RADA GMINY
OŁAWA

UCHWAŁA NR IX/98/2003
RADY GMINY OŁAWA
z dnia 26 września 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr 166/3 i 166/7 we wsi Marcinkowice.

Na podstawie art.18 ust.2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. nr 142 z 2001., poz. 1591, z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz. 139 z późn. zmianami) w związku z art. 85 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717) oraz Uchwały Rady Gminy Oława XXXV/374/2002 z dnia 28 czerwca 2002 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działki 166/3 i 166/7 położonych w obrębie wsi Marcinkowice w gminie Oława, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu działki 166/3 i 166/7 położonych w obrębie wsi Marcinkowice w gminie Oława.

§ 2

1. Plan ustala:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
   2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także tereny niezbędne dla wytyczenia ścieżek rowerowych;
   3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny;
   4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury;
   5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów;
   6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane;
   7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakazu zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody z ochroną gruntów rolnych i leśnych.
2. Na ustalenia, o których mowa w ust. 1 składają się:
   1) ogólne zasady zagospodarowania terenu, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały;
   2) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów objętych liniami rozgraniczającymi, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
3. Ilekroć w dalszej części uchwały jest mowa o:
   1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale wraz z załącznikiem graficznym;
   2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały;
   3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonej podstawowej funkcji, ograniczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony odpowiednim symbolem przeznaczenia;
   4) funkcji przeznaczenia - należy przez to rozumieć podstawową funkcję terenu;
   5) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska lub stany utrudniające życie mieszkańców albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, a zwłaszcza zanieczyszczenia powietrza wód i gleb, hałas i wibracje.
4. Na rysunku planu za obowiązujące uznaje się ustalenia dotyczące:
   1) granic opracowania planu;
   2) linii rozgraniczających tereny o różnych sposobach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) przeznaczenia terenów o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania, oznaczonych odpowiednimi symbolami literowymi.

Rozdział 2
Ogólne zasady zagospodarowania terenu

§ 3

1. Tereny objęte ustaleniami planu przeznacza się dla realizacji obiektów i urządzeń o funkcjach oznaczonych następującymi symbolami:
   1) **MN** - dla terenów zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi;
   2) **KD** – dla terenów dróg dojazdowych
   3) **EE** – dla terenów stacji transformatorowych.
2. Na ustalenia, o których mowa w ust. 1 składają się:
   1) ogólne zasady zagospodarowania terenu, określone w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
   2) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów objętych liniami rozgraniczającymi, określone w rozdziale 3 niniejszej uchwały.
3. Nieprzekraczalne linie zabudowy oznacza się na rysunku planu jako ściśle określone linie oznaczające pożądany zasięg zabudowy w obrębie poszczególnych terenów.
4. Określone w planie funkcje terenów wskazują podstawowe ich przeznaczenia; ustala się możliwość wprowadzenia w obręb poszczególnych terenów obiektów o funkcjach uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową i nie zmieniających generalnie ustalonego w planie podstawowego zagospodarowania. Mogą one obejmować nie więcej niż 20% terenu oznaczonego w rysunku planu.

§ 4.

1. Dla ochrony środowiska przyrodniczego, na terenie objętym planem, zakazuje się wprowadzania przedsięwzięć szkodliwych dla środowiska w tym zwłaszcza dla stanu czystości wód podziemnych i powierzchniowych oraz dla stanu powietrza atmosferycznego.
2. Dla ochrony powietrza atmosferycznego zakłada się konieczność uporządkowania gospodarki cieplnej poprzez wprowadzanie jako paliwa gazu lub oleju opałowego dla wyeliminowania niskich emisji; a także zakaz przechowywania na wolnym powietrzu lub w obiektach nie zadaszonych materiałów powodujących wtórne pylenie;
3. Dla ochrony przed hałasem zakłada się dopuszczenie natężenia hałasu w poszczególnych strefach zainwestowania wiejskiego zgodnie z obowiązującymi normami; dla obiektów realizowanych mogących zwiększać zagrożenie hałasem zaleca się wyposażenie ich w urządzenia o podwyższonej izolacyjności akustycznej;
4. Dla planowanych usług towarzyszących zabudowie mieszkaniowej – na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać stosowne uzgodnienie lub opinię dokumentacji projektowej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych przez organy inspekcji Sanitarnej.

§ 5.

1. Obszar objęty planem znajduje się w strefie „OW" obserwacji archeologicznej obszarów o metryce średniowiecznej oraz w pobliżu lokalizacji zabytkowych stanowisk archeologicznych.
2. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę wszelkie zamierzenia inwestycyjne na tym obszarze należy uzgodnić z Wydziałem Zabytków Architektury SOZ Wrocław w zakresie prac ziemnych.
3. Prace ziemne należy prowadzić pod nadzorem archeologiczno - konserwatorskim.

§ 6.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania nowej zabudowy na terenach budowlanych:
   1) nowa zabudowa mieszkaniowa będzie realizowana w formie zabudowy wolnostojącej, na wydzielonych działkach o powierzchni min 1000 m^2; z jednakowo ustalonym układem kalenic do usytuowanych na sąsiedniej działce budynków, zaleca się przy tym dostosowanie

projektowanej skali zabudowy, doboru materiałów i kolorystyki do najbliższego otoczenia jak również stosowanie przykryć o nachyleniu połaci w granicach 38 – 45°;

2) warunki usytuowania nowej zabudowy na terenach wskazanych do jej realizacji określa się poprzez wskazanie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Intensywność nowej zabudowy, mierzona stosunkiem powierzchni zabudowy do powierzchni całkowitej terenu nie przekroczy maksymalnego wskaźnika 0,25.

3. Na obszarach gdzie występują urządzenia drenarskie podziemne, należy zwrócić szczególną uwagę podczas wykonywania wykopów, aby nie uszkodzić zbieracza lub sączka drenarskiego. Każdorazowe uszkodzenie urządzenia drenarskiego winno być naprawione na koszt inwestora pod fachowym nadzorem.

§ 7.

1. Ustala się, że uzbrojenie nowych terenów budowlanych będzie realizowane kompleksowo w powiązaniu z istniejącymi systemami uzbrojenia technicznego, z wyprzedzeniem realizacji obiektów kubaturowych.
2. Projektowane sieci mogą być prowadzone w obrębie linii rozgraniczających dróg lokalnych. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odstępstwa od tej zasady.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji części urządzeń i sieci technicznych poza terenami lub trasami wyznaczonymi w planie na terenach własnych inwestora jako inwestycje towarzyszące.

§ 8.

1. Dla zaopatrzenia w wodę ustala się powiązanie terenów objętych ustaleniami planu z układem lokalnych sieci wodociągowych grupowych, zasilanych ze studni w wsi Siedlce, przy pomocy układu uzupełniającego wodociągów rozdzielczych.
2. Dla odprowadzania ścieków ustala się docelowe powiązanie terenów objętych ustaleniami Planu z oczyszczalniami ścieków położonymi poza terenem wsi. Powiązanie z oczyszczalniami przewiduje się przy pomocy uzupełniających układów sieci kanalizacyjnych.
3. Dla zaopatrzenia w ciepło zakłada się możliwość jego uzyskania z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o wysokiej wydajności i małej emisji zanieczyszczeń.
4. Dla zaopatrzenia w gaz ustala się realizację uzupełniającego systemu rozdzielczej sieci gazowej powiązanego z gminnymi gazociągami średniego i niskiego ciśnienia.
5. Dla zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się podłączenie terenów objętych ustaleniami Planu do systemu energetycznego obejmującego wieś Marcinkowice.
6. Dla rozbudowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację uzupełniającego systemu kablowej sieci telefonicznej powiązanej z gminnym systemem telekomunikacji.
7. Dla odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się powiązanie terenów objętymi ustaleniami Planu z układem lokalnych sieci kanalizacji deszczowej.
8. Dla gospodarki odpadami zakłada się, dla terenów objętych ustaleniami Planu, wywóz nieczystości na gminne wysypiska śmieci.

§ 9.

1. Ustala się powiązanie projektowanego terenu z podstawowym układem drogowym wsi poprzez drogi dojazdowe, o szerokości 2 x 2,5m z chodnikami obustronnymi z utrzymaniem linii rozgraniczających o szerokości 10,0m. planowane obiekty budowlane powinny powstać w odległości nie mniejszej niż 5,5 m od linii rozgraniczającej drogi.
2. Ustala się, że realizacja poszczególnych elementów projektowanego układu komunikacyjnego może być prowadzona wraz z kompleksową budową sieci uzbrojenia technicznego, lokalizowanych w obrębie ich linii rozgraniczających.
3. W granicach linii rozgraniczających ulic mogą być lokalizowane urządzenia związane z obsługą komunikacji, jak zatoki, parkingi a także m. in. kioski, elementy małej architektury i reklamy w trybie obowiązujących przepisów oraz utrzymana istniejąca zabudowa o ile nie stwarza to zagrożenia dla ruchu drogowego i za zgoda zarządzającego.

Rozdział 3
Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu

§ 10.

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN** ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności z usługami towarzyszącymi, zasady zabudowy – jak w ustaleniach § 6 ust.1 pkt.1,2; ustala się wydzielenie dwóch odrębnych działek o wielkości około 2200 m^2;
2. Dla terenu ozn. symb. **2 EE** ustala się podstawowe przeznaczenie – teren stacji transformatorowej;
3. Dla terenu ozn. symb. **3 KD** ustala się podstawowe przeznaczenie – fragment drogi dojazdowej;
4. Dla terenu ozn. symb **4 KD** ustala się podstawowe przeznaczenie – fragment drogi dojazdowej;

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 11.

Ustala się stawkę procentową o wysokości 30%, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 12.

Na terenie objętym zmianą planu, stanowiącą treść uchwały nr XXV/285/2001 z dnia 27 kwietnia 2001r. tracą moc ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy uchwalone uchwałą nr XXIX/91/84 Gminnej Rady Narodowej z dnia 22 marca 1984 r..

§ 13.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

§ 14.

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

RADCA PRAWNY
mgr Bogdan Brakowski

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY OŁAWA
Ryszard Wojciechowski