



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

---

Wrocław, dnia 13 kwietnia 2017 r.

Poz. 1906

### UCHWAŁA NR XXX/211/17 RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE

z dnia 30 marca 2017 r.

**w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wschodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 446 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr XV/127/16 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 28 stycznia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wschodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie, po stwierdzeniu że nie narusza ona ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oława, Rada Miejska w Oławie uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego rejonu wschodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie zwany dalej planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 2.** W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ze względu na ich brak;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na brak występowania takich terenów.

**§ 3.** Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **uchwała** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) **rysunek planu miejscowego** – graficzny zapis planu przedstawiony na mapie zasadniczej stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

- 3) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, dopuszcza się jej przekroczenie przez ryzality, wykusze, portale do 1,0 m oraz zadaszenia nad wejściami do budynków do 1,5 m pod warunkiem, że łączna ich długość nie przekroczy 30% szerokości elewacji znajdującej się na tej linii;
- 4) **obowiązująca linia zabudowy** – linia wzdłuż której należy sytuować zewnętrzną ścianę nowego budynku;
- 5) **linia rozgraniczająca** - linia oddzielająca poszczególne tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, która przeważa na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **usługi** jest to działalność taka jak: administracja, finanse, gastronomia, handel, kultura, obsługa firm, obsługa ludności, obsługa pojazdów, rzemiosło, służba zdrowia, turystyka, wypoczynek.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych - tożsama z granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) wymiar w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenia terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – **MN/U**;
- 3) tereny usług sportu i rekreacji – **US**;
- 4) tereny urządzeń elektroenergetycznych – **E**;
- 5) tereny zieleni urządzonej – **ZP**;
- 6) tereny ulic lokalnych – **KD-L**;
- 7) tereny ulic dojazdowych – **KD-D**;
- 8) tereny ulic wewnętrznych – **KDW**.

2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.

## **Rozdział 2. Ustalenia ogólne**

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Ustala się komponowanie zespołów budynków o zbliżonych gabarytach i wysokościach w celu zachowania ładu przestrzennego.

2. Ustala się, że nowa zabudowa winna być realizowana w nawiązaniu do skali zabudowy na terenach sąsiednich.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, US, E, ZP obowiązują ustalenia § 13, ust. 2 i 3 § 14, ust. 2 i 3, § 15, ust. 2 i 3, § 16, ust. 2 i 3, § 17, ust. 2 i 3, § 18, ust. 2 i 3, § 19, ust. 2 i 3.

#### **§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

1. Ustala się zakaz lokalizowania na terenach 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U, US przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej i dróg.

2. Ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu.

3. Ustala się konieczność zapewnienia swobodnego dostępu do wód publicznych (cieków, rowów melioracyjnych) na potrzeby powszechnego korzystania i wykonywania robót konserwacyjno-remontowych przez administratora zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych.

5. Ustala się, obowiązek urządzenie parkingów o nawierzchni utwardzonej z jednoczesnym ujęciem wszystkich ścieków z terenu parkingu.

6. Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolem US, ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. Ustala się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych równoznaczną z obszarem ujętym w wykazie zabytków, oznaczoną jak na rysunku planu.

2. W strefie o której mowa w ust. 1 dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla stanowisk archeologicznych nr:

- 32/35/83-31 AZP – osada otwarta późne średniowiecze,
- 36/39/83-31 AZP – ślad osadnictwa (epoka kamienna, wczesne średniowiecze fazy młodsze, XIII-XIV w),
- 1/4/83-31 AZP – wieś średniowieczna i nowożytna, przedmieścia, XII-XX w, oraz w ich bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzenia inwestycyjne związane pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – zasób ich ewidencji i rejestru podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom. Dla nowoodkrywanych stanowisk dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

1. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej na terenach US.

2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy na terenach ZP.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

1. W obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Na części obszaru objętego planem występują obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 11.** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. W zakresie ogólnych zasad uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic, dróg;
- 2) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia: ustala się zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych przyjmuje się następujące ustalenia: ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej kanalizacji deszczowej;
- 2) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych linii elektroenergetycznych kablowych średnich i niskich napięć oraz rozbudowę i budowę nowych stacji transformatorowych z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej oraz projektowanej dystrybucyjnej i rozdzielczej kablowej sieci elektroenergetycznej i stacji transformatorowych;
- 3) ustala się możliwość lokalizacji budynku stacji transformatorowej w odległości do 1,5 m od granicy działki;
- 4) ustala się obowiązek zachowania normatywnych odległości zabudowy od dystrybucyjnych i rozdzielczych sieci elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia: dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się ogrzewanie gazem, energią elektryczną, paliwami płynnymi, paliwami stałymi;
- 2) dopuszcza się ogrzewanie źródłami energii odnawialnej o mocy nie przekraczające 100 kW;
- 3) ustala się stosowanie urządzeń grzewczych nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

8. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia: ustala się przebudowę istniejących sieci i urządzeń telekomunikacyjnych kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu.

9. W zakresie gospodarki odpadami przyjmuje się następujące ustalenia: na obszarze objętym planem w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone przepisach odrębnych i gminnych.

10. Na terenie objętym planem, w zakresie rozbudowy i budowy systemu komunikacji obowiązuje:

- 1) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ ulic publicznych oraz ulic wewnętrznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 3) w zakresie miejsc postojowych obowiązuje:
  - a) ustala się usytuowanie miejsc postojowych na terenie i na działce budowlanej, na których usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
  - b) ustala się, że dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U minimalna liczba miejsc postojowych wynosi:
    - min. 2 stanowiska postojowe, wliczając w to miejsca garażowe, na jedno mieszkanie,
    - dodatkowo 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej,
  - c) ustala się, że dla terenu US minimalna liczba miejsc postojowych wynosi 6;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie ze wskaźnikami ustalonymi w przepisach odrębnych.

## § 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

2. Dla terenu 1.MN obowiązuje:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 250 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki min 6 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 60° - 90°.

3. Dla terenów 2.MN, 3.MN, 6.MN, 7.MN obowiązuje:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 600 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki min 20 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 60° - 90°.

4. Dla terenu 4.MN obowiązuje:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 300 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki min 11 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 60° - 90°.

5. Dla terenu 5.MN obowiązuje:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 200 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki min 6 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 60° - 90°.

6. Dla terenów 1.MN/U, 2.MN/U, 3.MN/U, 4.MN/U obowiązuje:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 700 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki min 18 m;
- 3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale 60° - 90°.

7. Dla terenu US obowiązuje:

- 1) ustala się min. powierzchnię działki na 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki min 20 m;

3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale  $60^{\circ}$  -  $90^{\circ}$ .

8. Dopuszcza się odstępianie od ustaleń, o których mowa w ust. 3, pkt 2 dla działek zlokalizowanych przy ulicy 4.KDW na terenie 6.MN.

9. Dla terenów innych niż wymienione w ust. 2, 3, 4, 5, 6, 7 obowiązuje:

1) ustala się min. powierzchnię działki na  $2 \text{ m}^2$ ;

2) szerokość frontu działki min 1 m;

3) ustala się kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających drogi w przedziale  $30^{\circ}$  -  $90^{\circ}$ .

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 13.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregowa;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) obowiązująca linia zabudowy w odległości 5,5 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KD-L, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,5 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KD-D, jak na rysunku planu;

2) minimalna wysokość zabudowy 6 m, maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 9 m i maksymalnie zawierać trzy kondygnacje nadziemne;

3) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ ;

4) dachy kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (blachodachówką) w kolorze ceglastym;

5) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;

6) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;

7) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, harmonizujących z zabudową o funkcji podstawowej (w zakresie materiałów wykończeniowych).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może przekroczyć wartości od 0,10 do 1,0;

2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej.

**§ 14.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN**, **3.MN**, **4.MN**, **6.MN**, **7.MN** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza;

2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy:

a) dla terenu 2.MN nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KD-L, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KD-D oraz odległości 6 m i 4 m od linii rozgraniczającej ulicy 2.KD-D, jak na rysunku planu;

b) dla terenu 3.MN nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KD-L oraz w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 2.KD-D i 2.KDW, jak na rysunku planu;

- c) dla terenu 4.MN nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KDW oraz w odległości 6 m i 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 2.KDW, jak na rysunku planu;
  - d) dla terenu 6.MN nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KD-L, nieprzekraczalna i obowiązująca linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 4.KDW, jak na rysunku planu;
  - e) dla terenu 7.MN nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KD-L oraz w odległości 6 m od granicy planu, jak na rysunku planu;
- 2) minimalna wysokość zabudowy 6 m, maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 9 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
  - 3) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-48°;
  - 4) dopuszcza się dachy płaskie;
  - 5) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (blachodachówką);
  - 6) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
  - 7) dla budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych;
  - 8) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
  - 9) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, harmonizujących z zabudową o funkcji podstawowej (w zakresie materiałów wykończeniowych).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może przekroczyć wartości od 0,05 do 0,80;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem MN ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, szeregowa;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej ulicy 2.KDW, jak na rysunku planu;
- 2) minimalna wysokość zabudowy 6 m, maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 9 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 30°-48°;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (blachodachówką);
- 6) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
- 7) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
- 8) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, harmonizujących z zabudową o funkcji podstawowej (w zakresie materiałów wykończeniowych).

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może przekroczyć wartości od 0,10 do 1,50;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej.

**§ 16. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **MN/U**, **2.MN/U**, **3.MN/U**, **4.MN/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza,
  - b) usługi;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzone, infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy:
  - a) dla terenu 1.MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KD-L, jak na rysunku planu,
  - b) dla terenu 2.MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KDW i 2.KDW, jak na rysunku planu,
  - c) dla terenu 3.MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KD-L, w odległości 6 m od linii rozgraniczającej ulicy 2.KDW oraz w odległości 4 m od linii rozgraniczającej ulicy 3.KDW, jak na rysunku planu,
  - d) dla terenu 4.MN/U nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od linii rozgraniczającej ulicy 1.KD-L, jak na rysunku planu;
- 2) minimalna wysokość zabudowy 6 m, maksymalna wysokość zabudowy, nie może przekraczać 9 m i maksymalnie zawierać dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) dachy strome o symetrycznie nachylonych połaciach i spadku na poziomie 15°-45°;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie;
- 5) dachy strome kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówkopodobnym (blachodachówką) w kolorze ceglastym;
- 6) maksymalna szerokość lukarn i świetlików nie może przekraczać 30 % szerokości dachu;
- 7) dla budynków istniejących nie spełniających ustalonych w planie parametrów dotyczących kształtowania zabudowy lub zagospodarowania terenu dopuszcza się zachowanie parametrów dotychczasowych;
- 8) zakaz stosowania dachów namiotowych, okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych;
- 9) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, harmonizujących z zabudową o funkcji podstawowej (w zakresie materiałów wykończeniowych).

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może przekroczyć wartości od 0,05 do 0,70;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna co najmniej 40 % powierzchni działki budowlanej.

**§ 17. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **US**, ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: usługi sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające: zieleń urządzone, parkingi, drogi wewnętrzne, place manewrowe, infrastruktura techniczna.



2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej;
- 2) dopuszcza się ciągi piesze, boiska.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna min 60% powierzchni działki budowlanej.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **E**, ustala się przeznaczenie: urządzenia elektroenergetyczne – istniejąca stacja transformatorowa.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość budynków nie może przekraczać 4,0 m;
- 2) kąt nachylenia połaci dachowej może być równy lub większy od 0°.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej nie może przekroczyć wartości 0,40;
- 2) powierzchnia zabudowy maksymalnie do 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna min. 20% powierzchni działki budowlanej.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 19.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **ZP**, ustala się przeznaczenie: zieleń urządzone.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów typu: ścieżki rowerowe, ciągi piesze.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu: powierzchnia biologicznie czynna min 80% powierzchni działki budowlanej.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-L** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulica klasy lokalnej;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 12,5 m do 20,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik, oświetlenie;
- 3) dopuszcza się lokalizację ścieżki rowerowej, pasów zieleni przyulicznej.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulica klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 5,5 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik;
- 3) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 22.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KD-D** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulica klasy dojazdowej;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik, oświetlenie;
- 3) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW** ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) podstawowe: ulica wewnętrzna;
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 w zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających: 1.KDW – min. 4,0 m, 2.KDW – min. 6,0 m, 3.KDW – min. 10,0 m, 4.KDW – 10,0 m, jak na rysunku planu;
- 2) chodnik, oświetlenie;
- 3) dopuszcza się lokalizację pasów zieleni przyulicznej.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

**§ 24.** Na podstawie art. 15 ust. 2, pkt 12, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wysokość stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 tej ustawy, na 20 %.

**§ 25.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi miasta Oława.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Oławie:  
*M. Ziółkowska*

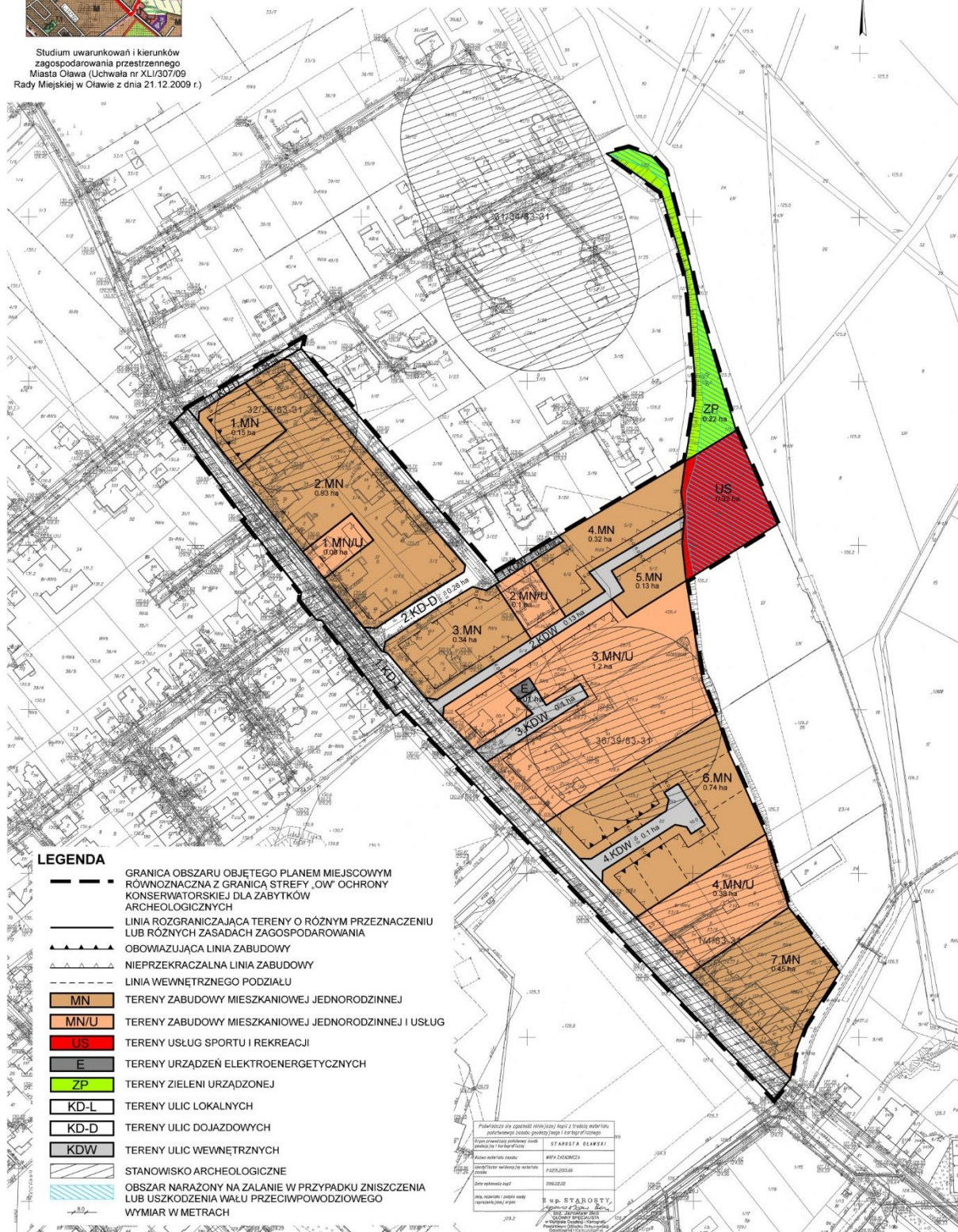
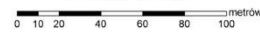


Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Oława (Uchwała nr XLII/307/09 Rady Miejskiej w Oławie z dnia 21.12.2009 r.)

## MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO REJONU WSCHODNIEJ CZĘŚCI OSIEDLA NOWY GÓRNIK W OŁAWIE

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY RADY MIEJSKIEJ W OŁAWIE NR XXX/211/17  
Z DNIA 30 MARCA 2017 R.

SKALA 1:1 000



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXX/211/17  
Rady Miejskiej w Oławie  
z dnia 30 marca 2017 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wschodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie**

Do wyłożonego w dniach od 21 października 2016 r. do 14 listopada 2016 r. do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rejonu wschodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wniesiono nieuwzględnione przez Burmistrza Miasta Oława uwagi.

Rada Miejska w Oławie, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia:

- 1) uwag wniesionych pismem z dnia 29.11.2016 r. przez Pana Jarosława Ciurko MODERN.A.APP pełnomocnika Pani Jolanty Sawickiej, dotyczących:
  - a) zmiany szerokości drogi wewnętrznej na działce inwestora do 4,0 m,
  - b) zmiany odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy na 5,0 m od drogi wewnętrznej;
- 2) uwag wniesionych pismem z dnia z dnia 30.11.2016 r. przez Barbarę Lalik i Wojciecha Byrę oraz Lesława Lalika, Marię Superson-Byrę, Tomasza Pałuckiego, Monikę Pałucką, Agatę Rutkowską, Dariusza Czernika, Ilonę Czernik, Jarosława Cichonia, Zdzisława Chudzika, Dorotę Chudzik, Piotra Pasierbskiego, Bartłomieja Szczepanika, Annę Szczepanik, Dariusza Szylera, Agnieszkę Kornicka-Szyler, Magdalenę Kornicką, Wiesława Lange, Barbarę Guglas, Małgorzatę Zaremba-Wojtal, Marka Czekańskiego, Urszulę Lejko, Barbarę Szypułę, Radosława Szypułę, Małgorzatę Matkowską, Romana Kaczora, Sebastiana Osińskiego, Katarzynę Regiec, Małgorzatę Prasz, Barbarę Musztyfagę, Kazimierza Musztyfagę, Antoniego Resiaka, Adama Maziarza, Teresę Maziarz, Irenę Pałucką, Ryszarda Pałuckiego, Tomasza Czernieckiego, Irenę Resiak, Wiesława Zielonkę, Ewę Dzierżanowska, Franciszkę Witkowską, Danutę Drabowicz, Małgorzatę Niezgodę, Iwonę Stanasiuk, Anetę Osińską, Mgadalenę Osińską, w brzmieniu:
  - a) ustalenia planu na dwóch niewielkich terenach w stosunku do całości obszaru objętego planem, oznaczonych 1.MN oraz 5.MN naruszają Ustalenia ogólne § 6:
    - ustalono komponowanie zespołów budynków o całkiem innych a nie zbliżonych gabarytach, jako jedyna zabudowa szeregowa, pozostałe obszary-zabudowa wolnostojąca, bliźniacza,
    - brak nawiązania do skali zabudowy na terenach sąsiednich, co uszczegóławiają kolejne uwagi 3 i 4.
  - b) ustalenia planu są nie jasne co do treści w zakresie lokalizowania miejsc postojowych w § 12 ust.10. pkt. 3), w szczególności nieprecyzyjny zapis: "... na terenie i na działce budowlanej..." , co budzi wątpliwości, co do lokalizacji w granicach nieruchomości własnych działek i nie obligeje do posiadania prawa do dysponowania nieruchomością.
  - c) dla terenu 1.MN-jako jedyne, wyjątkowo ustalono:
    - maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, pozostałe obszary z grupy MN oraz MN/U - maksymalnie dwie kondygnacje,
    - obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,5m, a w większości pozostałe obszary w tej samej linii zabudowy odległości 8m, 6m,
    - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,0 (w większości 0,5- 0,8).
  - d) dla terenu 5.MN-jako jedyne, wyjątkowo ustalono:
    - odległości linii zabudowy: nieprzekraczalna 5m i nie ustalono odległości dla obowiązującej linii,
    - wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 1,5.

- e) wnioskujemy o Ad. §14 ust.1. pkt.1) oraz §16 ust.1. pkt.1) Ustalenie przeznaczenia podstawowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej 1.MN oraz 5.MN w ujednoliconej formie do pozostałych terenów MN oraz MN/U: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, bliźniacza, co nie naruszy Ustaleń ogólnych §6 planu, gdzie bryły domów usytuowane będą zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem zrealizowanej już zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej; komponowane o zbliżonych gabarytach, z nawiązaniem do skali zabudowy na terenach sąsiednich.
- f) wnioskujemy o Ad. §12 ust.10. pkt.3) Ustalenie doprecyzowanej lokalizacji miejsc postojowych na potrzeby parkingowe dla projektowanych inwestycji przez wskazanie lokalizowania tych miejsc w granicach działek inwestycyjnych jako nieruchomości własnej inwestora.
- g) wnioskujemy o Ad. §14 ust.2. pkt.1) oraz §16 ust.2. pkt.1) Ujednolicenie na terenach 1.MN oraz 5. MN odległości linii zabudowy obowiązujących i nieprzekraczalnych z sąsiadującą zabudową.
- h) wnioskujemy o Ad. §14 ust.2. pkt 2) Ujednolicenie na terenie 1.MN ilości maksymalnych kondygnacji nadziemnych do dwóch, jak na pozostałych terenach.
- i) wnioskujemy o Ad. §14 ust.3. pkt.1) oraz §16 ust.3. pkt.1). Ujednolicenie na terenach 1.MN oraz 5.MN wskaźników zabudowy na identycznym poziomie, jak przy zabudowie już istniejącej w obszarach MN i MN/U w przedziałach 0,05 - 0,8 lub 0,05 - 0,7.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXX/211/17  
Rady Miejskiej w Oławie  
z dnia 30 marca 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego rejonu wschodniej części osiedla Nowy Górnik w Oławie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.