



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 8 stycznia 2014 r.

Poz. 103

UCHWAŁA NR LVIII/348/2013 RADY GMINY OŁAWA

z dnia 20 grudnia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Marszowice w gminie Oława.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130 poz. 871), w związku z uchwałą Nr LIX/371/2010 Rady Gminy Oława z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Marszowice w gminie Oława, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Oława, uchwalonego uchwałą nr XXXVII/359/2005 Rady Gminy Oława z dnia 16 grudnia 2005 roku, zmienionego uchwałą nr LII/321/2013 z dnia 30 września 2013 r. Rada Gminy Oława uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Marszowice w gminie Oława, zwany dalej planem, obejmujący obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000, będącym integralną częścią planu i stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowi załącznik nr 3 do uchwały.

4. W planie nie występują ustalenia dotyczące:

- 1) zasad ochrony przyrody – ze względu na brak form ochrony przyrody;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich dóbr kultury;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania - ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

5. Oznaczenia graficzne na rysunku planu:

- 1) obowiązujące ustalenia planu:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) symbol terenu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) obszary podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów - granica strefy „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznacznej z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych;
- 3) oznaczenia informacyjne – powierzchnia terenu w hektarach.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **teren** – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która przeważa na danym terenie;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą część terenu, na której dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków, obowiązującą na całej wysokości elewacji; linia ta nie dotyczy: balkonów i wykuszy oraz zadaszeń nad wejściami do budynków wystających do 1,5 m przed linię zabudowy, a także gzymsów, okapów, schodów terenowych, pochylni, elementów odwodnienia, zdobień elewacji i innych podobnych elementów;
- 5) **nośnik reklamowy** – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną, a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci;
- 6) **szyld** - należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne informujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, umieszczone nad witryną lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) teren techniczno – produkcyjny – **P/E** – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, elektrowni na biomasę oraz z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych;
- 2) tereny komunikacji:
 - a) **KDG** - teren drogi publicznej głównej,
 - b) **KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 4. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) wysokość obiektów budowlanych innych niż budynki nie większa niż 49 m;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) szyldów.

§ 5. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska:

- 1) obszar objęty opracowaniem planu znajduje się w granicach zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 321 „Subzbiornik Kąty Wrocławskie - Oława - Brzeg”;

- 2) oddziaływanie planowanych funkcji nie może przekroczyć wielkości dopuszczalnych dla terenu inwestycji i terenów sąsiadujących, określonych w przepisach szczególnych, w odniesieniu do hałasu, zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby itp.;
- 3) ustala się obowiązek wyposażenia instalacji biogazowni rolniczej w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza oraz skutecznie zabezpieczające przed ulatnianiem się biogazu;
- 4) ustala się zakaz stosowania jako substratów w biogazowi - odpadów poubojowych, pomiotów drobiu lub martwych zwierząt;
- 5) ustala się obowiązek:
 - a) magazynowania i przygotowywania substratów tzw. biomasy - w szczelnych obiektach magazynowych lub silosach o nieprzepuszczalnym dnie,
 - b) magazynowania przefermentowanej biomasy - w silosach i lagunach mających dno i ściany nieprzepuszczalne oraz izolację wodoszczelną dna wykonaną z trwałych materiałów izolacyjnych,
 - c) składowania produktów uzyskanych z przetworzonej, przefermentowanej biomasy, w tym nawozów granulowanych, pelet na cele opałowe itp., w urządzeniach lub obiektach posiadających nieprzepuszczalne dno lub fundament;
- 6) ustala się obowiązek wykonania terenów narażonych na szczególne ryzyko skażenia substancjami ropopochodnymi jako szczelne i nienasiąkliwe;
- 7) w celu wykluczenia lub ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich, realizacja i eksploatacja biogazowni rolniczej ustala się obowiązek:
 - a) prowadzenia monitoringu skutków inwestycji na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem stanu wód gruntowych, zanieczyszczeń powietrza, uciążliwości dla sąsiadujących terenów rolniczych,
 - b) wykonania obudowy biologicznej całoroczną zielenią izolacyjną tzw. zielenią piętrową, w sposób minimalizujący degradację walorów krajobrazowych oraz zabezpieczający przed działaniem czynników atmosferycznych.

§ 6. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - wyznacza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej dla zabytków archeologicznych, równoznaczną z obszarem ujętym w gminnej ewidencji dla zabytków archeologicznych, zgodnie z rysunkiem planu, w której:

- 1) dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dla nowo odkrytych stanowisk archeologicznych, obowiązuje wymóg przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi a także weryfikacja i uzupełnienie stosownych ewidencji i wykazów.

§ 7. Obowiązują następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) w planie nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) następujące tereny ustala się jako przestrzeń publiczną - tereny dróg publicznych (**KDG, KDD**);
- 3) dla terenów wymienionych w pkt 2 obowiązuje - zakaz lokalizacji stanowisk postojowych dla przyczep samochodowych, kempingowych lub podobnych pojazdów do prowadzenia działalności usługowej.

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

- 1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości min.:
 - a) 1000 m² dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, elektrowni na biomasę oraz z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych,
 - b) 500 m² dla zabudowy usługowej,

- c) 2 m² dla infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, min.:
 - a) 20 m dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, elektrowni na biomasę oraz z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych,
 - b) 10 m dla zabudowy usługowej,
 - c) 1 m dla infrastruktury technicznej;
- 4) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

§ 9. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i obsługi komunikacyjnej:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić w oparciu o podstawowy system dróg i ulic służący powiązaniom drogowym wewnętrznym i zewnętrznym, na który składają się:
 - a) droga publiczna główna (**KDG**),
 - b) droga publiczna dojazdowa (**KDD**);
- 2) dostęp do terenu dopuszcza się z drogi publicznej dojazdowej (**KDD**);
- 3) obowiązują następujące ustalenia dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania pojazdów:
 - a) dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, elektrowni na biomasę oraz z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych – 2,5 miejsca postojowe na 10 stanowisk pracy,
 - b) dla zabudowy usługowej – 3 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 4) miejsca postojowe, o których mowa w pkt 2, należy sytuować na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą.

§ 10. Obowiązują następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, remont i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty z nią związane na wszystkich terenach;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę obowiązuje:
 - a) zaopatrzenie z sieci wodociągowej,
 - b) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych ujęć wody lub studni zakładowych,
 - c) awaryjne zaopatrzenie w wodę należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków obowiązuje:
 - a) odprowadzenie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni, z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych, tymczasowych zbiorników bezodpływowych i wywożenie do oczyszczalni ścieków, do czasu budowy sieci kanalizacyjnej,
 - c) dopuszcza się budowę własnej oczyszczalni pod warunkiem zachowania wymogów usytuowania urządzeń, wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych obowiązuje:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na tereny własne inwestora pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach odrębnych,
 - c) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów utwardzonych,

- d) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, za pomocą urządzeń do podczyszczania przed ich wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub odbiornika,
 - e) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w lit. d, z obowiązkiem odprowadzenia wód do zbiorników poprzez właściwe separatory i wywożenie do oczyszczalni lub poddanie wtórnemu wykorzystaniu w procesie technologicznym biogazowi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz obowiązuje:
- a) zaopatrzenie poprzez budowę dystrybucyjnej sieci gazowej,
 - b) dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła lub wykorzystanie energii cieplnej wytworzonej w procesie technologicznym biogazowi,
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną obowiązuje:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z projektowanych sieci elektroenergetycznych i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci dystrybucyjnej lub zasilanie energią elektryczną wytworzoną przez biogazownię lub panele fotowoltaiczne,
 - b) budowa stacji transformatorowych wykonanych, w zależności od sposobu zagospodarowania terenów, jako obiekty wolnostojące, wbudowane lub słupowe,
 - c) przyłączenie elektrowni do elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej na warunkach określonych przez właściciela sieci;
- 9) w zakresie dostępności telekomunikacyjnej obowiązuje:
- a) budowa infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
 - b) realizacja sieci i urządzeń zapewniających dostęp do publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 10) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązuje:
- a) stosowanie zasad określonych w przepisach odrębnych i aktach prawa miejscowego,
 - b) odpady powstające w wyniku realizacji przeznaczenia terenu ustalonego w § 13 ust. 1 lit a, tiret drugie, wymagają segregacji z wydzieleniem odpadów niebezpiecznych i składowania na właściwych składowiskach lub utylizacji w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu zgodnie z obowiązującą ustawą o odpadach,
 - c) odpady stałe należy gromadzić w szczelnych pojemnikach i wywozić na wskazane wysypisko śmieci,
 - d) odpady płynne należy gromadzić w zbiornikach bezodpływowych i systematycznie wywozić do oczyszczalni ścieków,
 - e) odpady niebezpieczne w tym płyny i oleje przepracowane, czyściwa itp., należy gromadzić w szczelnych, zamkniętych pojemnikach i zapewnić ich odbiór i utylizację.

§ 11. Wyznacza się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, tożsame z liniami rozgraniczającymi następujących terenów: KDG, KDD.

§ 12. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości: Określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem P/E obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe:

- obiekty produkcyjne, składy i magazyny,
- elektrownie na biomasę (biogazownie),
- elektrownie z wykorzystaniem systemów fotowoltaicznych,

b) uzupełniające:

- zabudowa usługowa,
- zieleń urządzona;

2) zasady zagospodarowania terenu:

a) wyznacza się granice terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, a także ich strefy ochronne tożsame z liniami rozgraniczającymi terenu, w obrębie których obowiązuje:

- maksymalna wysokość instalacji systemów fotowoltaicznych na budynkach – 3 m,
- maksymalna wysokość instalacji systemów fotowoltaicznych wolnostojącej – 5 m,
- minimalna odległość instalacji systemów fotowoltaicznych od linii rozgraniczającej drogi **KDG** – 20 m,

b) dopuszcza się lokalizację biogazowni o maksymalnej mocy wytworzonej energii elektrycznej - 0.5 MW,

c) budynki i obiekty produkcyjne, powinny być sytuowane w głębi działki z uwzględnieniem wymogów technologicznych zakładu,

d) pas terenu pomiędzy linią zabudowy, a linią rozgraniczającą wykorzystać można wyłącznie pod realizację:

- wjazdu i dojść na teren działki,
- miejsc do parkowania,
- infrastruktury technicznej,
- zieleni urządzonej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu drogi **KDD** oraz 20 m od linii rozgraniczającej terenu drogi **KDG**,

b) maksymalna wysokość budynków – 15 m,

c) intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1,
- maksymalna – 1,

d) geometria dachu - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych budynków do 45°;

e) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki budowlanej,

f) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;

4) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń:

a) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych o wymiarach do 6m²,

b) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń w formie betonowych prefabrykatów i przęseł od strony drogi przestrzeni publicznych.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna główna kategorii wojewódzkiej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – 25 m,
- b) szerokość jezdni nie mniejsza niż 7 m.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie terenu – droga publiczna dojazdowa kategorii gminnej;

2) zasady zagospodarowania terenu:

- a) szerokości w liniach rozgraniczających – 10 m,
- b) chodniki - co najmniej jednostronne,
- c) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5 m.

Rozdział 4.

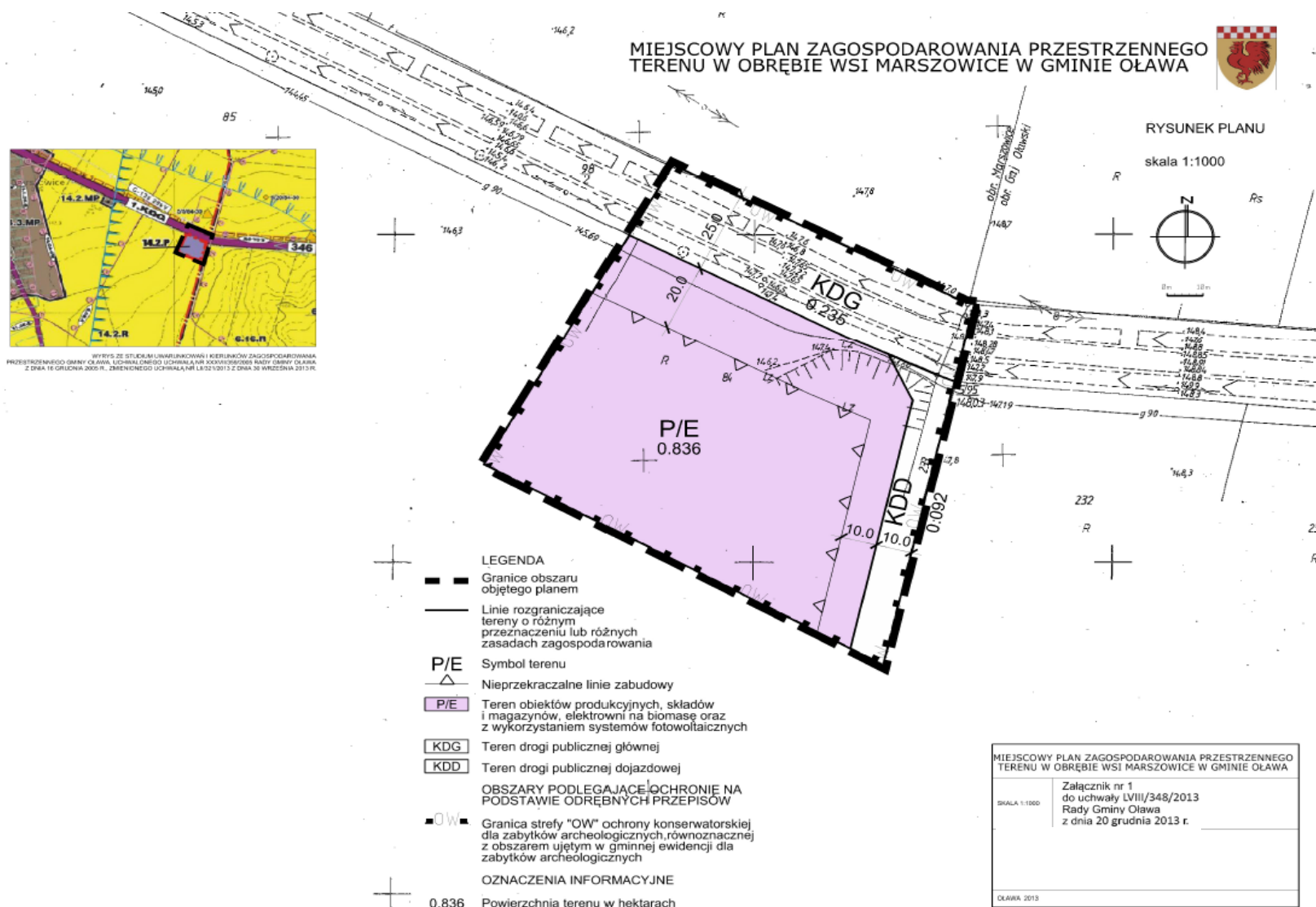
Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Oława.

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

Przewodniczący Rady Gminy Oława:
D. Witkowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LVIII/348/2013
Rady Gminy Oława
z dnia 20 grudnia 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LVIII/348/2013
Rady Gminy Oława
z dnia 20 grudnia 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Do wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie wsi Marszowice w gminie Oława nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LVIII/348/2013
Rady Gminy Oława
z dnia 20 grudnia 2013 r.

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.

§1

W obszarze objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, oraz określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania.

§2

Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) ze środków własnych przedsiębiorstw działających w imieniu gminy;
- 3) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;
- 4) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;
- 5) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;
- 6) innych środków zewnętrznych;
- 7) poprzez udział inwestorów prywatnych w finansowaniu zadań publicznych w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego.

§3

Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.