

1418

UCHWAŁA RADY GMINY ŻÓRAWINA NR XXII/166/09

z dnia 13 marca 2009 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zagródki dla terenu położonego w obrębie Bratowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 3 ust. 1, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XIII/86/08 r. Rady Gminy Żórawina z dnia 29 lutego 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zagródki dla terenu położonego w obrębie Bratowice oraz po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina” przyjętym uchwałą nr XVII/109/2005 Rady Gminy Żórawina z dnia 27 października 2005 r., Rada Gminy Żórawina uchwala, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Zagródki, zwany dalej planem.
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.
 - 2) 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, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

R O Z D Z I A Ł I

§ 2

1. Plan obejmuje obszar położony w granicach obrębu geodezyjnego wsi Bratowice, obejmujący teren w granicach dz. 145.
2. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:
 - 1) Granice obszaru objętego planem.
 - 2) Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) lub różnych zasadach zagospodarowania, wraz z oznaczeniami określającymi podstawowe przeznaczenie terenów.
 - 3) Nieprzekraczalne linie zabudowy.
 - 4) Granica strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu, mają znaczenie informacyjne.
3. Zmiana nazw własnych oznaczonych w niniejszej uchwale kursywą nie powoduje dezaktualizacji ustaleń planu.

§ 4

Ilekcioć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1. **Terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem określającym przeznaczenie podstawowe.
2. **Przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.
3. **Przeznaczeniu podstawowym lub funkcji podstawowej** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie lub funkcję, która przeważają, tj. zajmują powyżej 50% powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
4. **Przeznaczeniu dopuszczalnym lub funkcji dopuszczalnej** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia lub funkcji inną niż podstawowa, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie lub funkcję podstawową, jednocześnie nie kolidując z nią lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania terenu w sposób określony przeznaczeniem podstawowym.
5. **Liniah rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania.
6. **Nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczające dopuszczalne zblizenie ściany frontowej obiektu kubaturowego do wskazanej linii rozgraniczającej danego terenu, regulacji tej nie podlegają wykusze, zadaszenia wejściowe, rampy i podesty, tarasy bez podpiwniczenia, schody i okapy; na terenach dla których nie zostały określone linie za-

budowy należy stosować ogólne zasady lokalizacji obiektów określone w przepisach odrębnych.

7. **Infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć ogół podziemnych i nadziemnych urządzeń liniowych i kubaturowych służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków i wód opadowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło, telekomunikacji.
8. **Zagospodarowaniu tymczasowym** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania terenu do czasu realizacji przeznaczenia lub funkcji podstawowej lub dopuszczalnej, określonej w planie.
9. **Urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia, dojazdy i dojścia, parkingi i garaże, budynki gospodarcze, wiaty i zadaszenia, małą architekturę, oczka wodne o charakterze rekreacyjnym lub ozdobnym oraz inne urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonych w przeznaczeniu podstawowym lub dopuszczalnym.

R O Z D Z I A Ł II

Ustalenia ogólne

§ 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

1. Ustala się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w której obowiązują następujące wymagania:
 - 1) prowadzenie wszelkich prac ziemnych w granicach strefy należy uzgadniać z właściwym organem ochrony zabytków.
 - 2) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej.
 - 3) w przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych należy zawiadomić niezwłocznie właściwy organ ochrony zabytków; inwestor zobowiązany jest do finansowania ewentualnych ratowniczych badań archeologicznych.
2. Poza obszarem objętym strefą „OW” obserwacji archeologicznych ustala się obowiązek powiadomienia właściwego organu ochrony zabytków o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac ziemnych z 7-dniowym wyprzedzeniem.

§ 6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

Napowietrzna linia elektroenergetyczna:

1. W oznaczonej na rysunku planu strefie ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronnej) linii elektroenergetycznej, w odległości do 5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia ustala się zakaz lokalizacji obiektów z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, lokalizacja innych wymaga uzgodnienia z zarządcą sieci,
2. W przypadku likwidacji, przełożeniu lub skablowaniu napowietrznej linii elektroenergetycznej

średniego napięcia SN 20 kV dopuszcza się możliwość zagospodarowania terenu położonego w zasięgu strefy ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu (ochronnej) oznaczonej na rysunku planu, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym terenu.

§ 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja:

- 1) Do czasu realizacji projektowanych odcinków dróg dopuszcza się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, bez możliwości wprowadzania obiektów budowlanych uniemożliwiających docelową realizację ustaleń planu.
- 2) Ustala się zakaz realizacji nowych włączeń do drogi zbiorczej oznaczonej symbolem **3 KDZ 1/2**.
- 3) Dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych odcinków dróg oraz modernizacji lub rozbudowy dróg istniejących, w zakresie ich parametrów i realizacji poszczególnych odcinków.
- 4) W liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej po uzgodnieniu z zarządcą drogi oraz na warunkach określonych w przepisach odrębnych.
- 5) Realizacja nowych oraz przebudowa istniejących włączeń komunikacyjnych z terenów przeznaczonych pod zabudowę wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
- 6) Zagospodarowanie terenów w rejonie skrzyżowań dróg, a w szczególności ogrodzenia i nasadzenia zieleni, nie mogą powodować ograniczenia widoczności i pogarszać parametrów trójkątów widoczności wyznaczanych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
- 7) Ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych w następujących ilościach w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na 1 mieszkanie – warunek ten uznaje się za spełniony w przypadku lokalizacji na terenie działki garażu (wolno stojącego lub wbudowanego) oraz co najmniej 1 stanowisko na 25 m² powierzchni użytkowej towarzyszącej funkcji usługowej.

2. Infrastruktura techniczna – zasady ogólne:

Dopuszcza się możliwość realizacji urządzeń infrastruktury technicznej jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

3. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Zaopatrzenie w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej.
- 2) Przyłącza wodociągowe wpięte do rozdzielczej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi i na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci.

4. Kanalizacja sanitarna:

- 1) Docelowo odprowadzenie ścieków bytowych systemem kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków.

- 2) Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne (szamb) lub innych indywidualnych rozwiązań w zakresie oczyszczania ścieków pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.

5. Kanalizacja deszczowa:

- 1) Odprowadzenie wód opadowych z połączy dachowych i nawierzchni utwardzonych w granicach poszczególnych działek powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej.
- 2) Tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia winny być zneutralizowane na terenie inwestora przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej.
- 3) Ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych do rowów odwadniających drogi publiczne.

6. Elektroenergetyka:

- 1) Zasilanie odbiorców elektroenergetyczną kablową siecią niskiego napięcia.
- 2) Zaleca się docelowo kablowanie napowietrznych odcinków sieci elektroenergetycznej przebiegających przez tereny przeznaczone na cele inwestycyjne.
- 3) Dopuszcza się w miarę potrzeb lokalizację stacji transformatorowych sytuowanych na terenach własnych inwestorów.

7. Zaopatrzenie w gaz:

Dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej, przyłączanie obiektów na zasadach określonych w Prawie Energetycznym, po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia.

- 1) Rozdzielczą sieć gazową należy prowadzić w liniach rozgraniczających dróg (w chodnikach, poboczach i pasach zieleni) zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników zaopatrzenia w gaz płynny, lokalizacja zbiorników i związanych z nimi instalacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

8. Zaopatrzenie w ciepło:

Zaopatrzenie z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło niepowodujących ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza.

9. Telekomunikacja:

Dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną.

10. Usuwanie odpadów komunalnych:

Obowiązują zasady usuwania i utylizacji odpadów określone w przepisach odrębnych i gminnych.

11. Melioracje:

W przypadku naruszenia i uszkodzenia sieci drenarskiej należy natychmiast powiadomić Dolnośląski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych oraz dokonać naprawy układu drenażowego pod nadzorem specjalisty ds. melioracji.

§ 8

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Nie ustala się szczególnych warunków i terminów zagospodarowania, urządzania i zagospodarowania terenów.

R O Z D Z I A Ł III

Ustalenia szczegółowe

§ 9

1, 2 MNU – przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z urządzeniami towarzyszącymi.

1. Przeznaczenie podstawowe:

- 1) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z towarzyszącymi usługami (wbudowanymi lub w obiektach wolno stojących),
- 2) Zabudowa usługowa w obiektach wolno stojących,
- 3) Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 4) Zabudowa zagrodowa,
- 5) Usługi związane z działalnością rolniczą.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) Zieleń o funkcjach rekreacyjnych i ochronnych,
- 2) Urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej pełniące służebną rolę wobec przeznaczenia podstawowego,
- 3) Urządzenia towarzyszące oraz elementy reklamowe sytuowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1). Ustala się obowiązek stosowania dachów spadowych o symetrycznym układzie połączy dachowych; o spadkach 35°–55°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałem o fakturze dachówkopodobnej.
- 2). Ustala się zakaz stosowania dachów o połączeniach mijających się na wysokości kalenicy i zróżnicowanych wysokościach.
- 3). Wysokość zabudowy nie może przekroczyć 10 m od poziomu terenu do kalenicy, lecz nie więcej niż 2 kondygnacje (2 kondygnacja w poddaszu użytkowym).

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1). Działalność usługowa nie może powodować ponadnormatywnych obciążeń środowiska uciążliwościami w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych, promieniowania elektromagnetycznego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
- 2). Ustala się jako dopuszczalne poziomy hałasu wartości określone w obowiązujących przepisach odrębnych odpowiednio jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.
- 3). Ustala się zakaz lokalizacji konstrukcji wieżowych związanych z urządzeniami przekaźnikowymi telekomunikacji.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W zakresie ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 5.

6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu, w następujących odległościach:

- a) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej **4 KDL 1/2**.
- b) 6 m od linii rozgraniczających drogi dojazdowej **5 KDD 1/2 i (KDD1/2)**.

2) Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 0,3.

3) Powierzchnia terenów czynnych biologicznie – nie mniej niż 50% powierzchni działki.

4) Gabaryty i wielkość projektowanej zabudowy oraz geometria dachu – jak w § 9 ust 3 pkt.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1). Dopuszcza się podział terenu na samodzielne działki budowlane przeznaczone pod zabudowę z zastrzeżeniem zachowania następujących minimalnych parametrów:

- a) dla obiektów wolno stojących – minimalna szerokość frontu działki 25 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1200 m²,
- b) dla obiektów bliźniaczych – minimalna szerokość frontu pojedynczej działki wynosi 20 m, a powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 1000 m²,

2) Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – nie ustala się.

§ 10

3 KDZ 1/2 – ulica/droga publiczna klasy zbiorczej.**1. Przeznaczenie podstawowe:**

Droga publiczna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

2) Lokalizacja nośników reklamowych, obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 11

4 KDL 1/2 – ulica/droga publiczna klasy lokalnej.**1. Przeznaczenie podstawowe:**

Droga publiczna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i

zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

3) Lokalizacja nośników reklamowych, obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) Szerokość w liniach rozgraniczających = 12 m.

2) Minimalna szerokość nawierzchni utwardzonej = 4,5 m.

§ 12

5 KDD 1/2 – ulica/droga publiczna klasy dojazdowej.**1. Przeznaczenie podstawowe:**

Droga publiczna.

2. Przeznaczenie dopuszczalne:

Podziemne sieci infrastruktury technicznej realizowane wyłącznie za zgodą zarządcy drogi i zgodnie w wymaganiami przepisów odrębnych, zieleni urządzona.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) Ustala się zakaz lokalizacji trwałych i tymczasowych obiektów usługowych (kioski, pawilony itp.).

2) Lokalizacja nośników reklamowych, obiektów małej architektury, urządzeń technicznych i zieleni wyłącznie za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi.

§ 13

W granicach obszaru objętego planem nie występują: tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów (w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji, tereny przeznaczone pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tereny służące organizacji imprez masowych oraz granice pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi, określone na podstawie ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

R O Z D Z I A Ł IV

Ustalenia końcowe

§ 14

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i w związku z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawki służące naliczaniu

jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości:

§ 16

1. Dla terenów przeznaczonych na cele rozbudowy układu komunikacyjnego (**KDL 1/2, KDD 1/2**) – w wysokości 0,1%.

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

2. Dla pozostałych terenów – w wysokości 30%.

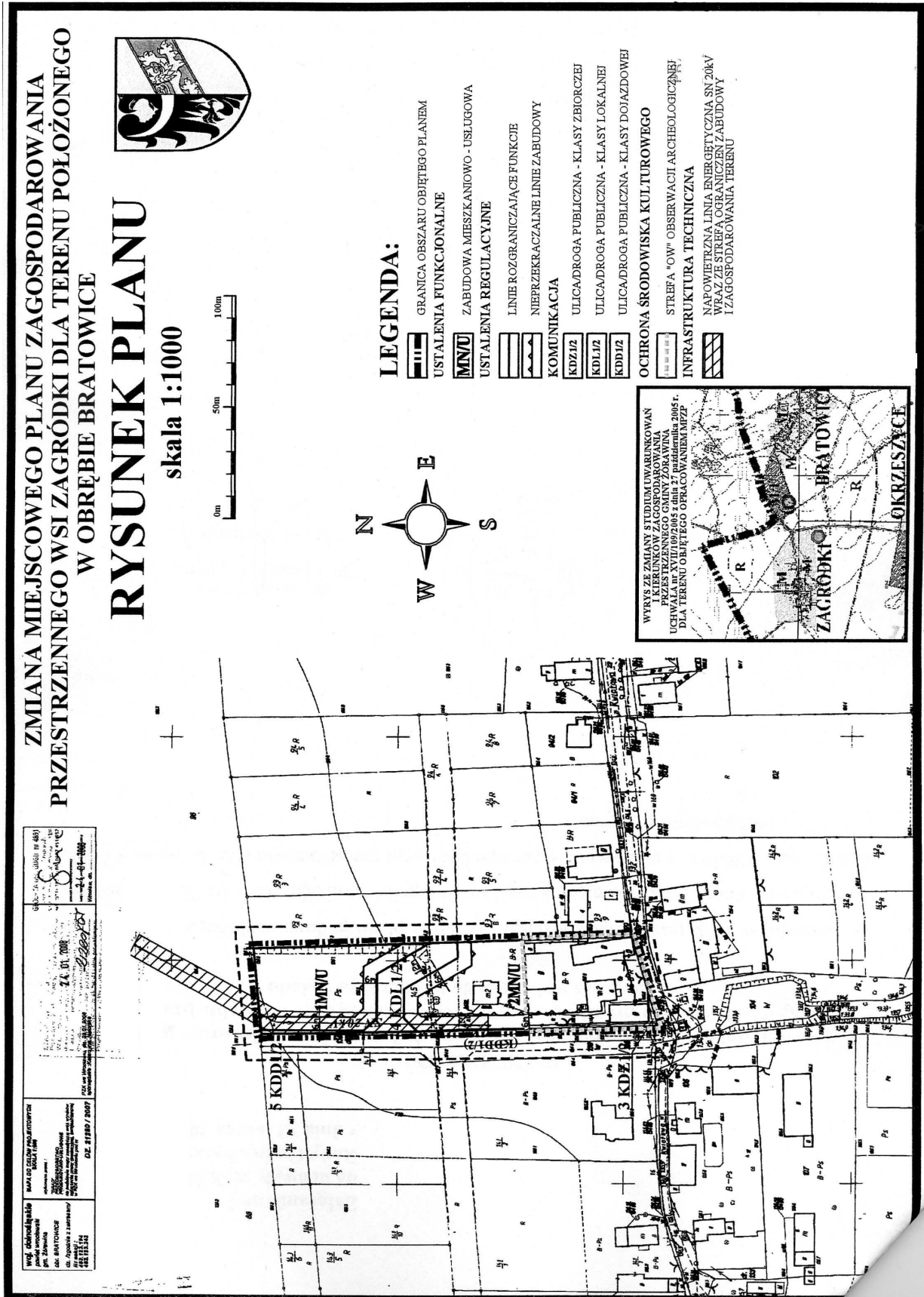
§ 15

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

LESZEK MARSZAŁEK

Załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy
Zórawina nr XXII/166/09 z dnia
13 marca 2009 r. (poz. 1418)



**Załącznik nr 2 do uchwały Rady Gminy
Żórawina nr XXII/166/09 z dnia
13 marca 2009 r. (poz. 1418)**

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Bratowice podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu Rada Gminy Żórawina nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z 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 z późniejszymi zmianami).

**Załącznik nr 3 do uchwały Rady Gminy
Żórawina nr XXII/166/09 z dnia
13 marca 2009 r. (poz. 1418)**

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla terenu położonego w obrębie Bratowice inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1

Zgodnie z ustaleniami planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy polegających na budowie sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej oraz budowie drogi gminnej.

§ 2

1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w § 1, będą:
 - 1) Środki własne gminy.
 - 2) Środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej.
 - 3) Środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej.
 - 4) Kredyt bankowy.
 - 5) Emisja obligacji komunalnych.
2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania niewymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.