



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 1 marca 2017 r.

Poz. 1017

UCHWAŁA NR XXX/171/17 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 15 lutego 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t.Dz.U.2016.446), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t.Dz.U.2016.778 z późn. zm.), w związku z uchwałą Rady Gminy Żórawina nr XLI/315/14 z dnia 30 października 2014r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, uchwalonym przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005r., zmienionym uchwałą nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014r., uchwała się co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Brzeście, zwany dalej planem.

2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) 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 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - załącznik nr 3.

4. Granicę obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. 1. W planie określa się elementy wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie takich elementów w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na niewystępowanie takich terenów w obszarze objętym planem.

3. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) szpalery drzew;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 6) granica strefy ochrony krajobrazu.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają znaczenie informacyjne i nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnych liniach zabudowy- rozumie się przez to linie, które nie może przekroczyć żaden element budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, balkonów, galerii, werand, wykuszy, zadaszeń wejściowych, tarasów lub schodów zewnętrznych, które mogą przekroczyć te linie o nie więcej niż 1,5m; nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą uzbrojenia terenu, ogrodzeń;
- 2) obecnych granicach drogi - rozumie się przez to sytuację, w której wszystkie nieruchomości wyznaczone liniami rozgraniczającymi są już częścią obecnego (w dniu uchwalenia niniejszego planu miejscowego) pasa drogowego drogi publicznej i nieruchomościami oznaczonymi jako droga niepubliczna; w tej sytuacji ustalenia niniejszego planu nie wskazują konieczności dokonywania dodatkowych wydzielen pod drogę;
- 3) obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć uzbrojenie terenu, parkingi, garaże, zieleń oraz ogrodzenia.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w niniejszej uchwale:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób harmonijny z uporządkowanymi relacjami kompozycyjnymi i estetycznymi;
- 2) ustalono rozmieszczenie przestrzenne poszczególnych terenów, o których mowa w ust. 2;
- 3) dopuszczono lokalizację zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) ustalono maksymalne wysokości zabudowy i budowli;
- 5) w sytuacji scaleń i podziałów nieruchomości ustalono minimalne parametry działek;
- 6) ustalono lokalizację szpalerów drzew.

2. W zakresie przeznaczenia terenów wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ograniczone liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem 1RM;
- 2) tereny lasów, oznaczone symbolem 1ZL;
- 3) tereny dróg publicznych lokalnych, oznaczone symbolem 1KDL;
- 4) tereny dróg publicznych dojazdowych, oznaczone symbolem 1KDD;
- 5) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolami 1KDr, 2KDr.

3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości, jednakże na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości;
- 2) w sytuacji, o której mowa w pkt 1, ustala się:
 - a) minimalną wielkość działki na 3000m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki na 30m.

- c) kąt pomiędzy 75° a 115° położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego,
- d) dla każdej działki z poszczególnych terenów należy zapewnić dostęp do drogi publicznej.

4. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, oraz w zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody:

- 1) ustala się zakaz powodowania przekroczeń standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych w szczególności w zakresie emisji: ciepła, hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń, poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, z wyjątkiem terenów 1KDL, 1KDD;
- 2) ustala się zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) ustala się zakaz powodowania zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 320 „Pradolina Oławy”;
- 5) ustala się dopuszczalne poziomy hałasu na terenie oznaczonym symbolem 1RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

5. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się przestrzeń publiczną w liniach rozgraniczających terenów 1KDL, 1KDD, w których:

- 1) ustala się zakaz umieszczania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) dopuszcza się uzbrojenie terenu i zieleni.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, w tym w pasie technicznym wynikającym z technicznych warunków eksploatacji linii, należy stosować ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) w obrębie terenu 1RM ustala się:
 - a) zakaz hodowli, uboju i przetwórstwa zwierząt mięsożernych i futerkowych,
 - b) zakaz przetwórstwa mięsa i ryb, produkcji futer i skór, wytwarzania klatek, magazynowania karmy dla zwierząt,
 - c) maksymalnie 0,5 DJP.

§ 5. 1. W zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego ustala się strefę ochrony krajobrazu w granicach wskazanych na rysunku planu.

2. W strefie ochrony krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę krajobrazu naturalnego związanego z historycznym założeniem,
- 2) architektura nowo realizowanej zabudowy winna formą architektoniczną nawiązywać do cech najbliższej zabudowy oraz nie pogarszać walorów krajobrazowych;
- 3) zaleca się utrzymanie sposobu parcelacji gruntów.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych w granicach wskazanych na rysunku planu.

4. W strefie ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych:

- 1) zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne nr 1/13 AZP 83-28 (osada chronologia - neolit, osada chronologia - epoka brązu, osada kultury przeworskiej chronologia - okres wpływów rzymskich, osada chronologia - wczesne średniowieczne), którego obszar należy wyłączyć spod zadrzewienia;
- 2) w sytuacji prowadzenia, w obrębie stanowiska archeologicznego oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie, zamierzeń inwestycyjnych wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

3) w sytuacji prowadzenia, poza zasięgiem i bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego, inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

5. Zasób ewidencji zabytków archeologicznych podlega sukcesywnemu rozpoznaniu i może być aktualizowany.

§ 6. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z dróg publicznych i transportu rolnego, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) ustala się, na całym obszarze objętym planem, obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania w liczbie nie mniejszej niż 2 miejsca na każde mieszkanie w zabudowie zagrodowej;
- 3) w sytuacji, o której mowa w pkt 2, należy wyznaczyć miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w minimalnej liczbie stanowisk postojowych, jak wskazano w przepisach odrębnych dla dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu;
- 4) miejsca do parkowania, o których mowa w pkt 2 i 3, realizować należy jako parkingi lub garaże;
- 5) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym następować ma przez tereny oznaczone symbolami 1KDL, 1KDD.

2. W zakresie ogólnych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się wszystkie nowe przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne w formie podziemnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się formę naziemną dla sieci wysokiego napięcia, w przebiegu wskazanym na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się zmianę przebiegu istniejących przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych;
- 4) w sytuacji wskazanej w pkt 3 stosować należy ustalenia pkt 1 i 2;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia;
- 6) ustala się prowadzenie nowych przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) w sytuacji braku możliwości spełnienia ustaleń pkt 6, dopuszcza się prowadzenie przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych innymi terenami;
- 8) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym następować ma z zastosowaniem sieci nie kolidujących z parametrami układu zewnętrznego;
- 9) dopuszcza się urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), o mocy nie przekraczającej 100kW, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) ustala się zakaz lokalizacji wolnostojących turbin wiatrowych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, w tym do celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację indywidualnych ujęć wody wyłącznie do celów gospodarczych;

4. W zakresie systemu odprowadzania ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących lub do sieci kanalizacji deszczowej.

6. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci średniego i niskiego napięcia, lub z urządzeń o których mowa w art. 2 pkt 9;
- 2) dopuszcza się przebiegi sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się przebieg napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych.

7. W zakresie systemu zaopatrzenia w gaz dopuszcza się zaopatrzenie z dystrybucyjnej sieci gazowej lub indywidualnych systemów zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie systemu zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie z indywidualnych lub grupowych źródeł, z zastosowaniem urządzeń nie powodujących ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń do atmosfery, w tym z urządzeń, o których mowa w ust. 2 pkt 9.

9. W zakresie systemu telekomunikacyjnego:

- 1) dopuszcza się dostęp do usług telekomunikacyjnych kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w zakresie łączności.

10. W zakresie gospodarki odpadami ustala się działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

11. W zakresie systemu melioracyjnego:

- 1) dopuszcza się budowę nowych elementów systemu lub przebudowę istniejących;
- 2) ze względu na możliwość występowania nie zinwentaryzowanych sieci drenarskich, ustala się przebudowę istniejącego systemu drenarskiego w sytuacji kolizji z planowanym zainwestowaniem.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 7. 1. Dla terenu IRM ustala się przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się:
 - a) budynki mieszkalne,
 - b) budynki gospodarcze,
 - c) budynki inwentarskie,
 - d) wiaty i silosy,
 - e) obiekty towarzyszące;
- 2) dopuszcza się dowolne łączenie budynków i obiektów wskazanych w pkt 1;
- 3) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy na 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,002 do 0,1;
- 6) od dróg wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu, w odległościach:
 - a) 10m od terenu 1KDL,
 - b) 6m od terenów 1KDD, 1KDr, 2KDr;
- 7) dla budynków ustala się:
 - a) maksymalną wysokość na 9m,

- b) maksymalną ilość kondygnacji 2, w tym druga w poddaszu użytkowym,
 - c) w zakresie gabarytów obiektów dowolne szerokości elewacji,
 - d) kształt dachu – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych do 45 °,
 - f) rodzaj pokrycia dachu - dachówka ceramiczna lub materiał imitujący dachówkę,
 - g) kolor pokrycia dachu - ceglasty;
- 8) ustala się maksymalną wysokość budowli na 10m.

3. Obsługę komunikacyjną dopuszcza się z terenów oznaczonych symbolami 1KDL lub 1KDD.

§ 8. 1. Dla terenu 1ZL ustala się przeznaczenie – tereny lasów.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i obiektów towarzyszących;
- 2) dopuszcza się zieleń.

§ 9. 1. Dla terenu 1KDL ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych lokalnych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość zgodną z obecnymi granicami drogi, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych i pasów zieleni;
- 3) ustala się lokalizację szpalerów drzew, z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu.

§ 10. 1. Dla terenu 1KDD ustala się przeznaczenie - tereny dróg publicznych dojazdowych.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość zgodną z obecnymi granicami drogi, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się wydzielenie chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych i pasów zieleni.

§ 11. 1. Dla terenów 1KDr i 2KDr ustala się przeznaczenie - tereny dróg transportu rolnego.

2. W zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się szerokość zgodną z obecnymi granicami drogi, w liniach rozgraniczających z przebiegiem zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się jednoprzestrzenne zagospodarowanie drogi, bez wydzielenia chodników, ścieżek rowerowych, ścieżek pieszo-rowerowych.
- 3) dopuszcza się zieleń.

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

§ 12. Ustala się stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 30%.

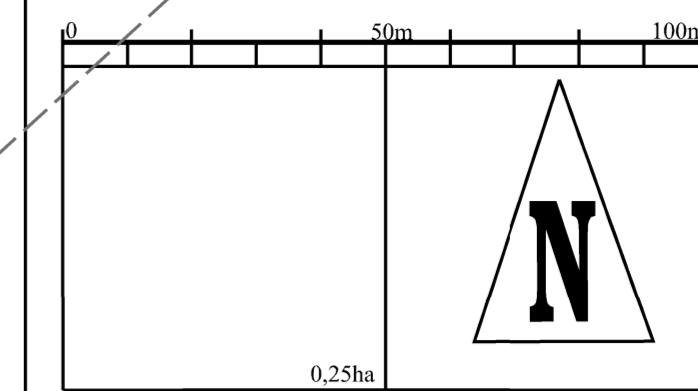
§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

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

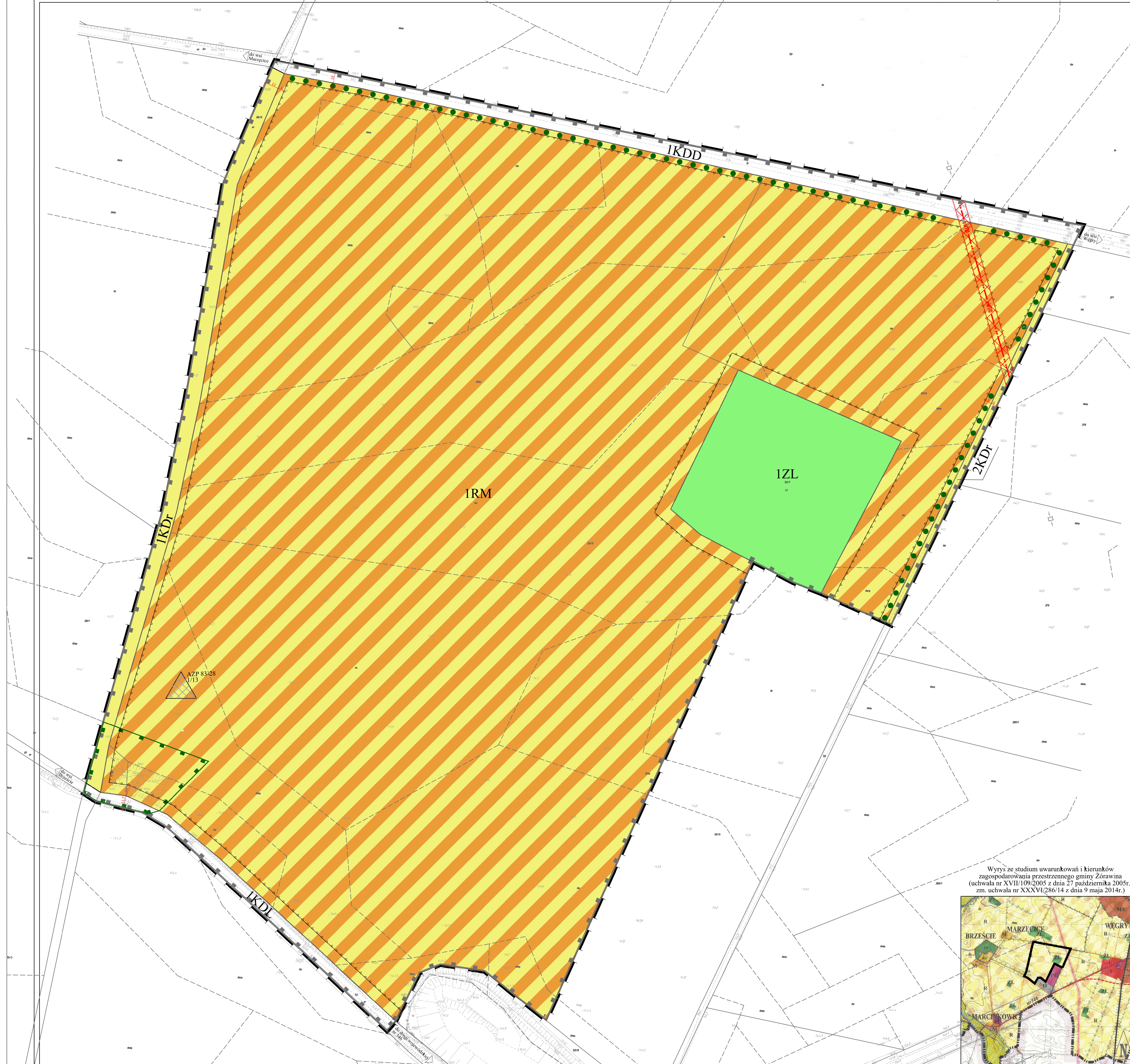
Przewodniczący Rady Gminy:

S. Juzyszyn

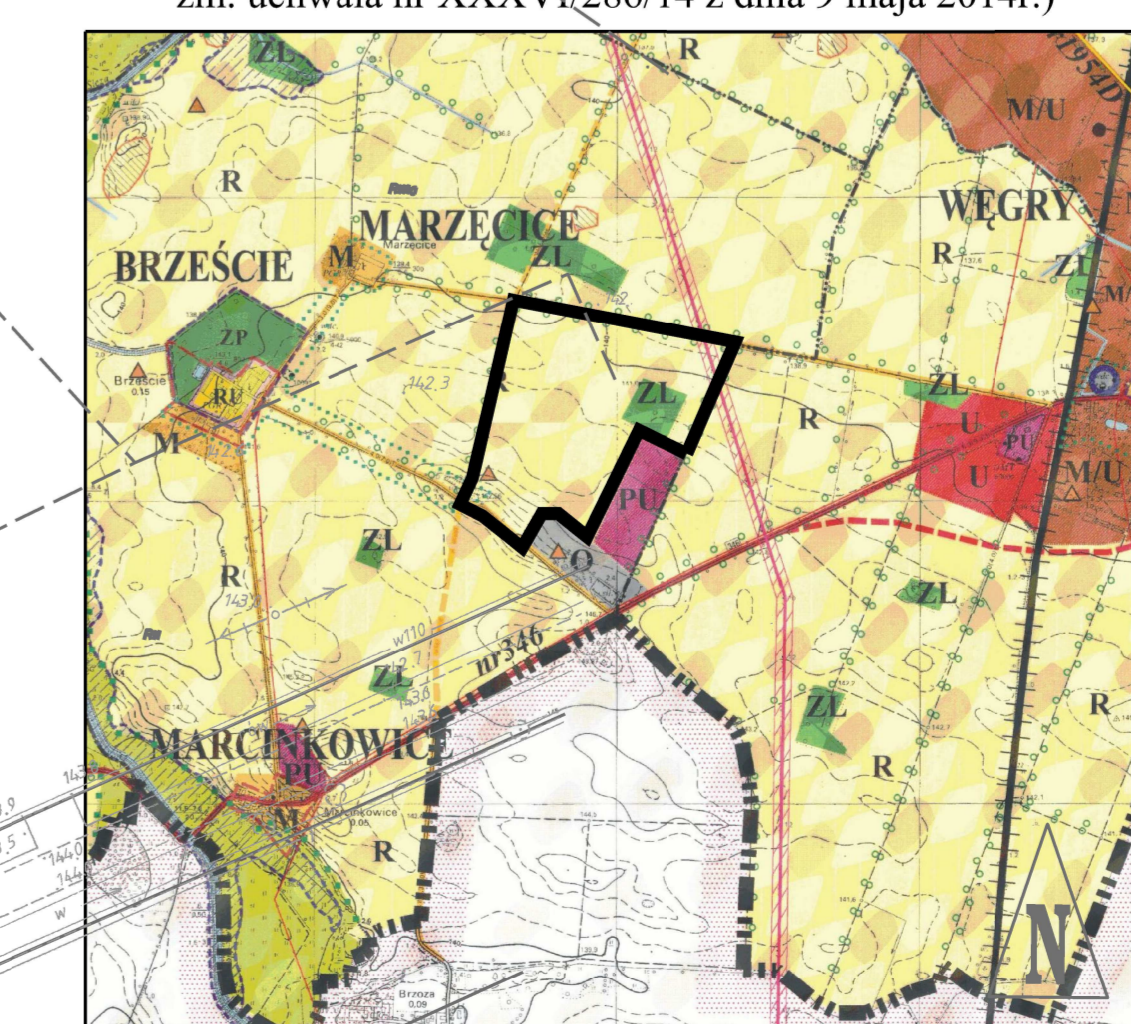
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BRZEŚCIE



SKALA 1 : 1 000



Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zórawina (uchwała nr XVII/109/2005 z dnia 27 października 2005r., zm. uchwała nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014r.)



LEGENDA	
	GRANICA OBRZĘBU OBRĘTU PLANOWEGO
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU I LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRAKALNE LINIE ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
	TERENY LASÓW
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DROGOWYCH
	TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO
	PAS ZIELENI
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWACYJNEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
	GRANICA STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
	NAPOWIETRZNA LINA ELEKTROENERGETYCZNA W SPOSOBIE SĄPIĘCIA
	PAS TECHNICZNY NAPOWIETRZNEJ LINY ELEKTROENERGETYCZNEJ W SPOSOBIE SĄPIĘCIA
	ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR ... RADY GMINY ZÓRAWINA Z DNIA ... 2016
	OPUBLIKOWANO W DZIENNIKU URZĘDOWYM WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO POZ. ... Z DNIA ... 2016
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE GEODEZYJNYM BRZEŚCIE SKALA 1 : 1 000	
WIOSNA 2017	

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXX/171/17
Rady Gminy Żórawina
z dnia 15 lutego 2017 r.

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.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Gminy Żórawina stwierdza, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą realizowane w ramach potrzeb i możliwości wykonawczych gminy, oraz mogą być finansowane z budżetu gminy, ze środków pozyskiwanych z funduszy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXX/171/17

Rady Gminy Żórawina

z dnia 15 lutego 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie złożono uwag. Nie wystąpiła konieczność dokonania rozstrzygnięć.