



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 9 października 2015 r.

Poz. 4135

UCHWAŁA NR XI/56/15 RADY GMINY ŻÓRAWINA

z dnia 30 września 2015 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013r. poz. 594 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 10.02.2015r. poz. 199 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XI/70/11 Rady Gminy Żórawina z dnia 22 listopada 2011 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Krajków, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Żórawina, uchwalonego przez Radę Gminy Żórawina uchwałą nr XXXVI/286/14 z dnia 9 maja 2014r, Rada Gminy Żórawina uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Krajków, zwany dalej planem, obejmuje obszar, w granicach określonych na rysunku planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. W planie nie wprowadza się ustaleń w zakresie:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak takich terenów i obszarów,
- 2) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – maksymalna, nieprzekraczalna linia zabudowy ograniczająca teren, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, linia ta nie dotyczy takich elementów jak: części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wiatrołapów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów, zadaszeń nad wejściami do budynków, o ile ustalenia planu nie stanowią inaczej oraz obiektów i urządzeń łączności publicznej nie będących budynkami,
- 2) przepisy szczególne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

- 3) przeznaczenie terenu lub obiektu – kategorie form zagospodarowania lub użytkowania lub grupy tych kategorii, które są określone na danym terenie lub w obiekcie,
- 4) przeznaczenie podstawowe terenu lub obiektu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która dominuje (przeważa) w danym terenie lub obiekcie,
- 5) przeznaczenie uzupełniające terenu lub obiektu – jest to część przeznaczenia terenu lub obiektu, która może występować łącznie z przeznaczeniem podstawowym,
- 6) teren – część obszaru wyznaczona na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczona symbolem,
- 7) infrastruktura techniczna – rozumie się przez to wszystkie sieci uzbrojenia technicznego, w tym sieci wodociągowe, kanalizacyjne, gazowe, elektroenergetyczne, ciepłownicze, telekomunikacyjne oraz obiekty im towarzyszące.

§ 3. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 5. 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 stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 7. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów i odpowiadające im symbole:

- 1) teren zabudowy usługowej – **U**,
- 2) teren drogi publicznej – **KD**.

Rozdział 2.

Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 8. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- 1) lokalizację urządzeń technicznych (w tym infrastruktury technicznej) zapewniających możliwość użytkowania obiektu budowlanego zgodnie z jego przeznaczeniem, takie jak: przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, pochylnie dla osób niepełnosprawnych, ogrodzenia, place postojowe, śmietniki,
- 2) lokalizację dojazdów i dojazdów, dróg pożarowych i parkingów.

§ 9. Na terenie objętym planem:

- 1) zakazuje się wznoszenia tymczasowej, prowizorycznej lub uciążliwej dla środowiska zabudowy, z wyjątkiem zapleczy placów budowy,
- 2) dla ogrodzeń od strony dróg publicznych, zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
- 3) zakazuje się lokalizacji wolnostojących nośników reklamowych o powierzchni tablicy reklamowej powyżej 12m².

§ 10. Na terenie objętym planem lokalizacja obiektów budowlanych na działce zgodnie z przepisami techniczno – budowlanymi oraz ustalonymi w planie liniami zabudowy.

Rozdział 3.

Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 11. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują:

- 1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu,
- 2) wykonanie dróg, placów postojowych i do zawracania należy przeprowadzić w sposób uniemożliwiający przenikanie zanieczyszczeń ropopochodnych i innych do podłoża i wód gruntowych,
- 3) należy dążyć do kompensacji powierzchni biologicznie czynnych,
- 4) masy ziemne, usuwane bądź przemieszczane w związku z realizacją inwestycji należy zagospodarować pod rekultywację terenów zdegradowanych oraz w celu kształtowania i zagospodarowania publicznych terenów zieleni, sportu i rekreacji,
- 5) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiedniej ochrony przed hałasem i drganiami od autostrady należy zachować zasady określone w przepisach szczególnych,
- 6) nie wskazuje się:
 - a) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat,
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat,
 - c) obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
 - d) obszarów obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego, ze względu na brak takich obszarów.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 12. 1. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych, w której wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Ze względu na brak dóbr kultury współczesnej wymagających ochrony, nie obejmuje się ochroną dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

§ 13. 1. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i innych terenów publicznych,
- 2) odstępstwa od zasady, o której mowa w pkt. 1 dopuszcza się wyłącznie wtedy, gdy nie ma technicznej możliwości realizacji tego ustalenia,
- 3) przebudowa sieci uzbrojenia terenu kolidującej z planowanym zainwestowaniem,
- 4) realizacja układu komunikacyjnego powinna obejmować kompleksową realizację uzbrojenia technicznego,
- 5) dopuszcza się możliwość realizacji infrastruktury technicznej, jako towarzyszącej inwestycjom na terenach własnych inwestorów.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dostawa wody z gminnej sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących sieci oraz budowę nowych przyłączy wodociągowych,

3) przewidzieć należy budowę sieci wodociągowej o odpowiedniej wydajności, przeznaczonej do gaszenia pożarów.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do lokalnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) do czasu realizacji sieci dopuszcza się stosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych,
- 3) dopuszcza się budowę nowych przyłączy kanalizacji sanitarnej,
- 4) dopuszcza się przydomowe oczyszczalnie ścieków.

4. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z połaci dachowych i nawierzchni utwardzonych powierzchniowo, z zastosowaniem studni chłonnych lub zbiorników retencyjno-odparowujących zlokalizowanych na terenie własnym inwestora lub do kanalizacji deszczowej lub ciekłu – rowu melioracyjnego,
- 2) tereny, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi lub chemicznymi należy utwardzić i skanalizować, zanieczyszczenia tam powstające należy zneutralizować przed ich dalszym odprowadzeniem,
- 3) dopuszcza się budowę sieci i przyłączy kanalizacji deszczowej i ogólnospławnej,
- 4) w przypadku wystąpienia funkcjonujących sieci drenarskich na terenach przeznaczonych pod zainwestowanie sieć należy przebudować, dopuszcza się zarurowanie istniejących rowów melioracyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się budowę rozdzielczej sieci gazowej oraz budowę nowych przyłączy gazowych,
- 2) dopuszcza się indywidualne zbiorniki zaopatrzenia w gaz i związane z nimi instalacje.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem urządzeń o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dostawa energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, sieci kablowych średniego i niskiego napięcia,
- 2) budowa nowych kablowych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia wraz z budową stacji transformatorowych,
- 3) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora z zapewnieniem dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5m od granicy działki.

8. Dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100kW, ustala się zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych.

9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach szczególnych i aktach prawa miejscowego.

10. W zakresie usług telekomunikacyjnych przyjmuje się następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się dostęp do sieci telekomunikacyjnej kablową lub radiową siecią telekomunikacyjną,
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej,
- 3) dopuszcza się lokalizację masztów radiowo-telekomunikacyjnych.

§ 14. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dopuszcza się etapowanie budowy projektowanych i rozbudowy istniejących dróg w zakresie realizacji poszczególnych odcinków dróg oraz modernizacji ich parametrów;
- 2) obsługa komunikacyjna poszczególnych terenów odbywać się będzie wyłącznie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych, podłączony do istniejącego układu komunikacyjnego,
- 3) wykonanie nawierzchni ulicy po realizacji niezbędnych sieci infrastruktury technicznej,
- 4) lokalizacja miejsc parkingowych na terenie, na którym usytuowany jest obiekt, jakiemu te miejsca towarzyszą,
- 5) dla terenu 1.U należy przyjąć minimum 15 miejsc parkingowych na każde 1000m² powierzchni obiektów usługowych,
- 6) lokalizacja miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. Na terenie objętym planem, o ile przepisy działu II nie stanowią inaczej, ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości,
- 2) dla terenu 1.U powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 500m², (nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej), szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 20m, kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego nie może być mniejszy niż 45⁰,
- 3) dla pozostałych terenów nie ustala się: minimalnej powierzchni nowo wydzielonej działki, szerokości frontu działki i kąta położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego.

Rozdział 7.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 16. Następujące tereny ustala się jako obszary przeznaczone na cele publiczne: 1.KD-G i 1.KD-D.

DZIAŁ II.

USTALENIA DLA TERENÓW

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa usługowa – usługi (w tym m.in. hotel, sale bankietowe i konferencyjne, pomieszczenia biurowe, usługi gastronomiczne, sportowe i rekreacyjne),
- 2) uzupełniające:
 - a) infrastruktura techniczna,
 - b) parkingi i miejsca parkingowe,
 - c) zieleń urządzona.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego, zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6m od terenu 1.KD-D oraz w odległości 50m od linii rozgraniczającej tereny oraz jak na rysunku planu,
- 2) ilość kondygnacji nadziemnych maksimum cztery,
- 3) maksymalną wysokość zabudowy na 12,0m, dla zabudowy usługowej dopuszcza się na 20% powierzchni zabudowy maksymalną wysokość do 15m,
- 4) forma dachu dowolna,
- 5) elewacje tynkowe, ceramiczne lub z zastosowaniem innych, nowoczesnych materiałów elewacyjnych,

- 6) intensywność zabudowy minimalną 0,2 maksymalną 1,0,
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30% powierzchni działki budowlanej,
- 8) minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej na 500m².

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 10.02.2015r. poz. 199 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

Rozdział 9.

Ustalenia dla terenów dróg publicznych.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD-G** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna - klasy głównej (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 395),
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w dotychczasowej szerokości pasa drogowego, od 21m do 23m oraz określona jak na rysunku planu,
- 2) szerokość jezdni min. 6,0m,
- 3) dopuszcza się oświetlenie, chodnik, ścieżkę rowerową, pasy zieleni przyulicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 10.02.2015r. poz. 199 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,1%.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KD-D** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe: droga publiczna - klasy dojazdowej,
- 2) uzupełniające: infrastruktura techniczna.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady kształtowania ładu przestrzennego i przestrzeni publicznej, zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 9m do 10m oraz określona jak na rysunku planu,
- 2) szerokość jezdni min. 5,0m,
- 3) dopuszcza się oświetlenie, chodnik, ścieżkę rowerową, pasy zieleni przyulicznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 10.02.2015r. poz. 199 ze zm.) obowiązuje wysokość stawki procentowej 0,1%.

DZIAŁ III.

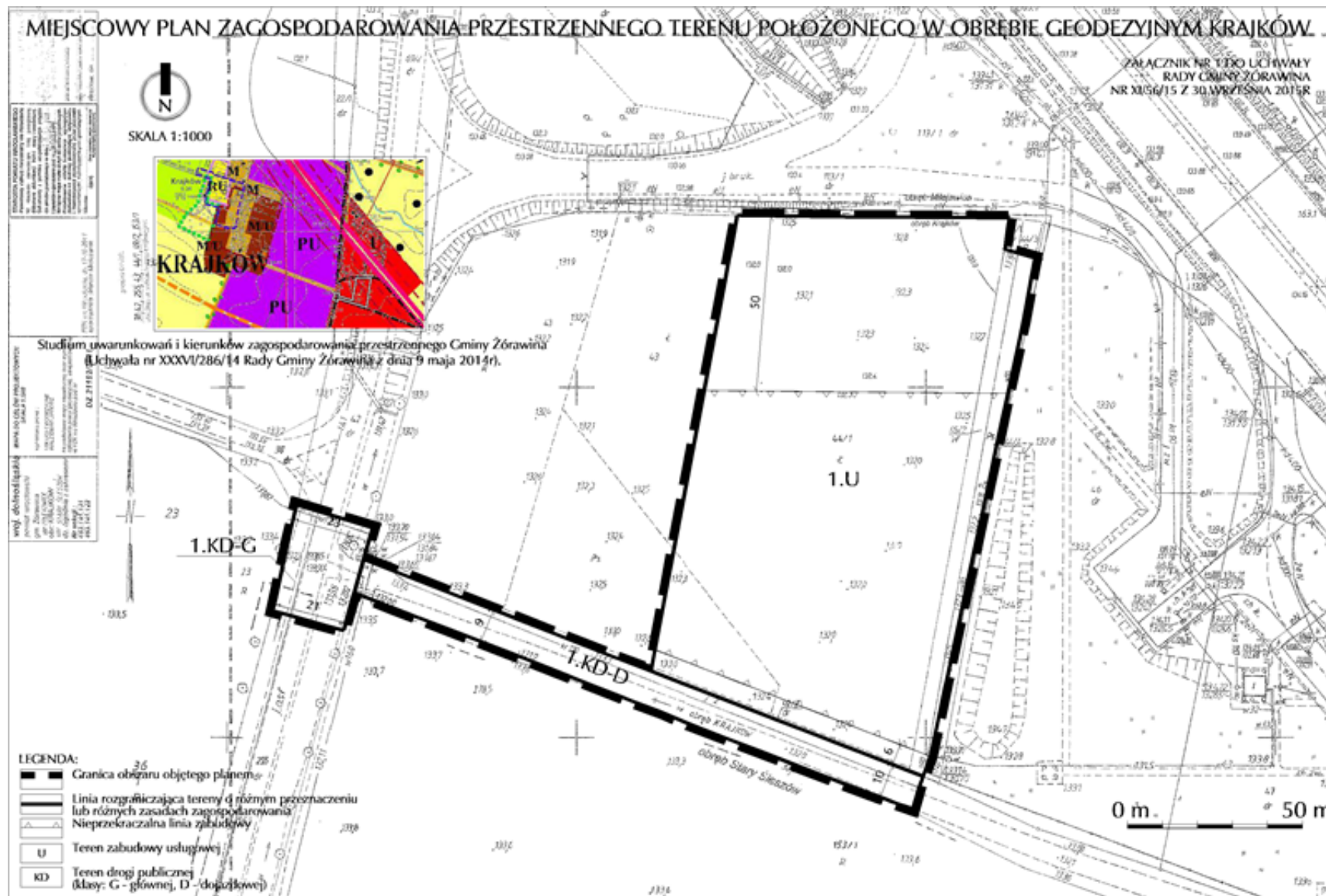
USTALENIA KOŃCOWE

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Żórawina.

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

Przewodniczący Rady Gminy Żórawina:
S. Juzyszyn

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XI/56/15
 Rady Gminy Żórawina
 z dnia 30 września 2015 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XI/56/15
Rady Gminy Żórawina
z dnia 30 września 2015 r.

w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Krajków.

W nawiązaniu do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 10.02.2015r. poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Żórawina stwierdza, co następuje:

Nie rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Krajków w związku z nie złożeniem przez zainteresowanych uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XI/56/15
Rady Gminy Żórawina
z dnia 30 września 2015 r.

w sprawie sposobu realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie geodezyjnym Krajków inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad 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 (tj. Dz. U. z 10.02.2015r. poz. 199 ze zm.) Rada Gminy Żórawina stwierdza, co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.