

UCHWAŁA NR XXI/142/2008

RADY GMINY OŁAWA

z dnia 12 marca 2008 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego obszaru w obrębie wsi Godzikowice, w gminie Oława**

Na podstawie art. 18, ust 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz.1591 ze zmianami) i art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r, Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XII/78/2007 Rady Gminy Oława z dnia 12 września 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice, Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEDMIOT UCHWAŁY I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Godzikowice po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Oława*, uchwalonego Uchwałą Nr XXI/141/2008 Rady Gminy Oława z dnia 12 marca 2008 r.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w obrębie wsi Godzikowice, zwany dalej planem, obejmuje obszar działki nr 459/6 z przyległymi drogami, zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały.
3. Przedmiotem planu jest ustalenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - 9) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 11) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 12) stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 2

Ustalenia planu wyrażone są poprzez:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie granic obszaru objętego planem, przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz granicy strefy ochrony reliktywów archeologicznych;
- 2) zasady zagospodarowania terenów określone w rozdziale II niniejszej uchwały;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji określone w rozdziale III niniejszej uchwały;
- 4) zasady ochrony środowiska oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określone w rozdziale IV niniejszej uchwały.

§ 3

Ilekoć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 uchwały;
2. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, stanowiący integralną część planu - załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
3. **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji, zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
4. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć zewnętrzny obrys budynku;
5. **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię ograniczoną zewnętrznym obrysem budynku,
6. **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

ROZDZIAŁ II ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ 4

Przeznaczenie terenów.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się:

1. Przeznaczenie terenu: **teren obiektów produkcyjnych i usługowych**.
2. Za zgodną z planem uznaje się:
 - 1) lokalizację obiektów aktywności gospodarczej o charakterze produkcyjnym, z wyłączeniem aktywności związanych z produkcją rolniczą,
 - 2) lokalizację obiektów aktywności gospodarczej o charakterze usługowym, z wyłączeniem aktywności związanych z obsługą rolnictwa oraz obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².
3. Za zgodną z planem uznaje się również:
 - 1) lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - 2) lokalizację komunikacji wewnętrznej wraz z niezbędnymi miejscami postojowymi dla potrzeb obsługi zamierzonej działalności,

- 3) lokalizację środków ochrony czynnej, takich jak n.p. przesłony akustyczne z materiałów dźwiękochłonnych, ograniczających hałas emitowany poza obszar zakładu produkcyjnego do wartości normatywnych.
4. Na terenie P/U obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług chronionych (typu szkoła, przedszkole itp.).

§ 5

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

1. Nie ustala się w planie obowiązującej formy dachów, dopuszczając zarówno dachy strome, o nachyleniu połaci 38° - 45°, jak i płaskie (dla obiektów o powierzchni zabudowy powyżej 200 m²). W przypadku realizacji dachów stromych – do ich pokrycia należy stosować dachówkę lub blachodachówkę, matową, w kolorze czerwonym.
2. Maksymalna wysokość budynków, mierzona od poziomu gruntu do najwyższego punktu lub kalenicy dachu, wynosi 15 m.
3. Budynki kryte dachami stromymi powinny mieć elewacje tynkowe, o stonowanej kolorystyce;
4. Wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych; ogrodzenia winny być kształtowane w nawiązaniu do historycznych rozwiązań: murowane, z elementami drewna, metaloplastyki; ograniczenie wysokości ogrodzeń – do 1,60 m.
5. Wyklucza się możliwość realizacji konstrukcji wieżowych i dominant przestrzennych
6. Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej winny być zagospodarowane z wprowadzeniem zieleni towarzyszącej.
7. Obsługa komunikacyjna terenu – z przyległej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD (działka nr 545).
8. Obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy – w odległości 25 m od krawędzi jezdni drogi krajowej klasy KDG i 6 m od linii rozgraniczającej drogi KDD.

§ 6

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

Dopuszczalna powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki (dotyczy budynków); pozostała powierzchnia (drogi wewnętrzne, parkingi, place i zieleni) – min. 40%.

§ 7

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

1. W granicach opracowania planu obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług chronionych.
2. W rejonie południowo – zachodniego narożnika terenu objętego planem przewidywany jest przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz ze strefą ochronną. Zagospodarowanie terenu – z uwzględnieniem przepisów szczególnych.

§ 8

Terminy i sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Dla terenu objętego planem ustala się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania zgodny z dotychczasowym.

§ 9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

W obszarze objętym granicami opracowania planu terenami stanowiącymi przestrzenie publiczne są tereny komunikacji. Zasady ich zagospodarowania określone zostały w § 12 niniejszej uchwały.

§ 10

Szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości

Ewentualny podział terenu P/U winien zapewnić każdej działce powiązanie z drogą publiczną (KDD) poprzez komunikację wewnętrzną. Wyklucza się służebność drogową działek nie będących drogami.

§ 11

Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych

1. Obszar objęty planem przewidziany jest do ochrony, zgodnie z przepisami szczególnymi, w związku z położeniem w zasięgu:
 - 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP 321) „Kąty Wrocławskie – Oława – Brzeg”;
 - 2) strefy ochronnej pośredniej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji.
2. W granicach obszaru objętego planem nie występują tereny górnicze, obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ III

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 12

Zasady obsługi w zakresie komunikacji

1. Istniejącą drogę krajową nr 94 w granicach opracowania planu oznacza się na rysunku planu symbolem **KDG**; dla terenu tego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **teren publicznej komunikacji drogowej, droga główna**;
 - 2) wyklucza się obsługę komunikacyjną terenu P/U z drogi głównej;
 - 3) szerokość drogi KDG w liniach rozgraniczających – 25 m; zagospodarowanie – zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami zarządcy drogi.
2. Istniejącą drogę gminną (działka nr 545) oznacza się na rysunku planu symbolem **KDD**; dla terenu tego obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) przeznaczenie terenu: **teren publicznej komunikacji drogowej, droga dojazdowa**;

- 2) ustala się obsługę komunikacyjną terenu P/U z drogi KDD;
 - 3) za zgodą zarządcy drogi uznaje się za zgodną z planem lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
 - 4) szerokość drogi KDD w liniach rozgraniczających – 13 m (zgodna ze stanem aktualnym); zagospodarowanie – zgodnie z przepisami szczególnymi i ustaleniami zarządcy drogi.
3. Ewentualną komunikację wewnętrzną na terenie P/U należy dostosować do sposobu jego zagospodarowania – w razie podziału terenu każda z jego części musi być powiązana z drogą publiczną (KDD).
4. Na terenie P/U inwestor winien zapewnić potrzebną ilość stanowisk postojowych dla samochodów, przyjmując jako minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni zabudowy. Na każde 12 miejsc postojowych należy przewidzieć 1 miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej.

§ 13

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu:

1. Zaopatrzenie wodę z sieci wodociągowej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci.
2. Odprowadzanie ścieków:
 - 1) ścieki z terenu opracowania planu odprowadzane będą docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej i za jej pośrednictwem do oczyszczalni ścieków ;
 - 2) do czasu zrealizowania kanalizacji dopuszcza się rozwiązania tymczasowe, zgodne z odpowiednimi przepisami szczególnymi;
 - 3) odprowadzenie do sieci kanalizacyjnej ścieków pochodzenia przemysłowego i technologicznego nastąpi po uprzednim oczyszczeniu ich na terenie własnym inwestora.
3. Wody opadowe z powierzchni utwardzonych czynnych odprowadzać należy docelowo do sieci kanalizacji deszczowej (po uprzednim ich oczyszczeniu, zapewniającym usunięcie substancji ropopochodnych).
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci. W granicach obszaru objętego planem przewiduje się lokalizację stacji transformatorowych, zgodnie z zapotrzebowaniem, na terenach własnych inwestora, z zapewnieniem dostępu transportu i obsługi tych urządzeń. W rejonie południowo – zachodniego narożnika terenu P/U przewidywany jest przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz ze strefą ochronną.
5. Ogrzewanie budynków paliwem o niskiej zawartości zanieczyszczeń – zaleca się energię elektryczną, olej opałowy i inne ekologiczne.
6. Zaopatrzenie w gaz – docelowo – z sieci gazowej średniego ciśnienia, po spełnieniu technicznych i ekonomicznych warunków przyłączenia.
7. Ustala się rozbudowę istniejącej sieci telekomunikacyjnej lub realizację nowej, na warunkach uzgodnionych z operatorami sieci telekomunikacyjnych.
8. Unieszkodliwienie odpadów stałych bytowych i nieuciążliwych odpadów poprodukcyjnych - poprzez gromadzenie w przystosowanych pojemnikach oraz zorganizowany wywóz na wysypisko odpadów komunalnych.
9. Unieszkodliwianie uciążliwych odpadów poprodukcyjnych - zgodnie z przepisami szczególnymi.
10. Urządzenia techniczne, dla których nie przewidziano wydzielonych terenów i które nie będą mogły być realizowane w liniach rozgraniczających terenów

komunikacji, mogą być realizowane w granicach własności prywatnych za zgodą ich właścicieli.

ROZDZIAŁ IV ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 14

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego

1. Wszelkie uciążliwości, związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i usługową, przekraczające normy określone prawem, nie mogą wykroczać poza granice władania.
2. W granicach obszaru objętego planem wyklucza się możliwość wprowadzenia do wód powierzchniowych i gleby nie oczyszczonych ścieków oraz substancji powstających w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej.
3. Powierzchnie narażone na zanieczyszczenie substancjami ropopochodnymi powinny być utwardzone i skanalizowane, a wody opadowe powinny być przed odprowadzeniem oczyszczone.
4. Odprowadzenie wód opadowych do rowów melioracyjnych oraz wszelkie kolizje z urządzeniami wodno – melioracyjnymi, wymagają uzgodnienia z ich właścicielem.
5. Ustala się obowiązek zachowania istniejącej zieleni wysokiej i wprowadzenia nowej zieleni, towarzyszącej zabudowie. Niezabudowane i nieutwardzone części terenu należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynne.
6. Przed podjęciem prac budowlanych należy zdjąć warstwę ziemi próchniczej z części terenów przeznaczonych na usytuowanie budynków oraz na powierzchnie utwardzone, a następnie odpowiednio ją zagospodarować.
7. Architektura obiektów usługowych i usługowo – produkcyjnych winna być dostosowana do współczesnych form architektury przemysłowej i produkcyjnej oraz nawiązywać do lokalnej, historycznej tradycji architektonicznej i uwzględniać walory otaczającego krajobrazu kulturowego.

§ 15

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. W granicach obszaru objętego opracowaniem planu wprowadza się *strefę ow ochrony reliktyw archeologicznych*, oznaczoną na rysunku planu.
2. Obowiązuje wymóg uzgadniania z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich zamierzeń inwestycyjnych w zakresie prac ziemnych - co do konieczności ich prowadzenia pod nadzorem archeologicznym i za pozwoleniem Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne, prowadzone przez uprawnionego archeologa, odbywają się na koszt inwestora.
3. 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.
4. Zasoby ewidencji i rejestru stanowisk archeologicznych podlegają sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom; należy więc się liczyć z możliwością odkrycia nowych

stanowisk archeologicznych, również w granicach obszaru objętego opracowaniem planu.

ROZDZIAŁ V PRZEPISY KOŃCOWE

§ 16

Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – zgodnie z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w wysokości 30%.

§ 17

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Godzikowice, uchwalonego Uchwałą Nr XXXIX/436/2002 Rady Gminy Oława z dnia 10 października 2002r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego, Nr 21 z dnia 11 marca 2003r., poz. 601, w granicach obszaru objętego niniejszym planem tracą ważność.

§ 18

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1. załącznik nr 1 – załącznik graficzny - Rysunek planu w skali 1:1000;
2. załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji ustalonych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
3. załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

§ 19

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

§ 20

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY OŁAWA**

[Podpis]
mgr Dariusz Witkowski

RADCA PRAWNY

[Podpis]
mgr Sławomir Brakoner