

UCHWAŁA NR XLIX/325/2018
RADY GMINY OŁAWA

z dnia 31 stycznia 2018 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 2**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1875 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XLIV/289/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława oraz uchwałą Nr XXXI/181/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, zatwierdzonego uchwałą Nr XIX/116/2016 Rady Gminy Oława z dnia 25 stycznia 2016 r., Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 2.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu – etap 2, stanowiący integralną część planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 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.
4. Załączniki nr 2 i 3 nie zawierają ustaleń planu.

§ 2. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 2;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu – etap 2, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 3) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które w ramach realizacji planu powinno stać się dominującą formą wykorzystania terenu, obejmującą ponad 50% powierzchni terenu; jeżeli przeznaczenie podstawowe terenu obejmuje więcej niż jedno przeznaczenie, należy przez to rozumieć, że przeznaczenia podstawowe mogą być realizowane w dowolnych proporcjach z zachowaniem ustalonych dla nich wymagań szczegółowych;
- 4) uzupełniającym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, określane indywidualnie dla każdego terenu;
- 5) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę służącą działalności z zakresu:
 - a) usług publicznych (sportu i rekreacji, kultury, ochrony zdrowia, oświaty i wychowania, administracji publicznej, łączności, bezpieczeństwa publicznego),
 - b) działalności biurowej,

- c) handlu detalicznego, z wyjątkiem dystrybucji paliw płynnych,
 - d) gastronomii,
 - e) usług drobnych związanych z obsługą mieszkańców, tym usług fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, tapicerskich, pralniczych, weterynaryjnych, oraz naprawy artykułów i sprzętu użytku osobistego i domowego,
 - f) produkcji drobnej związanej z obsługą mieszkańców / gospodarstw domowych – piekarnia, cukiernia,
 - g) usług turystyki,
 - h) sportu i rekreacji oraz odnowy biologicznej,
 - i) usług informatycznych, poligrafii i łączności,
 - j) wystawiennictwa i działalności targowej,
 - k) projektowania i innych form pracy twórczej,
 - l) kultury i rozrywki,
 - m) oświaty i wychowania,
 - n) ochrony zdrowia, z wyłączeniem szpitala,
 - o) działalności kościołów,
 - p) handlu hurtowego;
- 6) obiektach obsługi komunikacji samochodowej – należy przez to rozumieć:
- a) obiekty sprzedaży, obsługi i naprawy samochodów oraz motocykli,
 - b) obiekty sprzedaży i naprawy sprzętu rolniczego,
 - c) garaże i parkingi wydzielone – o funkcji samodzielnej (ogólnodostępne),
 - d) stacje gazu płynnego,
 - e) stacje dystrybucji detalicznej paliw i produktów naftowych – stacje paliw;
- 7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, instalacje i przewody, obejmujące w szczególności wodociągi, kanalizację (sanitarną i deszczową), elektroenergetykę, gazownictwo i telekomunikację, związane z obsługą terenów zabudowy wsi; w zakresie energetyki obejmują również indywidualne urządzenia wytwarzające energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, lokalizowane na terenach wyznaczonych pod lokalizację budynków;
- 8) infrastrukturze drogowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, obejmujące:
- a) ciągi piesze i place piesze,
 - b) dojazdy, drogi dojazdowe do gospodarstw rolnych,
 - c) ciągi pieszo-jezdne,
 - d) parkingi;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu nadziemnych kondygnacji budynku; nie dotyczy ona wysuniętych do 1,5m poza obrys ściany elewacji budynku elementów jego architektonicznego ukształtowania: okapów, gzymsów, schodów, ryzalitów stref wejściowych i wjazdowych, ganków, architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy oraz elementów charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej;
- 10) wskaźniku zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażający iloraz sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 11) wysokości okapu / kalenicy – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem stromym (dwuspadowym / wielospadowym), mierzony w metrach od średniego poziomu terenu przy budynku do poziomu okapu / kalenicy;
- 12) wysokość elewacji / attyki – należy przez to rozumieć parametr pionowego gabarytu budynku z dachem płaskim (o kącie nachylenia połaci poniżej 12 0) i z dachem pulpitowym, mierzony w metrach od średniego

poziomu terenu przy obiekcie do poziomu górnej najwyższej krawędzi elewacji – krawędzi attyki lub najwyższego punktu pokrycia dachu;

- 13) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia połaci oraz zachowanej symetrii ich układu;
- 14) dachu płaskim – należy przez to rozumieć przekrycie płaskie o kącie nachylenia połaci dachu mniejszym niż 12 0;
- 15) zabudowie istniejącej / budynkach istniejących – należy przez to rozumieć zabudowę istniejącą bądź budynki istniejące na obszarze planu w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały;
- 16) nowej zabudowie / nowych budynkach – należy przez to rozumieć nową zabudowę bądź nowe budynki, które mogą zostać zrealizowane w obszarze planu po dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem – etap 2,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) oznaczenia cyfrowe i literowe terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 4) oznaczenia klasyfikacji technicznej dróg,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) zasięg strefy „E” ochrony ekspozycji,
- 7) granica strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych,
- 8) stanowiska archeologiczne.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 pełnią funkcję informacyjną lub rozwiązań przykładowych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów.

§ 4. 1. Przeznaczenie terenów określa uchwała oraz rysunek planu.

2. Tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania wydzielają na rysunku planu linie rozgraniczające.

3. Wydzielone tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania opisane są symbolami cyfrowymi i literowymi.

4. Symbol literowy terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określa przeznaczenie podstawowe.

5. W ramach przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego terenu dopuszcza się obiekty budowlane, urządzenia towarzyszące i inne elementy zagospodarowania działki wynikające z przeznaczenia terenu oraz z przepisów odrębnych, jak i z potrzeby prawidłowego korzystania z terenu, obejmujące w szczególności: urządzenia budowlane, zieleń, urządzenia rekreacyjne oraz obiekty małej architektury, garaże i obiekty gospodarcze.

6. Szczegółowe określenie przeznaczeń i zasad zagospodarowania terenów, w tym dopuszczenia oraz zakazy i ograniczenia w ich zagospodarowaniu, jak i przeznaczenie uzupełniające terenów, określa rozdział 9 i 12.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, 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 i krajobrazów priorytetowych.

§ 5. Określone w planie tereny nie podlegają ochronie akustycznej.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko, obowiązują następujące zasady w zagospodarowaniu terenów:

- 1) na terenie 1P,U dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) wywołane eksploatacją wszelkich instalacji technicznych, jak i prowadzoną działalnością gospodarczą, przekroczenia standardów jakości środowiska nie mogą występować poza terenami określonymi w przepisach odrębnych, w obrębie których dopuszczalne jest występowanie przekroczeń standardów ochrony środowiska; pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi położone na terenach, na których nie mogą zostać zachowane standardy jakości środowiska, powinny być wyposażone w techniczne środki ochrony przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności gospodarczej na tych terenach.

§ 7. 1. W zagospodarowaniu terenów należy dążyć do zachowania występujących na obszarze planu zespołów i ciągów zieleni, krzewów i drzew, w tym związanych z drogami, naturalnymi ciekami i rowami.

2. Zasady ochrony oraz warunki usunięcia drzew i krzewów określają przepisy odrębne.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zieleni, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) wzdłuż linii rozgraniczających teren 1P,U ustala się nakaz realizacji ciągów zieleni izolacyjnej, w tym szpalery drzew;
- 2) na terenach przestrzeni publicznych zieleni kształtować w nawiązaniu do układu działki, usytuowania elementów infrastruktury drogowej oraz rozplanowania elementów zagospodarowania przestrzennego; zachować zasady kompozycji urbanistycznej;
- 3) układy zieleni kształtować z udziałem drzew i zieleni niskiej;
- 4) roślinność gatunkowo zróżnicować ze względu na wysokość, pokrój, walory ozdobne oraz zmienne właściwości w ciągu roku; w pasach zieleni izolacyjnej wprowadzić gatunki roślin zimozielonych;
- 5) w obszarze terenów oznaczonych symbolem R dopuszcza się lokalizację nowych szpalerów i ciągów zieleni drzew wzdłuż dróg wewnętrznych i dróg publicznych oraz wzdłuż układu dróg rolniczych i cieków.

4. Wykluczyć zieleni wysoką (drzewa) i krzewy:

- 1) w odległości 3m od osi linii elektroenergetycznej 110 kV i 20 kV;
- 2) w odległości 3m od osi gazociągów wysokiego ciśnienia.

5. Wskaźniki powierzchni biologicznie czynnych określono w rozdziale 12.

§ 8. 1. Na wszystkich terenach należy zabezpieczyć odpowiednio środowisko gruntowo-wodne przed infiltracją zanieczyszczeń.

2. Z terenów parkingów oraz obiektów obsługi komunikacji i infrastruktury, jak i innych terenów narażonych na zanieczyszczenia produktami ropopochodnymi, wody opadowe i roztopowe odprowadzić poprzez urządzenia umożliwiające podczyszczanie wód, stosownie do wymagań przepisów odrębnych.

3. Gospodarkę odpadami, w tym gospodarkę odpadami wytworzonymi w wyniku prowadzenia działalności gospodarczej, należy rozwiązać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

4. Na terenach użytków rolnych w produkcji rolnej stosować zasady „dobrej praktyki rolnej”, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych oraz ustaleniami właściwych programów rolno-środowiskowych.

5. Uwzględnić lokalizację rowów melioracyjnych oraz zapewnić ich ochronę w przypadku podejmowania działań inwestycyjnych i zmiany w zagospodarowaniu terenów bezpośrednio z nimi sąsiadującymi.

6. Dopuszcza się zarzucanie rowów melioracyjnych i cieków kolidujących z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. W zagospodarowaniu części nieruchomości przyległych bezpośrednio do wód publicznych obowiązują przepisy ustawy Prawo wodne.

8. Obszar planu miejscowego obejmuje obszary krajobrazu kulturowego wiejskich układów osadniczych.

9. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, w tym zabytkowego krajobrazu kulturowego, są tożsame z ustaleniami zawartymi w rozdziale 4, 6, 9, 10 i 12.

§ 9. Na obszarze planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, tereny górnicze oraz krajobrazy priorytetowe, a także udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych.

§ 10. 1. Granicę strefy ochronnej ujęć wody pitnej dla miasta Wrocławia i aglomeracji oznaczono na rysunku planu.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, obowiązują zasady ochrony, jak w przepisach odrębnych, wynikające z Rozporządzenia nr 1/2013 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 4 lutego 2013 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim i powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. woj. dol. poz. 918 z dnia 8 lutego 2013 r.) oraz Rozporządzenia nr 6 Dyrektora RZGW we Wrocławiu z dnia 11 kwietnia 2017r. zmieniające rozporządzenie w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody powierzchniowej dla miasta Wrocławia zlokalizowanej na terenie miasta Wrocławia oraz powiatów: wrocławskiego, oławskiego w województwie dolnośląskim oraz powiatu brzeskiego w województwie opolskim (Dz. U. Woj. Doln. poz. 1843 z dnia 11 kwietnia 2017 r.).

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 11. 1. W obszarze planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Dla strefy „E” ochrony ekspozycji, obejmującej historyczny krajobraz kulturowy, obowiązuje:

- 1) ograniczenie planowanego zagospodarowania, w tym infrastruktury i obiektów budowlanych, posiadających negatywny wpływ na lokalne wartości kulturowe i krajobraz kulturowy, szczególnie na panoramę objętą ochroną konserwatorską układów zabudowy oraz na przedpola ekspozycji sylwety wsi;
- 2) zakaz wprowadzania rozwiązań formalnych negatywnie wpływających na istniejące relacje przestrzenne i mogących tworzyć wyraźny dysonans w krajobrazie miejscowości.

3. Przedmiotem ochrony strefy “E” ochrony ekspozycji jest obszar przedpola widokowego panoramy historycznego układu ruralistycznego wsi Godzikowice w granicach oznaczonego na rysunku planu miejsca i kierunku wglądu widokowego.

4. Zasięg strefy, o której mowa w ust. 2 i 3 oznaczono na rysunku planu.

5. Strefa „OW” ochrony zabytków archeologicznych obejmuje cały obszar opracowania. Zasięg strefy uznaje się za równoznaczny z obszarem ujętym w wykazie zabytków nieruchomych. Na tym obszarze dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Dla terenów zlokalizowanych w obrębie zabytkowych stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu, w tym dla następujących stanowisk:

Miejscowość	Numer stanowiska na obszarze / Numer obszaru AZP	Dokumentacja archiwalna	Rodzaj stanowiska (funkcja)	Chronologia (kultura)
Godzikowice	4/4/84-31		osada	nowożytna
			osada	kultura łużycka
			osada	późne średniowiecze
	6/15/84-31		osada	kultura pucharów lejkowatych neolit
	7/16/84-31		ślad osadnictwa	późne średniowiecze

wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi, w obrębie i zasięgu chronionych stanowisk archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; w obrębie stanowisk archeologicznych obowiązuje zakaz wprowadzania zalesień.

7. Zasób wojewódzkiej i gminnej ewidencji, w tym dotyczących zabytków archeologicznych, podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

8. Informuje się, że na podstawie przepisów odrębnych, obowiązuje stosowne postępowanie w stosunku do przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, spoczywającym na każdym, kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych i ziemnych go odkrył.

9. Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 12. 1. Obszar przestrzeni publicznej obejmuje teren drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDGP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) wiat przystankowych,
- 2) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym oświetlenia,
- 3) komponowanych zespołów zieleni – niskiej i wysokiej.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania obiektów, o których mowa w ust. 2:

- 1) maksymalna wysokość wiat przystankowych nie może przekroczyć 3,5m,
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy wiat przystankowych nie może przekroczyć 20m²,
- 3) zasady kształtowania zieleni określa §7,
- 4) wysokości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej określa §21.

4. Zasady kształtowania pasa drogowego drogi publicznej, a także tablic informacyjnych i znaków oraz obiektów i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego, jak i warunki umieszczania w pasie drogowym obiektów, o których mowa w ust.2, określają przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady usytuowania i kształtowania zabudowy.

§ 13. 1. Usytuowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy określa rysunek planu oraz ustalenia rozdziału 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.

2. Poza wyznaczonymi liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację budynków stacji transformatorowych (w tym słupowych stacji transformatorowych) i portierni, pod warunkiem zachowania minimalnych, dopuszczonych przepisami odrębnymi, odległości od krawędzi jezdni dróg.

3. Szczegółowe wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, w tym geometrii dachów, określa rozdział 10 i rozdział 12 z zastrzeżeniem §14.

4. Dopuszcza się usytuowanie zabudowy w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy jej granicy, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy, dopuszczenie dotyczy nieruchomości posiadających zabudowę na granicy działki oraz nowej zabudowy zwartej.

5. Dopuszcza się wydzielenie działek w drugim rzędzie poza działkami przylegającymi do dróg określonych w planie miejscowym, pod warunkiem zapewnienia dla nich dostępu do drogi publicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się następujące ogólne zasady usytuowania i kształtowania zabudowy w obszarze planu miejscowego na terenie 1P,U:

- 1) obiekty kształtować zarówno z udziałem konstrukcji murowanej i materiałami wykończeniowymi budownictwa tradycyjnego, jak i z udziałem wszelkich współczesnych technik budowlanych, z materiałami elewacyjnymi, obejmującymi: szkło w formie przeszklonych elewacji, materiały ceramiczne (cegła klinkierowa), płyty kamienne, blachy stalowe (koloru ciemnego i szarego) oraz miedziane;
- 2) wyznaczone nieprzekraczalną linią zabudowy budynki usytuować równolegle lub prostopadle do wyznaczonej na rysunku planu linii zabudowy.

7. Określa się następujące wymagania dotyczące stosowania materiałów pokrycia dachów oraz ich kolorystyki, z zastrzeżeniem §14:

- 1) dachów stromych – dwuspadowych lub wielospadowych: dachówka ceramiczna, cementowa (matowa), materiał dachówkopodobny – koloru ceglatego (czerwonego – nawiązującego do koloru dachówki ceramicznej), beżowego, czarnego lub grafitowego (szarego);
- 2) dachów przestrzennych wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych, przekryć krzywiznowych oraz dachów pulpitowych i płaskich: nie określa się rodzaju pokrycia i kolorystyki.

8. Na terenie oznaczonym symbolem 1P,U dopuszcza się lokalizację indywidualnych urządzeń wytwarzających energię na własne potrzeby z odnawialnego źródła energii, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o mocy nieprzekraczającej 100 kW.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określa rozdział 9.

§ 14. 1. Dla zabudowy istniejącej dopuszcza się:

- 1) adaptację, remonty, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę budynków, na warunkach określonych w planie;
- 2) podniesienie wysokości elewacji, okapu i kalenicy budynków pod warunkiem zachowania parametrów maksymalnej wysokości i geometrii dachu oraz zasad kształtowania zabudowy określonych w planie;
- 3) zachowanie istniejących dachów, kątów nachylenia połaci i ich dotychczasowych pokryć w przypadku przebudowy i rozbudowy budynków.

2. W przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków istniejących, minimalne wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych, na których istniejące budynki są zlokalizowane, mogą być mniejsze od ustalonych w rozdziale 12.

3. W przypadku gdy wskaźniki intensywności zabudowy działek budowlanych z zabudową istniejącą, są równe lub większe od ustalonych w rozdziale 12, zarówno rozbudowę, jak i nadbudowę istniejących budynków dopuszcza się jedynie poprzez zwiększenie ich powierzchni zabudowy maksymalnie o 15%.

Rozdział 7.

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

§ 15. Na terenach objętych ustaleniami planu nie ustala się innego tymczasowego zagospodarowania, niż wynikającego z przepisów odrębnych.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości,
- 2) zachować przepisy odrębne oraz przepisy niniejszej uchwały,
- 3) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 25 m²,
- 4) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 6 m,
- 5) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 60° do 120°.

Rozdział 9.

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

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych symbolami ZL (tereny lasów), R (tereny rolnicze), WS (tereny wód powierzchniowych śródlądowych) ustala się zakaz lokalizacji budynków.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, w tym dopuszczenia i ograniczenia w ich zagospodarowaniu i użytkowaniu, określone zostały w §25, §26, §27.

3. Na rysunku planu oznaczono pasy technologiczne linii elektroenergetycznych i strefy kontrolowane gazociągów wysokiego ciśnienia.

4. Zasady i ograniczenia zagospodarowania terenów w granicach pasów technologicznych i w granicach stref kontrolowanych, o których mowa w ust. 3, określają ustalenia rozdział 10 oraz przepisy odrębne.

5. W obszarze planu wyklucza się lokalizację elektrowni wiatrowych oraz instalacji odnawialnych źródeł energii, w których energia elektryczna lub ciepło są wytwarzane z biomasy, biopłynów, biogazu lub biogazu rolniczego.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Układ dróg i powiązania układu komunikacyjnego oraz klasyfikację dróg, określa rysunek planu i uchwała.

2. Układ powiązanych ze sobą dróg tworzą:

- 1) droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem 1KDGP,
- 2) droga wewnętrzna oznaczona symbolem 1KDW.

3. Powiązania z układem zewnętrznym zapewnia droga 1KDGP.

4. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających określono w rozdziale 12.

5. W pasie drogowym lokalizować wymagane przepisami odrębnymi elementy przekroju drogowego, a także tablice informacyjne, znaki oraz obiekty i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego.

6. W pasie drogowym dopuszcza się lokalizację:

- 1) urządzeń, przewodów i sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- 2) elementów zagospodarowania przestrzeni publicznej, o których mowa w rozdziale 5.

7. Elementy komunikacji służące pieszym należy dostosować do potrzeb osób niepełnosprawnych.

8. Przy przebudowie dróg w maksymalnym stopniu zachować istniejącą zielenią wysoką, zlokalizowaną w obrębie linii rozgraniczających.

9. Minimalne odległości usytuowania zabudowy od dróg określają nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu i w rozdziale 12. Usytuowanie linii zabudowy określa odległość liczona od linii rozgraniczających pasa drogowego.

10. Poza wyznaczoną w planie drogą publiczną i drogą wewnętrzną, do obsługi działek budowlanych dopuszcza się obiekty infrastruktury drogowej, obejmujące dojazdy oraz inne elementy obsługi zabudowy dopuszczone przepisami odrębnymi, o szerokości nie mniejszej niż 5 m, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z historycznym układem przestrzennym wsi.

§ 19. 1. W granicach działek budowlanych, należy zapewnić odpowiednią do potrzeb liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych i samochodów ciężarowych / gospodarczych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Minimalną liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych należy ustalić w oparciu o następujące minimalne wskaźniki:

- 1) na potrzeby obiektów produkcyjnych – 1 miejsce postojowe /8 stanowisk pracy;
- 2) na potrzeby usług, w następującym zakresie:
 - a) biura – 1 miejsce postojowe /100m² p.u.,
 - b) obiekty handlowe – 1 miejsce postojowe/60m² p.u.,
 - c) obiekty sportu i rekreacji – 1 miejsce parkingowe /50m² p.u.,
 - d) obiekty gastronomiczne – 1 miejsce parkingowe /40m² p.u.,
 - e) usługi pozostałe – 1 miejsce postojowe /80m² p.u.

3. W ramach ilości miejsc parkingowych, określonych w ust. 2, ustala się minimalną ilość miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości:

- 1) 1 miejsce parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 5 do 20,
- 2) 2 miejsca parkingowe przy liczbie miejsc na parkingu od 21 do 60,
- 3) 4% z liczby miejsc parkingowych przy liczbie miejsc na parkingu powyżej 60.

4. Miejsca parkingowe na terenach, o których mowa w ust. 2, realizować w formie stanowisk postojowych, usytuowanych na terenie działki lub w garażach.

§ 20. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów objętych planem:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej lub z indywidualnych studni i ujęć wody zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) odprowadzenie ścieków (komunalnych i bytowych) poprzez istniejące sieci kanalizacyjne (gminnego systemu kanalizacyjnego); dopuszcza się gromadzenia ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub ich oczyszczanie w przydomowych lub grupowych (zakładowych) oczyszczalniach ścieków, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do kanalizacji deszczowej lub w sposób indywidualny, poprzez instalacje umożliwiające odprowadzenie wody do gruntu lub do istniejących cieków i rowów;
- 4) dostawę energii elektrycznej z sieci i urządzeń przedsiębiorstwa energetycznego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ust. 2;
- 5) dostawę do celów gospodarczych i grzewczych gazu ziemnego z dystrybucyjnej sieci i urządzeń przedsiębiorstwa gazowniczego, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) obsługę telefoniczną ze stacjonarnej i ruchomej sieci telekomunikacyjnej przedsiębiorstw telekomunikacyjnych;
- 7) ogrzewanie obiektów w oparciu o indywidualne lub grupowe instalacje wykorzystujące jako źródło ciepła: gaz, energię elektryczną, kolektory słoneczne, biomasę, olej opałowy oraz paliwo stałe, spalane w kotłach ekologicznych i niskoemisyjnych – o sprawności energetycznej co najmniej 80%.

2. Dopuszcza się zasilanie (pokrycie potrzeb) w energię elektryczną z indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną lub ciepło z odnawialnego źródła energii o mocy nieprzekraczającej 100kW, wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego.

3. Ustala się następujące zasady gospodarki odpadami:

- 1) dopuszcza się wyłącznie magazynowanie odpadów, stosownie do przepisów ustawy o odpadach;
- 2) zasady lokalizacji miejsc czasowego magazynowania i zbierania odpadów, w tym odpadów komunalnych, określają przepisy odrębne;
- 3) w miejscach magazynowania odpadów komunalnych należy uwzględniać możliwość selektywnego ich zbierania;
- 4) odpady wytwarzane w działalności usługowej i produkcyjnej należy zagospodarowywać w sposób nie stwarzający zagrożeń dla wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) odzysk i unieszkodliwianie odpadów realizować zgodnie z planem gospodarki odpadami.

§ 21.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy dystrybucyjnych systemów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) zapewnić powiązanie terenów objętych planem układem sieci infrastruktury za pośrednictwem uzupełniającego układu sieci rozdzielczych i dystrybucyjnych poprzez budowę kablowych sieci elektroenergetycznych o napięciu do 20 kV i 0,4kV, sieci gazowych, sieci wodociągowych i kanalizacyjnych oraz telekomunikacyjnych;
- 2) dopuszcza się na zasadach określonych w przepisach odrębnych lokalizację wszelkich urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych i gazowych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę wsi;
- 3) dopuszcza się remonty i przebudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej; przebudowę linii 110 kV dopuszcza się pod warunkiem zachowania lokalizacji słupów oraz zmiany paramentów użytkowych i technicznych na rzecz zmniejszenia jej oddziaływania na środowisko;
- 4) dopuszcza się skablowanie linii napowietrznych w przypadkach kolizji z projektowaną zabudową;
- 5) nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizować w następujący sposób:
 - a) przewody sieci infrastruktury technicznej lokalizować w obrębie terenów publicznych oraz w pasach drogowych dróg publicznych i dróg wewnętrznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację przewodów infrastruktury w obrębie innych terenów objętych planem (na terenach przyległych do dróg), pod warunkiem zapewnienia możliwości ich zagospodarowania zgodnie z planem miejscowym oraz pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych,

- c) lokalizację stacji transformatorowych (jako urządzeń i budowli, w tym słupowych stacji transformatorowych) przewidzieć w ramach wydzielonych terenów przeznaczonych pod zabudowę; zapewniać ich centralne położenie względem obciążenia, swobodny dojazd od drogi publicznej,
- d) odległości obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej od dróg (od krawędzi jezdni) określają przepisy odrębne;

2. Urządzenia i sieci telekomunikacyjne należy lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następujące maksymalne wysokości nowych budowli infrastruktury technicznej dla sieci dystrybucyjnych:

- 1) stacji transformatorowych, indywidualnych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnego źródła energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego (usytuowanych na terenie) oraz urządzeń i instalacji wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych i gazowych (łącznie z ich częścią budowlaną), nie umieszczanych na masztach i słupach: 3,5m;
- 2) masztów i słupów – łącznie z umieszczonymi na nich urządzeniami technicznymi: 15m.

4. Rozbudowa i budowa systemów infrastruktury technicznej nie może kolidować z historycznym krajobrazem kulturowym wsi.

§ 22. 1. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) linie elektroenergetyczne o napięciu 110 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 20m, tj. po 10m od osi linii w obu kierunkach;
- 2) linie elektroenergetyczne o napięciu 20 kV i ich pasy technologiczne o szerokości 10m, tj. po 5m od osi linii w obu kierunkach.

2. W pasach technologicznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w ust.1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy i zagospodarowania nie zapewniających bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji linii. Wymagane dla zachowania bezpieczeństwa linii odległości zabudowy, określają przepisy odrębne.

3. Zasady lokalizacji drzew w pasach technologicznych określono w §7 ust. 4.

4. Na rysunku planu oznaczono:

- 1) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN350 PN 4,0 MPa (Brzeg Opolski – Ołtaszyn) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 4 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana 8 m) – odcinek wybudowany po 12.12.2001 r.;
- 2) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia DN1000 MOP 8,4MPa (relacji Zdzieszowice – Wrocław) wraz ze strefą kontrolowaną o szerokości po 6 m od osi gazociągu (łącznie strefa kontrolowana 12 m).

5. W strefach kontrolowanych gazociągów ustala się zakaz zagospodarowania nie zapewniającego bezpieczeństwa, dostępności, trwałości i prawidłowej eksploatacji gazociągów oraz lokalizacji zabudowy niespełniającej warunków określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Rozdział 11.

Określenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art.36ust.4.

§ 23. Ustala się stawkę procentową służącą ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla:

- 1) dla terenów dróg oznaczonych symbolami 1KDGP i 1KDW w wysokości 0,1%;
- 2) dla pozostałych terenów w wysokości 30%.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenów.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P,U ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, w tym stacje paliw, infrastruktura techniczna, infrastruktura drogowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry i zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem rozdziału 6:

- 1) intensywność zabudowy działki budowlanej: 0,15 – 1,80;
- 2) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej: 0,90;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej: 10%;
- 4) dach: stromy lub płaski; dopuszcza się przekrycia krzywiznowe lub przestrzenne wielkogabarytowych obiektów przemysłowych i usługowych;
- 5) maksymalna wysokość okapu lub wysokość elewacji / attyki: 15 m;
- 6) maksymalna wysokość budowli przemysłowych oraz instalacji przemysłowych i urządzeń technicznych: 15 m;
- 7) kąt nachylenia połaci dachu stromego: 12° – 35°;
- 8) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, usytuowane w odległości od dróg w granicach od 15 m do 45 m.

3. Wzdłuż granic terenu wprowadzić zieleni izolacyjną ukształtowaną na warunkach określonych w §6.

§ 25. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZL – 6ZL ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny lasów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zakres i sposób zagospodarowania rekreacyjnego określa ustawa o lasach oraz Plan Urządzenia Lasu.

3. Wyklucza się lokalizację budynków i budowli, z wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przepisach odrębnych.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1R – 1.3R ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: budowle i urządzenia służące produkcji rolnej, wody powierzchniowe śródlądowe, lasy, infrastruktura drogowa, infrastruktura techniczna – sieci podziemne, naziemne wyłącznie zgodnie z warunkami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Maksymalna wysokość budowli i urządzeń służących produkcji rolnej, nie może być wyższa niż 10 m.

3. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu: 95%.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji budynków.

5. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, występującego na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują zakazy wynikające z przepisów ustawy Prawa wodne.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS – 2WS ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci infrastruktury technicznej, obiekty urządzenia i obiekty gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem budowli i urządzeń określonych w ust. 1.

§ 28. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP (G), ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej;
- 2) klasa drogi: droga główna ruchu przyspieszonego GP1/2 (G1/2);

3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: w granicach istniejącego pasa drogowego (szerokość od 30 m do 32 m).

§ 29. Dla terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej;
- 2) szerokość jezdni należy przyjąć jak dla drogi klasy D1/2 (dwupasowej) lub D1/1 (jednopusowej);
- 3) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 10 m do 30 m.

Rozdział 13.

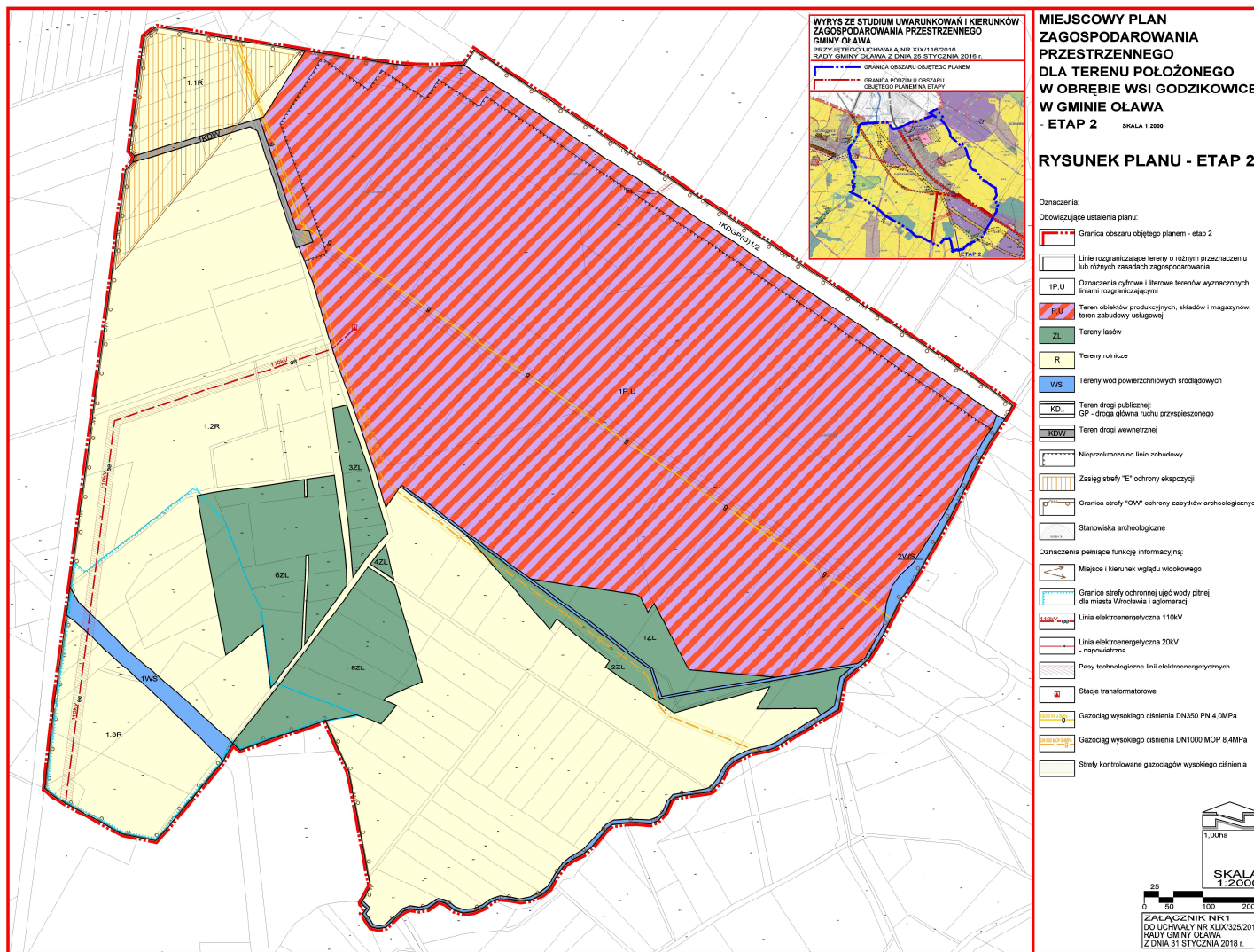
Przepisy końcowe.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Oława

Mirosława Księżopolska



Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 2.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Oława rozstrzyga, co następuje:

Do wyłożonego w dniach od 13 października 2017 r. do 10 listopada 2017 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Wójta Gminy Oława (w zakresie dotyczącym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice – etap 2).

Po zapoznaniu się z projektem planu oraz listą nieuwzględnionych uwag, Rada Gminy Oława postanowiła przychylić się do stanowiska Wójta Gminy Oława i rozstrzygnąć o nieuwzględnieniu uwag wniesionych do przedmiotowego projektu planu, w następujący sposób:

Lp	Wnoszący uwagę	Treść uwagi	Uzasadnienie sposobu rozstrzygnięcia
Uwagi nieuwzględnione przez Wójta Gminy Oława, które wpłynęły do wyłożonego w dniach od 13 października 2017 r. do 10 listopada 2017 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława			
1.	Katarzyna i Andrzej Kopaccy	Wprowadzić zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. terenów obszaru planu.	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Wykluczenie w obszarze terenu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko skutkowałoby wykluczeniem z obszaru działalności gospodarczej (w znacznej części funkcjonującego) typowe i powszechne realizowane dziedziny aktywności gospodarczej (zakłady przemysłowe, zabudowa przemysłowa na terenie o powierzchni 1 ha, stacje paliw, itp). Ze względu na oddalenie terenu od zabudowy mieszkaniowej wsi i powszechnie obowiązujące przepisy dotyczące zasad ochrony środowiska (w tym art. 144 i 145 ustawy Prawo ochrony środowiska), nie zachodzi potrzeba wykluczenia przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo informuje się, że w ustaleniach planu wprowadzono zapisy zapewniające ochronę terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych przed uciążliwościami działalności gospodarczej (w §6 ustaleń projektu planu). Ustalono też wymóg realizacji zieleni izolacyjnej na terenach oznaczonych symbolem P,U (w §7 ustaleń projektu planu).
2.	Andrzej Szumigała, Dorota Pytko-Szumigała, Elżbieta Pytko	Dotyczy terenu oznaczonego symbolem 1P,U (teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej) – położonego w południowej części obszaru planu, w strefie gospodarczej (w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu oznaczony symbolem 9P,U).	

3.	Nadleśnictwo Oława ul. Lipowa 8 55-200 Oława	Odsunięcie linii zabudowy od terenów leśnych – na odległość 30 m (dotyczy obszaru planu).	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Odległość zabudowy od lasów regulują przepisy odrębne. Wprowadzenie odległości większej niż określonej w przepisach odrębnych naruszy interes prawny właściciela terenu stykającego się z lasem.
4.		Wytyczenie pasa drogowego z działek nieleśnych wzdłuż granicy leśnej (dotyczy obszaru planu).	Uwaga nieuwzględniona. Uzasadnienie: Brak zgodności ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława. Również nastąpi naruszenie interesu prawnego właścicieli gruntów stykających się z lasami. Dojazdy do gruntów rolnych i leśnych mogą stanowić drogi będące drogami dojazdowymi do gruntów rolnych i leśnych.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLIX/325/2018

Rady Gminy Oława

z dnia 31 stycznia 2018 r.

Rozstrzygnięcie osposobie realizacji zapisanych wplanie inwestycji zzakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami ofinansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) Rada Gminy Oława rozstrzyga, co następuje:

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 2, po stronie gminy mogą wystąpić zobowiązania związane z rozbudową dojazdów i wewnętrznego układu dróg oraz uzbrojenia.

2. Inwestycje, o których mowa w pkt. 1, finansowane będą z budżetu gminy oraz ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy. Nie wyklucza się możliwości współfinansowania wyżej wymienionych zadań ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej. Dopuszcza się również udział inwestorów w finansowaniu inwestycji w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Gminy Oława

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 2.

Podstawą sporządzenia planu miejscowego jest uchwała Nr XLIV/289/2013 Rady Gminy Oława z dnia 30 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława oraz uchwała Nr XXXI/181/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest określenie przeznaczeń terenów położonych w obszarze wsi Godzikowice oraz sposobów ich zagospodarowania i warunków zabudowy z uwzględnieniem zaktualizowanego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława (uchwała Nr XIX/116/2016 Rady Gminy Oława z dnia 25 stycznia 2016 r.) oraz zgłoszonych wniosków.

Przedstawiony do uchwalenia plan obejmuje część obszaru planu wydzielonego z całego sporządzanego planu miejscowego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława. Obecnie uchwalany plan stanowi drugi etap (etap 2) planu jako miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 2 (wcześniej z obszaru sporządzanego planu wydzielono etap 1 – uchwała nr XLII/305/2017 Rady Gminy Oława z dnia 22 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 1).

Uchwalenie planu następuje w związku z podjęciem pilnych i ważnych dla gminy działań inwestycyjnych.

Dla pozostałej części obszaru planu (poza etapem 1 i etapem 2) przewiduje się uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 3. Etap 3 będzie obejmował główny układ osadniczy wsi, w szczególności jej historyczny, wielofunkcyjny układ ruralistyczny z nowymi zespołami zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz zespołami działalności gospodarczej.

Podział obszaru planistycznego i etapowe uchwalenie planu jest spowodowany sytuacją planistyczną wynikającą z wymogu ponownego (drugiego) wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (w wyniku pozytywnego rozpatrzenia części uwag zgłoszonych w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 13 października 2017 r. do 10 listopada 2017 r.). Jednocześnie zachodzi pilna konieczność uchwalenia projektu planu dla obszaru w południowej części wsi (związanego z terenami przemysłowymi), w związku czym z obszaru opracowania planu dla całej wsi wydzielono obszar, na którym mają być zlokalizowane ważne dla gminy inwestycje, jako etap 2 projektu planu.

Dodatkowo należy wskazać, że dla obszaru etapu 2 (jako obszaru pilnych i ważnych dla gospodarki gminy – wymagających aktualnego planu miejscowego – działań inwestycyjnych) nie zachodzi potrzeba ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, wobec nie uwzględnienia uwag, które zostały złożone do obszaru planu etapu 2.

Podstawą etapowego uchwalenia planu dla etapu 2 jest uchwała Nr XXXI/181/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława, która dopuszcza etapowe uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława.

W uchwale zapisano, między innymi:

1. Dopuszcza się etapowe uchwalenie planu miejscowego.
2. Dla poszczególnych etapów, o których mowa w ust. 2, może następować odrębne opracowywanie i uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Dodatkowo informuje się, że do etapu wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu prace planistyczne prowadzone były dla całego obszaru objętego planem miejscowym (miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennych (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073 z późn. zm.), w szczególności z zasadami określonymi w art. 1 ust. 2 w pełni uwzględniając:

- 1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;
- 2)walory architektoniczne i krajobrazowe;
- 3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;
- 4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 6)walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7)prawo własności;
- 8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9)potrzeby interesu publicznego;
- 10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
- 11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
- 12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;
- 13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w następujący sposób:

Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:

-określenie przeznaczenia terenów, zdefiniowanych jako: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, tereny zabudowy usługowej (P,U), tereny lasów (ZL), tereny rolnicze (R), tereny wód powierzchniowych śródlądowych (WS), tereny dróg (KDGP i KDW) – w zgodzie z postanowieniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława;

-określenie zasad kształtowania zabudowy oraz jej usytuowania, w tym linii zabudowy – z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych i przestrzennych wsi;

-określenie parametrów i zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu, właściwych dla charakteru architektonicznego obszaru wsi oraz postanowień studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

-określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

-określenie parametrów kształtowania zabudowy, wskaźników zagospodarowania terenów – z uwzględnieniem uwarunkowań przestrzennych ukształtowanej zabudowy;

-określenie linii zabudowy;

-określenie zasad kształtowania zabudowy;

-określenie minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki budowlanej;

-określenie terenów do zabudowy i terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji budynków;

-określenie zasad kształtowania krajobrazu kulturowego poprzez określenie strefy „E” ochrony ekspozycji (historycznego układu ruralistycznego) jak też poprzez określenie zasad zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy;

-określenie zasad kształtowania zieleni.

Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:

-określenie zasad ochrony gruntów przed zanieczyszczeniami, w tym zanieczyszczeniami ropopochodnymi;

-określenie zasad gospodarki odpadami;

-określenie zasad ochrony środowiska i terenów osadniczych przed uciążliwościami emisji przedsięwzięć mogących negatywnie oddziaływać na środowisko;

-określenie zasad kształtowania krajobrazu;

-określenie zasad kształtowania zieleni, w tym zieleni izolacyjnej na terenach przemysłowych.

Dodatkowo informuje się:

Na obszarze planu nie występują tereny i obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe, a także udokumentowane złoża kopalin i wód podziemnych. Audytu krajobrazowego lub wynikającego z niego wniosków nie przedstawiono z uwagi na dotychczasowy brak takiego dokumentu.

Ustalenia projektu planu w większości terenów wykorzystują dotychczasowe budowlane przeznaczenie działek oraz grunty klasy IV i V.

Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez:

-określenie strefy „E” ochrony ekspozycji, obejmującej krajobraz kulturowy wsi Godzikowice;

-określenie zasad kształtowania nowej zabudowy;

-określenie stanowisk archeologicznych;

-określenie stref strefy „OW” ochrony zabytków archeologicznych.

Na obszarze planu nie występują elementy zagospodarowania przestrzennego, dla których należy ustalić zasady ochrony dóbr kultury współczesnej.

Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:

-określenie przeznaczenia terenów nie stwarzającego zagrożenia dla zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia (pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych oraz norm współżycia społecznego); ustalone przeznaczenie terenów obejmuje tereny osadnictwa wiejskiego i komunikacji z terenami działalności gospodarczej (tereny produkcyjno-usługowe);

-określenie zasad kształtowania zieleni, w tym zieleni izolacyjnej na terenach działalności gospodarczej (na terenach P,U);

-określenie pasów technologicznych i stref kontrolowanych dla linii elektroenergetycznych i gazociągów oraz zasad ich zagospodarowania;

-określenie wymogu dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych elementów komunikacji;

-określenie stanowisk parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

-stworzenie warunków do realizacji zabudowy związanej z aktywnością gospodarczą – zgodnie z polityką przestrzenną władz gminy zawartą w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego;

-stworzenie warunków do zabudowy zgodnie potrzebami inwestycyjnymi gminy i zainteresowanych osób

-stworzenie warunków do efektywnego i racjonalnego zagospodarowania terenów – w zakresie intensywności zabudowy i innych wskaźników urbanistycznych, właściwej dla terenów zainwestowania wiejskiego i jej stref gospodarczych o charakterze zurbanizowanym;

-określenie struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi i jej parametrów, rozwój której w sferze gospodarczej uwarunkowany jest w szczególności położeniem w sąsiedztwie miasta Oławy i istniejących dróg krajowych (A4 i drogi nr 94);

-stworzenie warunków do efektywnego wykorzystania istniejącego uzbrojenia terenów (obszar planu jest uzbrojony w zakresie infrastruktury technicznej, istnieje możliwość rozbudowy istniejących sieci dystrybucyjnych i budowę przyłączy jako urządzeń budowlanych);

-zapewnie warunków do uzyskani dochodów finansowych gminy w zakresie wynikającym ze zmian w zagospodarowaniu terenów (skutki finansowe określono w punkcie uzasadnienia: „wpływ na finanse publiczne”).

Prawo własności poprzez:

-analizę wniosków związanych ze sporządzeniem planu miejscowego;

-stworzenie warunków do zabudowy terenu zgodnie z przeznaczeniem określonym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i złożonymi wnioskami; ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenów wynikają z uprawnień określonych w art. 1 i art. 6 oraz art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z przepisów odrębnych oraz z zasad polityki przestrzennej gminy (określonej w studium);

-uwzględnienie wniosków i opinii zainteresowanych osób i instytucji związanych z gospodarką przestrzenną;

-zapewnienie warunków obsługi komunikacyjnej;

-zachowanie procedur sporządzenia projektu planu miejscowego, określanych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

Obszar planu miejscowego nie jest związany z obronnością i bezpieczeństwem państwa; nowe zagospodarowanie nie stanowi zagrożenia dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Potrzeby interesu publicznego poprzez określenie:

-przeznaczeń terenów – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, predyspozycjami terenów do określonego przeznaczenia oraz celami sporządzenia planu miejscowego;

-obszarów przestrzeni publicznych i wymagań dotyczących ich zagospodarowania;

-układu komunikacyjnego;

-zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;

-wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów i zasad kształtowania zabudowy, spełniających wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

-określenie terenów wyłączonych z możliwości lokalizacji zabudowy – z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych, środowiskowych i przestrzennych (tereny ZL, R i WS);

-innych ustaleń, wymaganych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad uzbrojenia terenów.

Dodatkowo informuje się:

–obszar objęty planu jest obszarem uzbrojonym;

–zasady lokalizacji urządzeń i sieci telekomunikacyjnych określają przepisy odrębne;

–dopuszcza się możliwość lokalizacji uzupełniających sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci szerokopasmowych (telekomunikacja).

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy oraz w przepisach odrębnych. Szczegółowa procedura prac nad planem jest odpowiednio udokumentowana w dokumentacji planistycznej.

Wymagane procedurą elementy prac nad planem (ogłoszenie o rozpoczęciu prac nad planem, ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu) udostępniane były na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy, w prasie miejscowej oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy.

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy oraz w przepisach odrębnych.

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Prace nad projektem planu miejscowego prowadzono zgodnie z procedurą sporządzenia projektu planu miejscowego, określaną w art. 17 ustawy.

Procedura planistyczna związana z opracowaniem niniejszego planu jest odpowiednio udokumentowana.

Dowody potwierdzające wykonanie wszystkich czynności wymaganych art. 17 ustawy oraz §12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są przedstawione w załączonej do uchwalonego planu dokumentacji planistycznej.

Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

Obszar objęty planem miejscowy związany jest z funkcjonującym układem przestrzennym wsi Godzikowice, uzbójonym w zakresie sieci wodociągowej.

Istnieją warunki do rozbudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę w obszarze planu poprzez rozbudowę sieci wodociągowej.

Zapewniona zostanie odpowiednia ilość wody.

Spełnienie warunków zawartych w zakresie art. 1 ust. 3 i 4 ustawy.

Rozwiązania zawarte w projekcie planu miejscowego zapewniają, zarówno ochronę interesu publicznego (zgodnie z zasadami określonymi w polityce przestrzennej gminy oraz określonymi w art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jak i możliwość realizacji potrzeb indywidualnych w zakresie zagospodarowania terenów – zgodnie z postulatami i wnioskami władz gminy i osób zainteresowanych, w tym właścicieli nieruchomości.

Ustalając zapisy projektu planu miejscowego ważne były – interes publiczny i interesy prywatne, poprzez określenie:

-przeznaczenia terenu – zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, predyspozycjami terenów do określonego przeznaczenia oraz celami sporządzenia planu miejscowego;

-zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad usytuowania i kształtowania zabudowy;

-parametrów i zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;

-zasad ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu;

-zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

-innych ustaleń, wymaganych ustawą.

Rozwiązania zawarte w planie miejscowym w zakresie przeznaczeń terenów, przewidują:

-tereny pod zabudowę (pod budowę obiektów usługowych i działalności gospodarczej oraz dróg) w obszarze określonej w studium struktury funkcjonalno-przestrzennej wsi;

-zachowanie terenów niezabudowanych.

W ramach prac planistycznych wykonano prognozę oddziaływania na środowisko z elementami ekofizjografii oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Ustalając przeznaczenie terenów, analizie poddano wnioski złożone do projektu planu.

Realizacja nowej zabudowy następuje poprzez uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz postanowień dotychczas uchwalonych planów miejscowych.

Określone w planie miejscowego postanowienia są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława. Rozwiązania zawarte w studium uwzględniają wymagania

ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w sposób określony w art. 1 ust. 4.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Projekt zamiany planu jest zgodny z wieloletnim programem sporządzenia planów miejscowych określonym w uchwale Nr XXXIII/209/2016 Rady Gminy Oława z dnia 30 grudnia 2016 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława oraz oceny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ na finanse publiczne.

Dla wydzielonej części planu, uchwalanej w etapie 2 (miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 2) nie wystąpią dochody gminy wynikające, z:

- opłat planistycznej,
- wzrostu podatków od nieruchomości,
- podatku od czynności cywilnoprawnych.

Wystąpią natomiast koszty związane z uchwaleniem planu dla etapu 2 obejmujące rozbudowę dojazdów układu dróg dojazdowych (wewnętrznych) oraz budowę uzbrojenia uzupełniającego na kwotę około 270000 zł.

Natomiast w obszarze całego planu (mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice etap 1, mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice etap 2 i mpzp dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice etap 3) prognozuje się zbilansowania dochodów gminy związanych z uchwaleniem planu miejscowego z wydatkami, biorąc pod uwagę te elementy dochodów i kosztów, których wystąpienie w okresie realizacji planu (10 lat) jest najbardziej prawdopodobne (podatków od nieruchomości, podatków od czynności cywilnoprawnych, budowa elementów infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy).

W tym zakresie szacowane / prognozowane dochody gminy (bez opłaty planistycznej) to około 5847 700 zł.

Wydatki natomiast (rozbudowa sieci infrastruktury technicznej) prognozowane są na poziomie około 5 956000 zł.

Przewaga istotna wpływów do budżetu gminy nad wydatkami może wystąpić wówczas gdy zostanie pobrana opłata planistyczna, której szacowana kwota wynosi około 4 477400 zł (przy 50% prawdopodobieństwem jej pobrania, określanym jako wysokie).

Prognozowane wówczas szacowane wpływy gminy mogą wynieść około 10325 100 zł.

Niezależnie od dochodów, jak wyżej, wystąpić mogą pośrednie korzyści dla budżetu gminy, wynikające realizacji postanowień planu.

Korzyści te związane będą ze wzrostem aktywności gospodarczej i dodatkowymi przychodami osób związanych z realizacją i funkcjonowaniem w przyszłości w obszarze planu zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz różnych form działalności gospodarczej.

W tym zakresie należy wymienić również dochody osób fizycznych i prawnych (PIT, CIT).

Nastąpi też poprawa ładu przestrzennego, integralnie związana i wzrostu intensywności wykorzystania przestrzeni obszarów zabudowanych wsi oraz poprawa efektywności wykorzystania istniejącego uzbrojenia.

Wszystkie w/w wymienione korzyści i zjawiska przyczynia się do poprawy stanu ekonomicznego i społecznego funkcjonowania gminy i obszaru objętego planem (wsi Godzikowice).

Niezależnie od powyższego, istnieje też ryzyko uzyskania mniejszych dochodów w sytuacji braku działań inwestycyjnych lub zmniejszenie skali inwestycji określonej ustaleniami planu.

Plan został opracowany zgodnie z procedurą zawartą w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1073), z udziałem czynności, jak niżej:

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Rada Gminy Oława podjęła uchwałę Nr XLIV/289/2013 z dnia 30 kwietnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława oraz uchwałę Nr XXXI/181/2016 Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 przed podjęciem uchwały wykonano analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława.

Określone w planie miejscowym postanowienia dotyczą terenów kształtującej się struktury przestrzennej wsi i są zgodne ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława (uchwała Nr XIX/116/2016 Rady Gminy Oława z dnia 25.01.2016 r.).

W dniu 24 października 2013 r. ukazało się w Tygodniku Lokalnym, Gazecie Powiatowej ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, z określonym terminem składania wniosków do planu. Ponadto obwieszczenie zostało udostępnione na stronie internetowej i tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy.

Pismami z dnia 14 listopada 2013r. oraz z dnia Znak: RG.6721.11.2013.PP zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu instytucje i organy, właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu. Jednocześnie wystąpiono odrębnymi zawiadomieniami do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

Do opracowanego projektu planu dołączono prognozę oddziaływania na środowisko przyrodnicze oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

Pismami z dnia 15 kwietnia 2016 r. Znak RG.6721.11.2013PP wystąpiono do poszczególnych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. W związku z brakiem pozytywnych opinii, o ponowne zaopiniowanie wystąpiono do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Oławie pismami z dnia 18 kwietnia 2017 r. oraz z dnia 28 kwietnia 2017r., do Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. pismami z dnia 18 kwietnia 2017r. oraz z dnia 7 czerwca 2017r. Ponadto o zaopiniowanie projektu planu wystąpiono do Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A Oddział w Poznaniu, pismem z dnia 13 kwietnia 2017r., do Marszałka Województwa Dolnośląskiego, Departamentu Obszarów Wiejskich i Zasobów Naturalnych, Wydział Geologii we Wrocławiu pismem z dnia 13 kwietnia 2017r., do Ministerstwa Środowiska w Warszawie, pismem z dnia 13 kwietnia 2017r., do PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. Biuro Nieruchomości i Geodezji Krajowej, Wydział Nieruchomości i Geodezji we Wrocławiu, pismami z dnia 18 kwietnia 2017r. oraz z dnia 7 czerwca 2017r. oraz do TAURON Dystrybucja S.A. Oddział we Wrocławiu pismem z dnia 13 kwietnia 2017r.

O ponowne uzgodnienie wystąpiono do Dolnośląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków we Wrocławiu pismami z dnia 13 kwietnia 2017r. oraz z dnia 28 sierpnia 2017r. do Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej, pismami z dnia 18 kwietnia 2017r. i z dnia 7 czerwca 2017r., do Generalnego Dyrektora Dróg Krajowych i Autostrad pismami z dnia 13 kwietnia 2017r. i z dnia 7 czerwca 2017r. oraz do Zarządu Województwa Dolnośląskiego, Zarządcy Dróg Wojewódzkich, Dolnośląskiej Służby Dróg i Kolei we Wrocławiu, pismem z dnia 18 kwietnia 2017r.

Projekt planu, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 października 2017 r. do 10 listopada 2017 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się 24 października 2017 r. Z dyskusji sporządzono protokół.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu w terminie do 24 października 2017 r. wpłynęło 17 pism z 37 uwagami. 13 uwag rozstrzygnięciem Wójta Gminy z dnia 12 grudnia 2017 r. zostało uwzględnionych, 3 uwagi zostały częściowo uwzględnione i częściowo nieuwzględnione, natomiast 21 uwag zostało w całości nieuwzględnionych.

W związku z uwzględnieniem części uwag, projekt planu dla całej wsi Godzikowice, zgodnie z procedurą planistyczną, musi być przedłożony do ponownego uzgodnienia z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków oraz po uzyskaniu uzgodnień, ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Zachodzi konieczność pilnego uchwalenia projektu planu dla obszaru w południowej części wsi (związanego z terenami przemysłowymi) w związku z czym, na podstawie uchwały Nr XXXI/181/2016

Rady Gminy Oława z dnia 9 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława, wydzielono z obszaru mpzp dla całego obrębu wsi Godzikowice obszar planu, który stanowi etap 2 projektu planu.

Dla obszaru planu objętego etapem 2 wpłynęły 4 uwagi, które rozstrzygnięciem Wójta Gminy z dnia 12 grudnia 2017 r. zostały nieuwzględnione.

W związku z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1405 z późn. zm.), informuję:

1. Udział społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym przeprowadzenia strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, o których mowa w art. 46 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2017r., poz. 1405 z późn. zm.), został, zgodnie z art. 54 ust. 3 w/w ustawy, zapewniony stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) z uwzględnieniem art. 39 ustawy z dnia 3 października 2008r.

2. W planie wprowadza się uzupełnienie istniejących terenów mieszkaniowych wprowadzając nową zabudowę. Ustala się utrzymanie istniejącego zainwestowania zgodnie z obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjami o warunkach zabudowy. Wprowadza się nową zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną oraz usługową w północno-wschodniej części wsi Godzikowice, jak również tereny lokalizacji ogniw fotowoltaicznych. Przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę związane jest z kontynuacją istniejących zespołów osadniczych, w oparciu o istniejącą komunikację oraz infrastrukturę techniczną, w oparciu o ustalenia aktów prawa miejscowego.

3. W obszarze opracowania nie występują tereny chronione.

4. Ustalenia planu dotyczą niewielkich zmian w stosunku do obowiązującego dokumentu. Główną zmianą środowiskową będzie przekształcenie gruntów rolnych na tereny mieszkaniowe i usługowe.

5. Na terenie opracowania występują lokalne, negatywne zjawiska i przejawy degradacji środowiska, które to zachodzą w niewielkim stopniu i związane są głównie z podwyższoną emisją zanieczyszczeń do atmosfery, wzmożonym hałasem komunikacyjnym oraz degradacją gleb. Istniejące problemy ochrony środowiska, istotne z punktu widzenia realizacji planu to:

- 1) zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych,
- 2) degradacja klimatu akustycznego w otoczeniu dróg,
- 3) oddziaływanie istniejących farm wiatrowych na otoczenie w zakresie emisji hałasu,
- 4) promieniowanie elektromagnetyczne oraz wpływ na ptaki i nietoperze.

6. W wyniku realizacji ustaleń planu nie będzie znacząco negatywnych oddziaływań na środowisko przyrodnicze w obszarze planu i na terenach przyległych. Zapewnia się zachowanie terenów zieleni, części terenów rolnych, utworzenia powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych, a także przebieg cieków wraz z towarzyszącymi im terenami zielonymi, które tworzą korytarze ekologiczne.

7. Wystąpi wpływ na powierzchnię ziemi podczas budowy obiektów kubaturowych. Związane to będzie z niwelacją terenu i wykopami pod fundamenty oraz trwałą likwidacją gleb. Po zakończeniu realizacji inwestycji zmiany w rzeźbie będą mało widoczne i nie będą znaczące w stosunku do zainwestowania istniejącego.

8. Realizacja ustaleń planu nie naruszy przebiegu cieków i nie będzie zagrażać istniejącym wodom stojącym. Ekosystemy wodne zostają zachowane, zapewnia się również ich prawidłowe funkcjonowanie. Nowa zabudowa planowana jest poza dolinami rzek i terenami zagrożonymi zjawiskami powodziowymi.

9. Projektowany sposób zagospodarowania będzie stanowić nieznaczne dodatkowe źródło hałasu. Związany on będzie głównie ze wzmożonym ruchem komunikacyjnym.

10. Oddziaływanie planu na krajobraz zaznaczać się będzie głównie pojawieniem nowych obiektów kubaturowych na gruntach rolnych. Ustalenia planu nie będą generowały nowych zagrożeń.

11. Ustalenia planu nie przewidują znaczącego oddziaływania na zabytki oraz dobra materialne. W wyniku stopniowej urbanizacji terenów rolnych nastąpi przeobrażenie krajobrazu w krajobraz o cechach ruralistycznych. Zachowaniu podlegają najcenniejsze krajobrazowo tereny, w tym tereny leśne oraz tereny dolin rzecznych. Ustalenia planu zakładają pielęgnację dziedzictwa kulturowego obejmując ochroną najcenniejsze obiekty dziedzictwa kulturowego, w tym zabytki, cmentarze i inne cenne historycznie i architektonicznie obiekty.

12. Potencjalne oddziaływania skumulowane obejmują emisję hałasu oraz emisje zanieczyszczeń gazowych i pyłowych do atmosfery. Hałas powodowany będzie transportem samochodowym na drogach obsługujących ruch w kierunku obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie. Wzrost ilości terenów zabudowanych na terenie wsi w przyszłości może powodować efekt kumulacji niekorzystnych presji na środowisko. Będą to oddziaływania o charakterze stałym.

13. W czasie trwania procedury opracowania planu, uzyskano uzgodnienia dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (RDOŚ: pismo nr WSI.411.503.2013.DK z dnia 16 grudnia 2013r, PPIS: pismo Nr NZS-62-65/AS/2013/4204 z dnia 4 grudnia 2013r.) oraz opinie RDOŚ (pismo: WSI.410.241.2016.KM z dnia 1 czerwca 2016r.), opinie PPIS (pisma znak ZNS.623.12.2016.AS z dnia 25 maja 2016r. i znak ZNS.623.08.2016.AS z dnia 23 maja 2017r). Ponadto projekt planu został przedłożony do zaopiniowania do Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska we Wrocławiu oraz do Dolnośląskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego. Swoje stanowisko Dolnośląski Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny przedstawił w piśmie z dnia 5 maja 2016r. (pismo: znak ZNS.9022.2.418.2016.JŁ).

14. Do prognozy oddziaływania na środowisko – wyłożonej do publicznego wglądu w dniach od 13 października 2017 r. do 10 listopada 2017 r. uwag nie wniesiono.

15. Postępowania transgranicznego nie przeprowadzono.

16. Zakłada się kontrolę realizacji postanowień niniejszego planu miejscowego poprzez ocenę jego aktualności, przewidzianą w trybie art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym zapisem, Wójt Gminy przekazuje Radzie Gminy wyniki analiz, po uzyskaniu opinii komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie trwania kadencji Rady Gminy Oława. Monitoring prowadzony przez Wójta powinien bazować na monitoringu z niższych etapów poziomu inwestycyjnego (np.: decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach czy decyzji budowlanych), które pozostają w dyspozycji RDOŚ, wojewodów, starostów czy dyrektora RDLP, a także na monitoringu prowadzonym przez WIOŚ w ramach państwowego monitoringu środowiska.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Oława uchwala plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie oraz o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

Biorąc powyższe pod uwagę, a także przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskuję o zaakceptowanie przez Radę Gminy Oława przedstawionego projektu uchwały i jej podjęcie.

W związku z powyższym przedkładam:

1. Projekt uchwały wraz z uzasadnieniem.

2. Załącznik nr 1 – rysunek planu miejscowego – etap 2 w skali 1:2000.

3. Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Oława o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Godzikowice w gminie Oława – etap 2.

4. Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.