓRNIK W OŁAWIE

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strefa 6 (18°), układ wys.: PL-KRNO86

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr XXIV/145/20
Rady Miejskiej w Oławie
z dnia 28 maja 2020 roku



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW POŁOŻONYCH W ZACHODNIEJ CZĘŚCI OSIEDLA NOWY GÓRNIK W OŁAWIE

MAPA ZASADNICZA

Sekcje mapy: 6.145.14.14.3; 6.145.14.14.1
obr. Nowy Górnik 0001, ark. 7: dz. 32, 34/2

SKALA 1:1000

Układ odniesienia: PL-ETRF89, układ wsp. płaskich: PL-2000 strofa 6 (18°), układ wys.: PL-KRON96-NH

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XXIV/145/20
Rady Miejskiej w Oławie
z dnia 28 maja 2020 roku



Atestuje się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału
własnościowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

walczący państwowy zasób
i kartograficzny

STAROSTA OLANSKI

Perintah zaka

MAPA ZASADNICZA

for evidence by materials

P.0215.2013.66

konjunktiv

2014.12.27

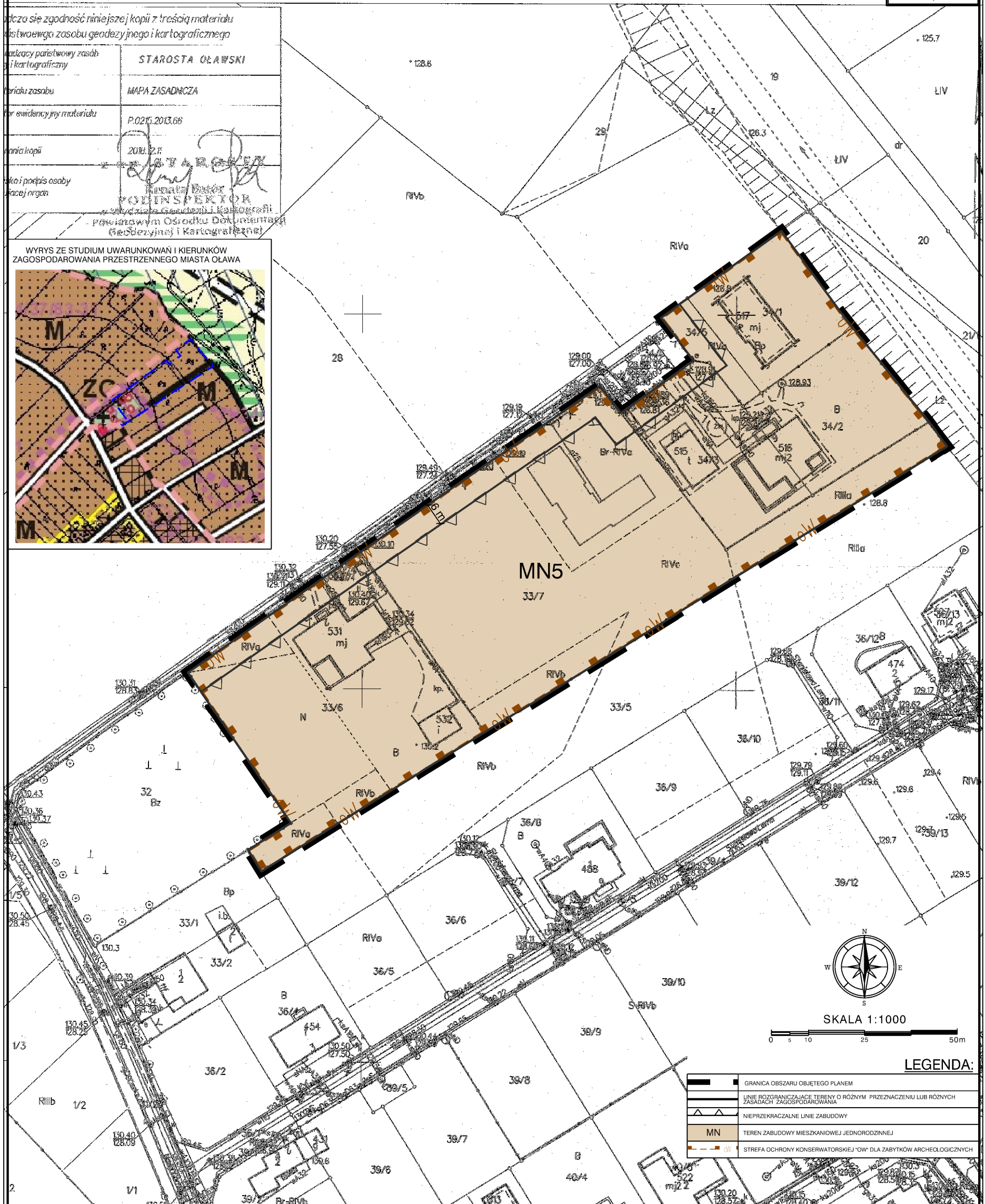
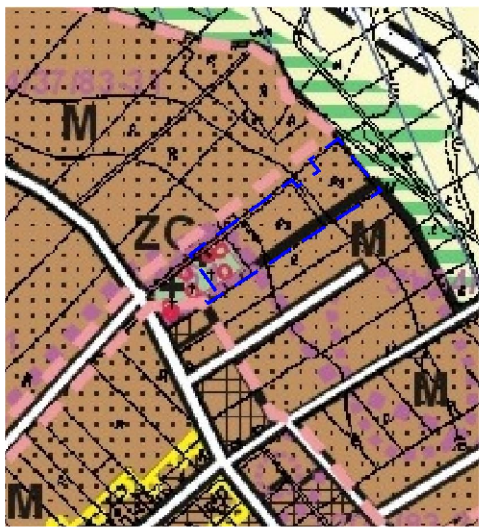
S. aureus, *E. coli*, *Pseudomonas aeruginosa*, *Klebsiella pneumoniae*, *Candida albicans*, *Aspergillus fumigatus*

place/organ

COINTEGRATION

swym Ośrodku Dot. 1988

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OŁAWA



SKALA 1:1000

LEGENDA:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZAGOSPODAROWANIACH
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "OW" DLA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/145/20
Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 maja 2020 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENÓW
POŁOŻONYCH W ZACHODNIEJ CZĘŚCI OSIEDLA NOWY GÓRNIK W OŁAWIE**

1. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej w dniu 26.06.2019 r. przez osoby fizyczne w części dotyczącej:

- układu zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2,
- sposobu kształtowania zabudowy na wszystkich terenach,
- zmiany geometrii zatoki do zawracania na drodze KDD3.

2. Nie uwzględnia się w całości uwagi wniesionej w dniu 04.02.2020 r. przez osobę fizyczną dotyczącej zmian ustaleń w zakresie form dachów, wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnego wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz zmian w brzmieniu niektórych ustaleń.