

UCHWAŁA nr XLII/404/2006
RADY GMINY OŁAWA
z dnia 28 kwietnia 2006 roku
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w obrębie
wsi Godzikowice w gminie Oława.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2001 roku nr 142, poz. 1591 ze zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XIV/180/2004 Rady Gminy Oława z dnia 27 lutego 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru wsi Godzikowice zwany dalej planem obejmuje:

- 1) Obszar nr 1, którego granicę stanowią: północno-zachodnia, północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki 505/6 dr, południowo-wschodnia granica działki 566w, południowo-zachodnia granica działki 533dr, zachodnia granica działki 530/3dr, północno-zachodnia i północno-wschodnia granica działki 472/10, północno-zachodnia granica działki 472/5 (obręb Godzikowice);
 - 2) Obszar nr 2, którego granicę stanowią: północna granica działki 513dr, zachodnia granica działki 514dr, południowa granicę działki 507dr, zachodnią granicę działki 515dr (obręb Godzikowice);
 - 3) Obszar nr 3, którego granice stanowią: zachodnia, południowa i południowo-wschodnia granica działki 507dr, północno-zachodnia granica działki 500/2 i północno-wschodnia granica działki 434 (obręb Godzikowice);
 - 4) Obszar nr 4, którego granicę stanowią: północno-zachodnia granica działki 535dr, północno-wschodnie granice działek: 201, 205, 206, 207, 208, 209, północno-wschodnia i południowo-wschodnia granica działki 210, północno-wschodnia granica działek 211, 212, 213/1, południowo-wschodnia granica działki 574w, północno-wschodnia granica działek 213/2, 214, 215, 216, 217, południowo-wschodnia granica działki 534dr, południowo-zachodnia granica działki 537dr (obręb Godzikowice).
2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;
 - 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenie i użytkowania terenów
 - 3) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, ze względu na brak takich obszarów;
 - 4) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji, ze względu na brak takich obszarów;
 - 5) granic terenów pod budowę obiektów handlowych, o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m², ze względu na brak występowania takich terenów;
 - 6) granic terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, ze względu na brak występowania takich terenów;
 - 7) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, ze względu na brak występowania takich pomników.

§ 2.

Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowlanych naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu;
- 2) obowiązująca linia zabudowy - linia wyznaczona na rysunku planu, określająca usytuowanie zewnętrznej ściany budynku, z możliwością cofnięcia lub wysunięcia jej elementów w rzucie i przekroju stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni ściany;
- 3) przepisy szczególne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) przeznaczenie terenu – forma zagospodarowania lub działalności, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
- 5) przeznaczenie podstawowe terenu – forma zagospodarowania lub działalności, dopuszczone na danym terenie z możliwością wprowadzenia w nim ustalonego przeznaczenia uzupełniającego;
- 6) przeznaczenie uzupełniające terenu – forma zagospodarowania lub działalności, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

- 7) szczególne wymagania architektoniczne – wymóg wysokiego poziomu estetycznego nakładany na planowany obiekt poprzez szczególne ukształtowanie jego formy, stosowanie w elewacji wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 8) teren – część obszaru objętego planem wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem;
- 9) uchwała – niniejsza uchwała;
- 10) urządzenia towarzyszące obiektom budowlanym - urządzenia techniczne zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem, jak przyłącza, obiekty infrastruktury technicznej, urządzenia instalacyjne, przejazdy, ogrodzenia, place postojowe, place pod śmietniki itp.

§ 3.

1. Integralną częścią planu są rysunki planu – dla obszarów nr 1, 2, 3 i 4 - w skali 1:1000 stanowiące załączniki graficzne nr 1, 2, 3 i 4 do uchwały.
2. Stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława stanowi załącznik nr 5 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag stanowi załącznik nr 6 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowi załącznik nr 7 do uchwały.
5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
 - 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
 - 4) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 5) klasy dróg.
6. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4.

1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) tereny aktywności gospodarczej;
 - 3) tereny wód powierzchniowych;
 - 4) tereny zieleni;
 - 5) tereny dróg publicznych;
 - 6) tereny komunikacji pieszo-jezdnej;
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczyć innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
3. Ograniczenie, o którym mowa w ust. 2 nie dotyczy urządzeń towarzyszących obiektom budowlanym.

§ 5.

Ustala się następujący sposób zagospodarowania terenu i kompozycji urbanistycznej:

- 1) możliwość lokalizowania funkcji pod warunkiem zapewnienia miejsc postojowych na terenie własnym inwestora w ilości wynikającej z prowadzonej działalności;
- 2) lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się przebudowę, montaż, remont lub rozbiórkę istniejącej zabudowy zgodnie z przepisami szczególnymi;

§ 6.

Ustala się następujące wymogi dotyczące przeznaczenia uzupełniającego:

- 1) dostosowanie do charakteru i wymagań przeznaczenia podstawowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni terenu;

§ 7.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji punktowych źródeł ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu ze względu na ochronę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 321;
- 3) zorganizowany sposób odprowadzania ścieków i pełno profilowe ich oczyszczanie;
- 4) wszystkie wody opadowe zanieczyszczone substancjami chemicznymi lub ropopochodnymi muszą być oczyszczone na terenie inwestora przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
- 5) należy dążyć do stosowania nieuciążliwych dla środowiska źródeł ciepła, dopuszcza się wykorzystanie energii elektrycznej lub paliw płynnych i gazowych oraz odnawialne źródła energii;
- 6) obowiązek urządzenia parkingów o powierzchni utwardzonej z jednoczesnym ujęciem wszystkich ścieków z terenu parkingów;
- 7) zachowanie istniejącego starodrzewia, zminimalizowanie wycinki drzewostanu;

- 8) powierzchnie niezabudowane i nieutwardzone przeznaczyć na różne formy zieleni z elementami małej architektury;
- 9) obowiązuje dotrzymanie dopuszczalnego poziomu hałasu, określonego przepisami szczególnymi,
- 10) należy dążyć do kompensacji powierzchni czynnych biologicznie;
- 11) uciążliwości oraz szkodliwości, związane z działalnością usługową, w zakresie: emisji zanieczyszczeń wód i powietrza, substancji złośliwych, hałasu, wibracji, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie mogą wykraczać poza granice działek, na których są zlokalizowane.
- 12) na obszarze planu znajduje się sieć drenarska, w przypadku realizacji inwestycji na terenie zdrenowanym należy opracować dokumentację przebudowy istniejącego systemu drenarskiego w sposób zapewniający sprawne jego działanie na terenach przyległych, dokumentację należy uzgodnić z instytucją odpowiedzialną za meliorację i urządzenia wodne, a następnie dokonać przebudowy istniejącej sieci, na koszt inwestora, pod nadzorem inspektora z uprawnieniami w zakresie melioracji;
- 13) ustala się dla terenów przylegających do rowów melioracyjnych konieczność zachowania strefy wolnej od zabudowy o szerokości 3m umożliwiającej przeprowadzenie prac konserwacyjnych;
- 14) dla obszaru nr 3 wyznacza się zasięg zalewu wód powodziowych $Q_{1\%}$ (woda stuletnia) i $Q_{10\%}$ (wody dziesięcioletniej) dla doliny rzeki Oława. Na całym obszarze nr 3 zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyszczać wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- 15) dla obszaru nr 3 wyznacza się granicę strefy ochronnej pośredniej zewnętrznej ujęcia wód dla miasta Oławy.

§ 8.

1. Dla obszarów nr 1 i nr 2 wyznacza się strefę ochronną dla gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej DN 350/400 oraz ciśnieniu nominalnym PN 4.0Mpa (z zastrzeżeniem ust. 2):
 - 1) strefa ochronna dla zabudowy wynosi 50 m od osi gazociągu;
 - 2) strefa gazociągu wysokiego ciśnienia, którego lokalizację pokazano na rysunku planu stanowi obszar, w którym przedsiębiorstwo gazownicze jest uprawnione do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jego trwałość i prawidłową eksploatację;
 - 3) ustala się obowiązek uzgodnienia z zarządcą gazociągu, lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej, przed wydaniem pozwolenia na budowę;
 - 4) dla strefy ochronnej ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy;
 - b) dopuszcza się lokalizowanie parkingów terenowych,
 - c) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;
 - d) dopuszcza się lokalizację sieci podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę gazociągu;
 - e) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4m (po 2m od osi gazociągu) – dopuszcza się zagospodarowanie terenu zielenią niską;
 - f) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.
2. Dopuszcza się przełożenie gazociągu, o którym mowa w ust 1 pod warunkiem:
 - 1) zawarcia porozumienia dot. procedur nadzorowania, wykonania wpięć, sposobu finansowania oraz przekazania przełożonego odcinka gazociągu właściwemu operatorowi gazociągu;
 - 2) wykonania dokumentacji projektowej, którą należy uzgodnić z właściwym operatorem gazociągu;
 - 3) uzyskania zgody właściciela gazociągu na przebudowę.

§ 9.

1. Na terenie objętym planem obowiązują następujące ustalenia dotyczące ochrony środowiska kulturowego:
 - 1) strefa ochrony konserwatorskiej „OW” – obejmująca cały obszar objęty planem;
 - 2) strefa ochrony konserwatorskiej „B” – obejmująca obszary nr 3 i nr 4, w której:
 - a) nowe inwestycje oraz modernizacje, przebudowy i rozbudowy w odniesieniu do zabudowy historycznej na terenie strefy należy uzgadniać z właściwymi służbami ochrony zabytków,
 - b) formę obiektów należy dostosować do skali, ukształtowania bryły i detalu historycznej – lokalnej zabudowy, w tym formy i ukształtowanie dachu, układ kalenicy, poziom posadowienia parteru, formy i wysokości ogrodzenia oraz materiały elewacyjne;
 - 3) strefa ochrony krajobrazu „K” - obejmująca obszar nr 2, w której:
 - a) wszelkie zamierzenia inwestycyjne dotyczące obiektów kubaturowych na tym obszarze, należy uzgodnić z właściwymi służbami ochrony zabytków,
 - b) wszelkie działania konserwatorskie zmierzają do ochrony krajobrazu kulturowego oraz likwidowania elementów dysharmonizujących,
 - c) nowa zabudowa powinna zostać starannie wpisana w krajobraz.

2. Na terenie objętym planem wszystkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi należy uzgodnić z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa. Finansowanie prac archeologicznych zgodnie z przepisami szczególnymi. Powyższe pozwolenie konserwatorskie należy uzyskać przed wydaniem pozwolenia na budowę i dla robót nie wymagających pozwolenia na budowę – przed realizacją inwestycji, tj. przed uzyskaniem zaświadczenia potwierdzającego akceptację przyjęcia zgłoszenia wykonywania robót budowlanych.

Rozdział 2

Ustalenia dla terenów

§ 10.

1. W obszar nr 1 wchodzi następujące tereny:
 - 1) A.1.AG – tereny aktywności gospodarczej;
 - 2) A.2.ZW, A.3.ZW – tereny zieleni;
 - 3) A.4.WS, A.5.WS – tereny wód powierzchniowych;
 - 4) A.1.KD-GP, A.2.KD-GP, A.3.KD-D – tereny dróg publicznych.
2. W obszar nr 2 wchodzi następujące tereny:
 - 1) B.1.AG – teren aktywności gospodarczej;
 - 2) B.1.KD-G, B.2.KD-L, B.3.KD-L, B.4.KD-D – tereny dróg publicznych.
3. W obszar nr 3 wchodzi następujące tereny:
 - 1) C.1. AG – teren aktywności gospodarczej;
 - 2) C.1.KD-G, C.2.KD-L – tereny dróg publicznych.
4. W obszar nr 4 wchodzi następujące tereny:
 - 1) D.1.MN, D.2.MN, – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) D.3.WS – teren wód powierzchniowych;
 - 3) D.1.KD-L, D.2.KD-D, D.3.KD-D – tereny dróg publicznych;
 - 4) D.4.KD-KP – tereny komunikacji pieszo – jezdnej.

§ 11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.1.AG** ustala się następujące przeznaczenie:
 - 1) podstawowe:
 - a) tereny aktywności gospodarczej z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą i obsługą rolnictwa;
 - b) biura;
 - c) obiekty sportowe w budynkach (np. basen pływacki, kryte korty tenisowe itp.);
 - 2) uzupełniające:
 - a) bazy budowlane i obiekty obsługi gospodarki komunalnej;
 - b) przedstawicielstwa handlowe;
 - c) laboratoria;
 - d) usługi motoryzacyjne, salony samochodowe, stacje paliw;
 - e) działalność związana z obsługą firm i finansami;
 - f) obsługa transportu;
 - g) zieleni urządzona;
 - h) parkingi;
 - i) wewnętrzne ulice dojazdowe, ciągi piesze i pieszo – jezdne.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, określona jak na rysunku planu;
 - 2) obowiązek starannego wyeksponowania zabudowy od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.1.KD-GP i A.2.KD-GP;
 - 3) wskazane jest stosowanie form architektonicznych charakterystycznych dla regionalnego stylu budownictwa;
 - 4) wysokość, nowej i modernizowanej zabudowy, do górnej krawędzi dachu nie może przekraczać 18m;
 - 5) obowiązek starannego zagospodarowania przestrzeni wejściowych z formalnym zaakcentowaniem stref wejściowych do obiektów zlokalizowanych od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.1.KD-GP i A.2.KD-GP;
 - 6) wymagane dachy strome o symetrycznych połaciach, o kącie nachylenia 38°-45°, kryte dachówką (ceramiczną lub cementową w kolorze naturalnym ceglącym lub czerwonym), dopuszcza się dachy płaskie dla obiektów, których obszar zabudowy jest większy niż 200m²;

- 7) zakazuje się stosowania dachów o mijających się połaciach na wysokości kalenicy oraz dachów o asymetrycznym nachyleniu połaci;
- 8) wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz lokalizacji otwartych placów składowych od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.1.KD-GP i A.2.KD-GP;
 - 2) obowiązek wytyczenia wewnętrznej drogi dojazdowej do terenu A.2.ZW;
 - 3) obowiązek przeznaczenia co najmniej 10% powierzchni terenu na zieleń – powierzchnię biologicznie czynną;
 - 4) obowiązek zazielenienia parkingów terenowych;
 - 5) dopuszcza się przełożenie lub zmianę przebiegu gazociągu wysokiego ciśnienia;
 - 6) możliwość usytuowania, w zależności od potrzeb, zbiornika retencyjnego na wody opadowe;
 - 7) należy zapewnić:
 - a) co najmniej 1 stanowisko postojowe dla samochodów osobowych na każde 35 m² powierzchni użytkowej części biurowej zabudowy;
 - b) co najmniej 25 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych na każde 100 osób zatrudnionych w części produkcyjnej zabudowy terenu.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej: dojazd z terenu A.2.KD-GP – w miejscu obsługi komunikacyjnej wyznaczonym na rysunku planu po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi lub z terenu A.3.KD-D.

§ 12.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **A.2.ZW** i **A.3.ZW** ustala się następujące przeznaczenie - tereny zieleni.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz wznoszenia, rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 2);
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń hydrotechnicznych związanych z odprowadzaniem wód opadowych oraz mostków i kładek;
 - 3) obowiązek wydzielenia pasa technicznego o szerokości 3 metrów, od górnej krawędzi skarpy terenowych wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolem A.4.WS i A.5.WS;
 - 4) obowiązek wprowadzenia zieleni niskiej, umożliwiającej przejazd pojazdów specjalistycznych;
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dla terenu A.2.ZW - dojazd, od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.1.AG;
 - 2) dla terenu A.3.ZW - dojazd, od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A.3.KD-D;

§ 13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: **A.4.WS** i **A.5.WS** ustala się następujące przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz wznoszenia, rozbudowy i nadbudowy obiektów budowlanych z zastrzeżeniem ust. 2 pkt. 2);
 - 2) dopuszcza się budowę urządzeń hydrotechnicznych związanych z odprowadzaniem wód opadowych oraz mostków i kładek;
3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej - dojazd tylko dla pojazdów specjalnych, od strony terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem A.2.ZW i A.3.ZW.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.1.KD-GP** ustala się przeznaczenie: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (z przekrojem dwujezdniowym) – rezerwa terenu pod południowe obejście wsi Godzikowice.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających jak na rysunku planu;
 - 2) chodnik, zieleń i ścieżka rowerowa w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań;
3. Teren o którym mowa w ust. 1 przeznaczony jest na realizację celu publicznego;

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A.2.KD-GP** ustala się przeznaczenie: droga klasy głównej ruchu przyspieszonego (z przekrojem dwujezdniowym).