



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 września 2014 r.

Poz. 3760

UCHWAŁA NR LXX/423/2014 RADY GMINY OŁAWA

z dnia 28 sierpnia 2014 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), w związku z uchwałą nr LVIII/347/2013 Rady Gminy Oława z dnia 20 grudnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława, po stwierdzeniu, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 roku zmienionego uchwałą nr LXV/393/2014 z dnia 29 kwietnia 2014 r., Rada Gminy Oława uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania – ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich przestrzeni.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

1) obowiązujące ustalenia planu:

- a) granice obszaru objętego planem, strefy „E” ochrony ekspozycji, strefy „K” ochrony krajobrazu kulturowego,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - d) szpaler drzew,
 - e) granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych,
 - f) symbol terenu;
- 2) oznaczenia informacyjne:
- a) oś gazociągu wysokiego ciśnienia – istniejący,
 - b) granica strefy kontrolowanej dla gazociągu dla budynków użyteczności publicznej,
 - c) granica strefy kontrolowanej dla gazociągu dla obiektów zakładów przemysłowych,
 - d) granica strefy kontrolowanej dla gazociągu dla budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże),
 - e) powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązująca na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 2) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć wolno stojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 3) **szyld** – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenu i jego symbol – teren zabudowy techniczno-produkcyjnej, zabudowy usługowej – P/U – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, zabudowy usługowej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustalenia dotyczące kolorystyki budynków oraz pokrycia dachów:
 - a) elewacje tynkowane o stonowanej kolorystyce w gamie bieli, beżu, kolorów piaskowych z wykluczeniem jaskrawej kolorystyki lub ceglane,
 - b) zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych,
 - c) pokrycie dachów stromych matową dachówką w kolorze ceglastym,
 - d) pokrycie dachów płaskich pokryciem w kolorze ceglastym lub szarym;
- 2) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane:
 - a) dopuszcza się lokalizację:
 - obiektów małej architektury,
 - szyldów,
 - b) zakaz lokalizacji ogrodzeń z betonowych: prefabrykatów, przęsł,
 - c) zakaz lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych o powierzchni większej niż 3 m².

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

- 1) cały obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia;
- 2) oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby itp.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wyznacza się strefę „E” ochrony ekspozycji, tożsamą z granicami obszaru objętego planem, w której:
 - a) obowiązuje ochrona właściwej ekspozycji zespołów lub obiektów zabytkowych poprzez wykluczenie lokalizacji dominant przestrzennych oraz elementów kubaturowych stanowiących konkurencję wobec wa-

lorów widokowych panoramy miejscowości oraz nie harmonizujących z krajobrazem kulturowym miejscowości,

- b) wszelkie prace budowlane w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków;
- 2) wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, tożsamą z granicami obszaru objętego planem, w której:
 - a) planowane zagospodarowanie nie może mieć negatywnego wpływu na lokalne wartości kulturowe, a szczególnie na krajobraz kulturowy,
 - b) obowiązuje wymóg zharmonizowania nowej zabudowy z historyczną kompozycją przestrzenną w zakresie lokalizacji, skali, bryły, formy architektonicznej, materiału oraz nawiązywania formami i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
 - c) kolorystyka obiektów winna uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi,
 - d) wszelkie prace budowlane w strefie należy prowadzić zgodnie z wymogami przepisów dotyczących ochrony zabytków;
- 3) wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której:
 - a) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi, a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów.

§ 7. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:
 - a) 1000 m² dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) 500 m² dla zabudowy usługowej,
 - c) 2 m² dla obiektu infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, nie mniejsza niż:
 - a) 20 m dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) 10 m dla zabudowy usługowej,
 - c) 1 m dla obiektu infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 8. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić w oparciu o drogi znajdujące się poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m;
- 3) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1 miejsce postojowe na 5 stanowisk pracy,
 - b) dla zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 3, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej oraz planowanej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz objekty z nimi związane;
- 3) sieci infrastruktury technicznej obowiązują jako podziemne, z wyjątkiem tych elementów sieci, które ze względów technicznych i zgodnie z przepisami odrębnymi wymagają sytuowania nadziemnego;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody,
 - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 5) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
 - a) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych i wywożenie do oczyszczalni ścieków, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,
 - c) dopuszcza się budowę własnej oczyszczalni pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny własne inwestora pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,
 - d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, za pomocą urządzeń do podczyszczania przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika,
 - e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d, z obowiązkiem odprowadzenia wód do zbiorników poprzez właściwe separatory i wywożenie do oczyszczalni;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej,
 - c) wielkość strefy kontrolowanej dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia PN 4.0 MPa relacji Brzeg Opolski – Ołtaszyn o średnicy DN 350, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w strefie w której mowa w lit. c obowiązuje lokalizacja obiektów względem gazociągu oraz sposób zagospodarowania strefy zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym na rysunku informacyjnie wyrysowano strefy dla:
 - budynków użyteczności publicznej, obejmującą pas terenu o szerokości 130 m (po 65 m od osi gazociągu),
 - obiektów zakładów przemysłowych, obejmującą pas terenu o szerokości 100 m (po 50 m od osi gazociągu),
 - budynków niemieszkalnych (stodoły, szopy, garaże), obejmującą pas terenu o szerokości 50 m (po 25 m od osi gazociągu);
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną obowiązuje zaopatrzenie w energię cieplną z lokalnych źródeł ciepła;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych,
 - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolno stojące, wbudowane lub słupowe;
- 10) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej – obowiązuje budowa infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji;
- 11) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego.

§ 10. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości – określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
 - b) zabudowa usługowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) budynki i obiekty produkcyjne, składy i magazyny, należy sytuować ortogonalnie w stosunku do drogi krajowej znajdującej się poza granicami planu, z uwzględnieniem wymogów technologicznych zakładu,
 - b) obowiązuje szpaler drzew w miejscu orientacyjnie wskazanym na rysunku planu;

- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 14 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu – 9 m,
 - c) intensywność zabudowy:
 - minimalna – 0,01,
 - maksymalna – 1,5,
 - d) geometria dachu - dachy strome dwuspadowe, symetryczne o kącie nachylenia połaci od 35° do 45° lub dachy płaskie o kącie nachylenia połaci do 15°,
 - e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4

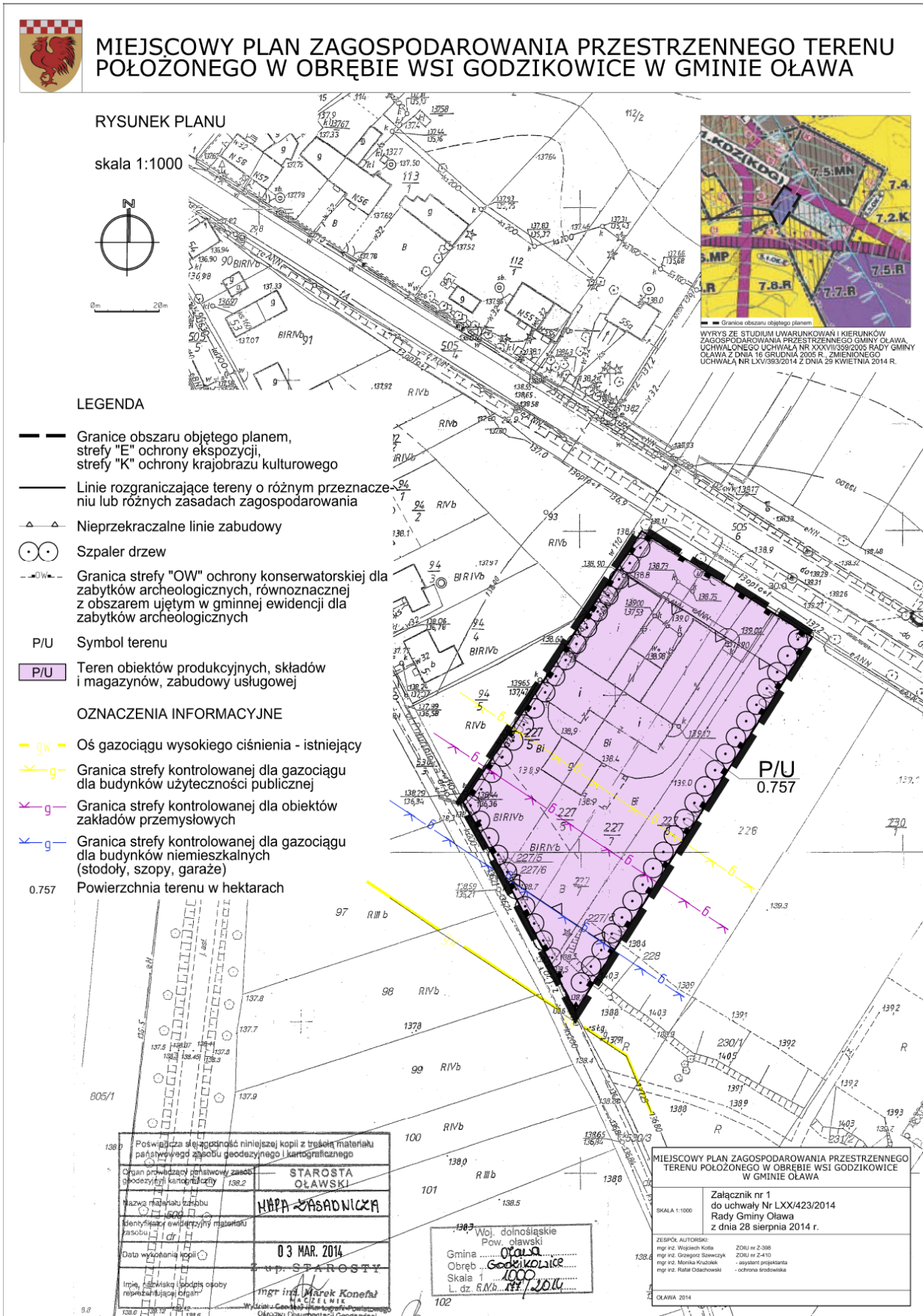
Przepisy końcowe

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady Gminy Oława:
D. Witkowski

Załącznik nr 1 do uchwały nr LXX/423/2014
Rady Gminy Oława z dnia 28 sierpnia 2014 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr LXX/423/2014
Rady Gminy Oława z dnia 28 sierpnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława nie wniesiono uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr LXX/423/2014
Rady Gminy Oława z dnia 28 sierpnia 2014 r.

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.

W obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz nie określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.