

UCHWAŁA NR XLIII/411/2006
RADY GMINY W OŁAWIE
z dnia **31 maja 2006 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001r., Nr 142, poz. 1591 ze zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 z 2003 r. poz. 717 ze zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XVI/193/2004 Rady Gminy w Oławie z dnia 30 kwietnia 2004 roku, po stwierdzeniu zgodności ustaleń niniejszej uchwały ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława

Rada Gminy w Oławie uchwala co następuje:

§ 1

Przedmiot uchwały

- 1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Godzikowice w gminie Oława w granicach określonych na rysunku planu.
- 2 Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jest:
 - 1) część tekstowa planu stanowiąca treść uchwały,
 - 2) część graficzna sporządzona z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych zawierająca rysunek planu w skali 1: 1000 - załącznik nr 1,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2.
 - 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3 .

§ 2

Określenie terminologii

Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa § 1 pkt.2 niniejszej uchwały,
- 2) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, decyzji administracyjnych,
- 3) obiektach i urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z przeznaczeniem jak sieci: wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, energetyczne, telekomunikacyjne, do oczyszczania lub gromadzenia ścieków: zbiorniki bezodpływowe, śmietniki, place postojowe, ogrodzenia oraz dojścia i dojazdy do obiektów budowlanych,
- 4) elewacji frontowej - należy przez to rozumieć część budynku zlokalizowaną w części frontowej działki, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę,
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnie zabudowy wraz nawierzchnią utwardzoną w stosunku do powierzchni działki budowlanej albo terenu,
- 6) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej,
- 7) linia zabudowy obowiązująca - należy przez to rozumieć linie posadowienia najdalej wysuniętej ściany frontowej budynku mieszkalnego, usługowego, lub linię stykającą do najdalej wysuniętej krawędzi ściany zewnętrznej budynku którą elementy zabudowy nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 0,5 m. Nie dotyczy obiektów i urządzeń zlokalizowanych w całości w gruncie,
- 8) usługach – należy przez to rozumieć usługi publiczne i komercyjne zgodnie z niżej określoną terminologią,

- 9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów komercyjnych wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi towarzyszącymi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedażowej poniżej 200 m²,
- 10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane dla celów publicznych w rozumieniu przepisów szczególnych wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi towarzyszącymi
- 11) standardach jakości środowiska – należy przez to rozumieć zakres wymagań dotyczących ochrony środowiska w tych ochrony powietrza, wody, gleby lub ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami lub polami elektromagnetycznymi określonych w przepisach szczególnych

§ 3

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- 1 **MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej**
 - 1) Przeznaczenie:
 - a) budynek mieszkalny wielorodzinny wraz obiektami małej architektury,
 - b) dopuszcza się przeznaczenie budynku mieszkalnego w części lub całości na usługi,
 - c) obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) linia zabudowy obowiązująca - zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się lokalizacje budynków ścianą zewnętrzną bez otworów na granicy działki sąsiedniej jeżeli planowana inwestycja nie narusza przepisów szczególnych oraz interesów osób trzecich w zakresie dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60%,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40%,
 - e) wysokość zabudowy – obowiązuje zachowanie wysokości istniejącego budynku,
 - f) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 24,0 m,
 - g) geometria dachu budynku mieszkalnego – obowiązuje dach dwuspadowy, symetryczny kryty dachówką matową w kolorze ceglastym, czerwonym o kącie nachylenia połaci dachowych min. 40^o maks. 50^o, dopuszczalne operowanie drobną formą architektoniczną typu naczółki, niewielkie lukarny,
- 2 **KD D1/2 – teren dróg publicznych**
Przeznaczenie terenu - droga gminna klasy "D1/2" dojazdowa:

§ 4

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- 1 Ogrodzenie terenu nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt. Obowiązują ogrodzenia ażurowe o maksymalnej wysokości 1,60 m. Wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych.

§ 5

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

1. Ochrona przed hałasem - obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów oznaczonych symbolem: MR - tereny zabudowy zagrodowej.
- 1 Ścieki - zabrania się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do poziomów wodonosnych wód podziemnych, do wód powierzchniowych oraz do ziemi. Wprowadzanie do wód lub do ziemi oczyszczonych ścieków może nastąpić na warunkach określonych w przepisach szczególnych.
- 2 Odpady komunalne należy zagospodarowywać na warunkach określonych w przepisach szczególnych i zgodnie z gminnym programem.

- 3 Zakazuje się realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z przepisami szczególnymi z wyłączeniem inwestycji służących realizacji celów publicznych.

§ 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

- 1 Strefa B ochrony konserwatorskiej – w obrębie strefy należy zachować i eksponować zasadnicze elementy historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg oraz historycznej nawierzchni, linii zabudowy, podziału i sposobu zagospodarowania działki, a także dostosować modernizowaną zabudowę, planowane urządzenie terenu (m in. formę i wysokość ogrodzenia) do zabudowy historycznej oraz historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie usytuowania, skali, bryły, zastosowanych materiałów, podziałów architektonicznych oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej przy założeniu ich harmonijnego współistnienia. Zainwestowanie należy w maksymalnym stopniu ukierunkować na ich odpowiednie wpisanie w otaczający krajobraz kulturowy. Elementy dysharmonizujące, zwłaszcza uniemożliwiające ekspozycję obiektów zabytkowych winny być usunięte, pozostawione do śmierci technicznej lub poddane odpowiedniej przebudowie:
 - 1) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki, prowadzenia napowietrznych linii teletechnicznych i energetycznych, lokalizowania dominant przestrzennych,
 - 2) elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości historycznych obiektów odpowiednio zamaskowane,
 - 3) modernizacja budynku dopuszczalna jest pod warunkiem nawiązania formą do lokalnych budynków o tradycyjnych formach w zakresie opracowania elewacji, użytych materiałów elewacyjnych i charakterystycznych elementów architektonicznych (m. in. historyczny detal architektoniczny, symetryczne rozmieszczenie otworów okiennych i drzwiowych o tradycyjnych podziałach, zastosowanie kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań m. in. tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych), uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, a także ochronę historycznego krajobrazu kulturowego,
 - 4) umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione. Dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub sztyków w miejscach na to wyznaczonych we właściwej nie agresywnej formie.
- 2 Obowiązuje wymóg uzgadniania wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, zmian zagospodarowania terenu, funkcji z Dolnośląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 3 Strefa OW obserwacji archeologicznej - 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 wojewódzkiego konserwatora zabytków. Nadzór archeologiczny i ratownicze badania archeologiczne prowadzone są przez uprawnionego archeologa. 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 wykonania robót budowlanych. Istnieje możliwość odkrycia nowych stanowisk archeologicznych – ich wykaz podlega sukcesywnej weryfikacji i uzupełnieniom.

§ 7

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

Na terenach użyteczności publicznej: dróg publicznych dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami szczególnymi urzędzeń technicznych i zieleni.

§ 8

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów

Nie określa się nakazów, zakazów, dopuszczeń lub ograniczeń w tym zakresie z uwagi na brak występowania przedmiotu tych ustaleń.

§ 9

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

Nie określa się terenów do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości.

§ 10

Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zakaz zabudowy

Teren objęty planem położony jest w obrębie strefy ochrony pośredniej ujęć i źródeł wody pitnej dla miasta Wrocławia. Obowiązują nakaz, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów szczególnych.

§ 11

Modernizacja, rozbudowa i budowa systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

- 1 Do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych i konserwacyjnych.
- 2 Lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej winna być uzgodniona z właścicielami gruntów, przez które przebiega trasa projektowanej inwestycji - inwestor winien uzyskać zgodę na wejście na grunt, przed rozpoczęciem robót.
- 3 Wszelkie zamierzenia inwestycyjne i remontowe w obrębie sieci powinny być każdorazowo uzgadniane z zarządcą sieci.
- 4 Zaopatrzenie w wodę - z gminnej sieci wodociągowej.
- 5 Kanalizacja sanitarna - odprowadzanie ścieków do istniejącej sieci kanalizacyjnej.
- 6 Kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód opadowych nastąpi do gruntu.
- 7 Zaopatrzenie w gaz - do czasu realizacji sieci zaopatrzenie w gaz nastąpi poprzez dystrybucję butli gazowych. Ewentualna budowa sieci gazowej następować będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawne, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego, zgodnie z opracowanym przez przedsiębiorstwo energetyczne planem rozwoju..
- 8 Elektroenergetyka - z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Nie przewiduje się znacznego zwiększenia zapotrzebowania na energię elektryczną. W przypadku realizacji nowych obiektów podłączenie do sieci nastąpi na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 9 Telekomunikacja - z istniejącej sieci teletechnicznej.
- 10 Gospodarka odpadami - stałe odpady bytowo-gospodarcze należy gromadzić do szczelnych pojemników-kontenerów, przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na zorganizowane wysypisko odpadów komunalnych. Gospodarkę odpadami, w tym odpadami zaliczanymi do niebezpiecznych, należy prowadzić zgodnie z przepisami szczególnymi.
- 11 Zaopatrzenie w ciepło - nastąpi z indywidualnych źródeł ciepła. Zaleca się stosowanie niskoemisyjnych indywidualnych źródeł ciepła opalanych gazem, olejem opałowym lub zasilanych energią elektryczną. Dopuszcza się stosowanie wysokosprawnych źródeł ciepła opalanych paliwem stałym zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych zanieczyszczeniem powietrza określonych w przepisach szczególnych.
- 12 Komunikacja:
 - 1) dostęp do drogi publicznej poprzez istniejące lub projektowane zjazdy z drogi gminnej. W przypadku realizacji nowego zjazdu jego lokalizację należy uzgodnić z zarządcą drogi,
 - 2) na umieszczenia urządzeń lub prowadzenia prac w obrębie pasa drogowego inwestor winien przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę i rozpoczęciem robót uzyskać zgodę na wejście na grunt oraz decyzję na zajęcie pasa drogowego od właściwego zarządcy drogi,
 - 3) miejsca postojowe i parkingowe - obowiązuje wyznaczenie miejsc parkingowych i postojowych w granicy działki nr 489/5 obręb Godzikowice według wskaźnika 1 miejsce postojowe lub parkingowe na 1 lokal mieszkalny .

§ 12


Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów

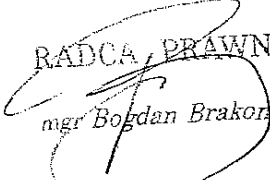
Tereny dla których plan ustala inne przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem.

§ 13

Przepisy końcowe

1. Określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości - 1%.
2. W odniesieniu do terenu stanowiącego przedmiot niniejszej uchwały tracą moc obowiązujące dotychczasowe ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu wsi Godzikowice.
3. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.
4. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY OŁAWA

Ryszard Wojciechowski

RADCA PRAWNY

mgr Bogdan Brakoner